NORDVIK

Toftes gate 59B

1 soverom | 59 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Toftes gate 59B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Vedlegg
55	Andre vedlegg
109	Kontaktinfo
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.09.2026

Nøkkelinformasjon



Klassisk 2-roms toppleilighet med vestvendt balkong - Kjøkken fra 2021 - Peis - Hele leiligheten i indre gård

Prisantydning	**5 990 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**6 253 022,-**
Fellesgjeld	**261 932,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 446,-**
BRA-i	**59 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1875**
Eierform	**Andel**

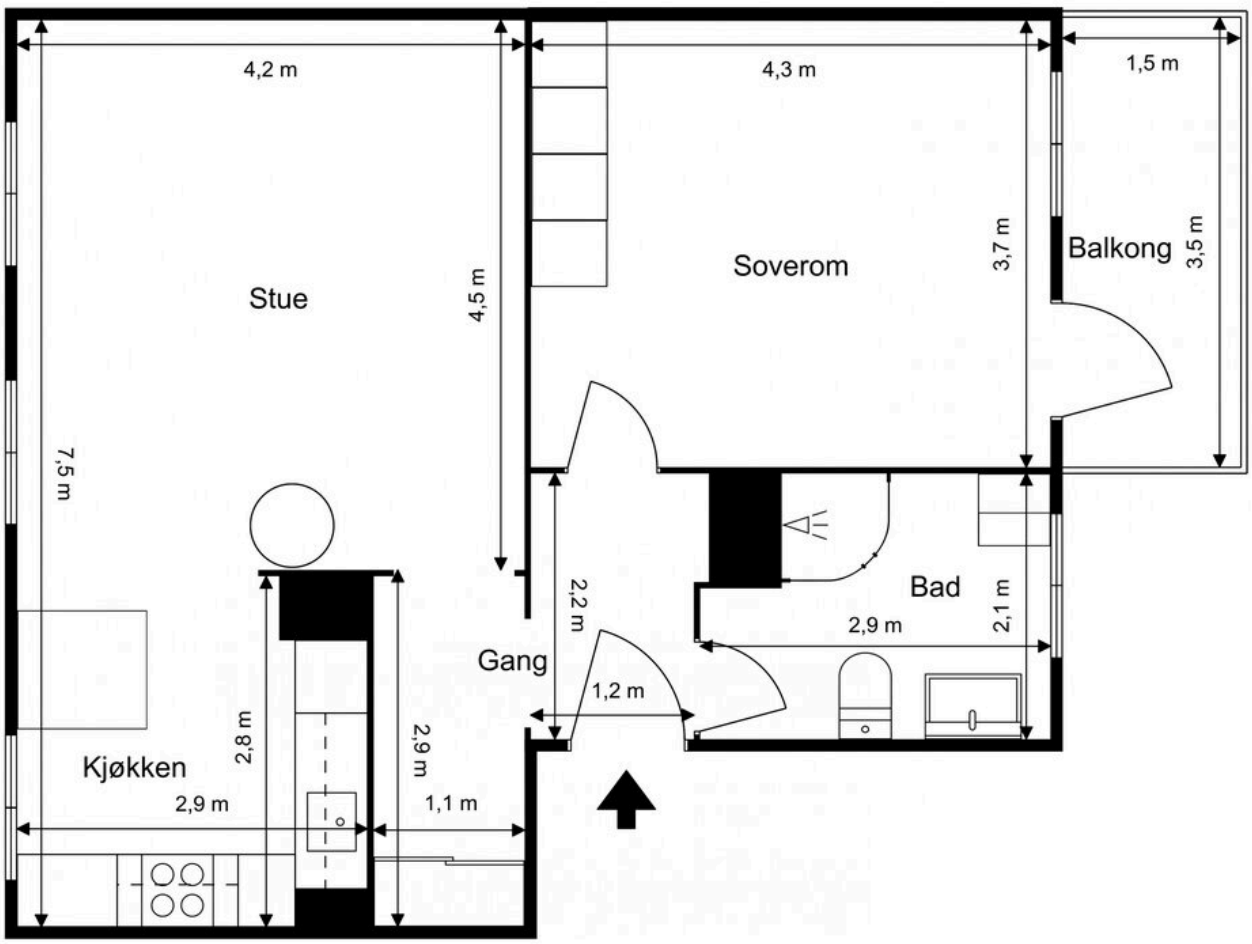
Kort fortalt

Velkommen til Toftes gate 59B! En lys og pen 2-roms toppleilighet med attraktiv og skjermet beliggenhet på Grünerløkka. Leiligheten ligger fint til i byggets 4. etasje og har en gjennomgående planløsning med store vindusflater og solrik balkong. Hele leiligheten ligger tilbaketrukket i indre gård.

- Toppleilighet beliggende i indre gård
- Vestvendt balkong på 5 kvm
- Lys stue med peis
- Stilrent kjøkken fra 2021
- Flislagt baderom med opplegg for vaskemaskin
- Romslig soverom med garderobeskap
- Varmtvann og fibernett inkludert i FK
- 3 boder
- Veldrevet borettslag
- Ingen forkjøpsrett
- Attraktiv og sentral beliggenhet

Toftes gate 59 B

4. Etasje



FIDENS

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








































AKI SUSHI

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
5-0453/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Toftes gate 59B, 0552 OSLO
Gnr 228, bnr 551 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 11 i Toftesg 59 Borettslaget, org.nr. 955943481

Selgere
Eirik Blindheim Hole
Ingrid Heggheim

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)
261 932,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 251 932,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 253 022,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 262 522,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1875

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 59 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 67 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 59 kvm.
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 5 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 6 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 4.etasje og inneholder gang, stue, kjøkken, bad og soverom. Fra soverommet er det utgang til en balkong på 5 kvm.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 6 kvm og en loftsbod med gulvareal på c. 3 kvm. I tillegg har leiligheten en bod i trappegang på 2 kvm som deles med naboen over gangen.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.

Stue

Leiligheten har en lys og pen stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig romfølelse. Stuen har gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe med tilhørende møblement og spisebord. En flott peisovn bidrar med både varme og en hyggelig atmosfære på kjøligere dager.

Kjøkken:
Leiligheten har et lekkert kjøkken fra 2021 med moderne og stilrene løsninger. Kjøkkenet har rikelig med benke- og skapplass, som gir gode arbeidsforhold og god oppbevaringskapasitet. Innredningen har lyse fronter, benkeplate i laminat, samt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir rommet en lys og trivelig atmosfære.

Soverom med utgang til balkong:
Leiligheten har et romslig balkong med god plass til dobbeltseng og nattbord. Rommet er innredet med garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Fra soverommet er det utgang til en fin, vestvendt balkong på ca. 5 kvm. Balkongen har plass til utemøbler og beplantning, og vender ut mot en rolig og hyggelig bakgård.

Bad:
Leiligheten har et romslig og lyst baderom med flislagte overflater og gulvvarme. Badet har vegghengt servantskap med skuffer, servant, vegghengt speil og vegghengte skap for ekstra oppbevaring. Videre har badet dusjhjørne, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Downlights i himlingen.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Dusjoppheng er brukket i nedre festeanordning så den sitter løst. Fullt brukbart. Byttet dusjhode i 2026.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Skiftet to vinduer som sprakk i vår/sommer 2025.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Skjevhet i gulvene.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det var rotter i kjelleren i A oppgangen (Separat bygg). Sanert og tettet av profesjonelt firma (Rentokil Initial Norge AS), borettslaget har dokumentasjon på arbeidet fra August 2024. Som vanlig på Grunerløkka har vi observert noen pelsbiller i vindusrammen på stue/kjøkkenet.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Mathias Walla Brandshaug

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass. Vinduer er fra 1984. Balkongdør og vindu over er fra 2003. Tre glass er byttet ut i 2020 og 2 glass er byttet i

2026. Pipeløpet er en stålpipe, der pipeløpet ifølge opplysninger ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2014 med nytt innvendig stålrør i den opprinnelige teglstenspipen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Etasjeskille og gulv på grunn
- høydeavvik i rom

Kjøkken - Avtrekk
- omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Avløpsrør
- usikkerheter rundt alder

Vannledninger
- felles hovedstoppekran
- usikkerheter rundt alder

Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Eier har opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter

Varmtvannsbereder: Felles anlegg i kjeller
- bereder er ikke lekkasjesikret
- Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon

Våtrom - Overflate vegg/himling
- manglende overflatebehandling på underside av dørblad - ubehandlet treverk som er utsatt for vannsøl - riss/sprekker i flis

Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk
- ukjent alder
- ukjent utførelse

Våtrom - Ventilasjon
- kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon

Våtrom - Dokumentasjon
- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler som har fått TG3:
Vinduer og dører - værslitte karmer med behov for vedlikehold
- råteskader i karmer
- manglende beslag/vannbord
- eldre enn 35 år med usikker leveti

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde. Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan føre til at personer ikke kommer seg ut av bygget på en trygg måte ved brann eller annen nødsituasjon. Forholdet representerer et sikkerhetsavvik og kan medføre ansvar for eier. Undertegnede forutsetter at bygningen ble oppført i tråd med tillatelsen og gjeldene forskrifter på oppføringstidspunktet.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp
Rekkverk på balkong er lavere enn dagens krav til høyde. Målt høyde er 95 cm mens dagens krav er 120 cm når balkongen er over 10 m fra terreng. Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

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

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming og peis i stuen.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 446,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fiber, kommunale avgifter, strøm i fellesarealer, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold og forretningsførsel.

Herav:
Felleskostnader: 4 297,32,-
Fibernett: 149,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 421 106,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 684 424,- 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.

Borettslaget

Om borettslaget
Toftes gate 59 består av 2 bygninger med totalt 12 leiligheter og ett næringslokale som eies av borettslaget. Utleie av næringslokalet generer inntekter til borettslaget og er en fordel med tanke på tryggere økonomi og et lavt nivå på månedlige felleskostnader.

Vedlikehold og tekniske tiltak
- Låsesylinder i hovedporten ble utbedret etter at styret innhentet tilbud fra fire seriøse låsesmeder.
- Arbeidet med innhenting av tilbud for utskifting av vinduer er igangsatt.
- Varmtvannsberederne i A-oppgangen har hatt enkelte driftsproblemer i løpet av året. Begge termostatene ble byttet i desember 2025.

Fremtidsplaner
Fokus på å bygge opp en økonomisk buffer tilsvarende tidligere år, vil være fokus også fremover. Hvordan vi løser kostnadene ved skifte av vinduer (for de som ønsker/trenger det) må vi komme tilbake til senere.

Opplysninger fra styret pr. 10.09.2026
Det er ikke vedtatt noen oppgraderinger som vil øke fellesgjeld per i dag, men enkelte leiligheter ønsker å bytte gamle vinduer. Styret ser på mulige leverandører av dette, men her blir det uansett opp til hver enkelt leilighet å si ifra om de ønsker å bytte noen av sine vinduer.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 261 932,-pr. 07.09.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207536911
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,74%
Restsaldo 3 345 646,00
Innfrielsesdato: 30.08.2046
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Borettslaget bekreftes tilknyttet
Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes

Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Lånenummer: 98207536911
Restsaldo: 261 932,08
Kapitalkostnader: 1 841,23
IN-avtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 19 005,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Kommentarer til regnskapet og økonomi:
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap).

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Vedtektene inneholder ingen begrensinger i dyrehold.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 67170466

Tomt

Beskrivelse av tomt
Eiertomt
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Svært attraktiv og populær beliggenhet i hjertet av Grünerløkka, med nærhet til alt av kulturelle begivenheter, parker og utesteder.

Grünerløkka er en av de mest populære og attraktive bydelene i sentrale Oslo. Området er i dag mest kjent for sitt pulserende uteliv, hyggelige gatecaféer, markeder og små nisjeforretninger.

Flere matforretninger (Meny, Prix, REMA 1000) finnes like i nærheten. Noen få minutter unna finner du dessuten flere av Løkkas mest populære spisesteder som Sushirestauranten Jonoe, populære Monsun Noodlebar, himmelsk pizza på Villa Paradiso, spicy meksikansk på Tijuana, trendy tapas på Delicatessen og gourmetburger på Illegal Burger.

Godt tilbud av offentlig transport med både trikker og busser rett i nærheten. Grünerløkka ligger dessuten ca. 10 min gange fra sentrum og det er lett å ta seg til sentralbanestasjonen med både flytog- og bussforbindelser. Gangavstand er det også til Torshov, Alexander Kiellands plass og St.Hanshaugen.

Langs Akerselva ligger Vulkan, Oslos nye og populære kultur- og kreative næringslivsenter. Vulkanområdet er en spennende møteplass med et mangfold av tilbud og opplevelser rett utenfor døren; Mathallen BAR Vulkan, Smelteverket (Nord-Europas lengste bar), Pokalen (sportsbar), BLÅ og flere andre serveringssteder. I tillegg har man Westerdals School of Communications, treningssenter og Kolsås klatreklubbs klatrevegg, en dagligvareforretning og flere nærsenter-tilbud i Nordre kvartal. Det er derfor Vulkan kalles "den lille byen i byen".

Liker du å leve det gode liv er Grünerløkka en bydel de fleste finner en uteplass eller cafe som passer for seg. Her finnes bla. utestedene Aku Aku Tiki Bar, Ryes og Rebell for den som liker dans og moro, Grünerløkka Brygghus og Schouskjelleren Mikrobryggeri for en mer brun og intim stemning, mens klassikerne Godt Brød, Kaffebrenneriet, Waynes Coffee og verdenskjente Wendelboe for koffeinelskere.

På Grünerløkka finnes også mange parker som Birkelunden, Olaf Ryes plass, Sofienbergparken, Kubaparken og Grünerhagen. Her kan man gjøre alt fra å gå på loppemarked, besøke Bondens marked, ha piknik, leke, ake, sole seg eller bare slappe helt av alene med en god bok.

For de treningsglade finnes i tillegg til parkene, idylliske turstier langs Akerselva ned mot byen eller opp mot Maridalsvannet. Flere treningssentre er også i nærheten, SATS Ringnes Park og Schous Plass, samt SiO Athletica på Vulkan. Det finnes også flere fotball- og basketballbaner i området.

Leilighetens plassering er perfekt ettersom man har tilgang på alt av byens fasiliteter rett utenfor døren!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1893 og 1897.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

Pågående plansak i området:
Toftes gate - Tilrettelegging for sykkel. Saksnummer: 202308348
Markveien - Gateopprustning. Saksnummer: 202209792

Pågående byggesaker:
Grüners gate 11 - sammenslåing og bruksendring av rom til bolig. Saksnummer: 202603535
Thorvald Meyers gate 56 A - bruksendring av lokale til bibelskole. Saksnummer: 202604588
Toftes gate 64 - oppføring av fire balkonger. Saksnummer: 202609635

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/228/551:
26.01.1895 - Dokumentnr: 993001 - Bestemmelse om bebyggelse

16.10.1926 - Dokumentnr: 912527 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

19.08.1960 - Dokumentnr: 513624 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

11.01.1991 - Dokumentnr: 2052 - 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:374 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:26

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:76
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:77
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:78
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:79
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:80
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:81
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:82
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:83
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:84
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:85
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:86
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:87

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:492 Snr:17
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
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.

21.11.1871 - Dokumentnr: 900086 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA THORVALD MEYERSGT 50B - UTGÅTT

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.
Gjelder denne registerenheten med flere

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

30.01.1992 - Dokumentnr: 5766 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:38

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374 Snr:87
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

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
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets

fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i

samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik

frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 43 763,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 130 163,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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 15. september 2026

Ansvarlig megler
Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Tlf. 47646439

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Toftes gate 59B

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 0.7 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
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	9 min 0.8 km

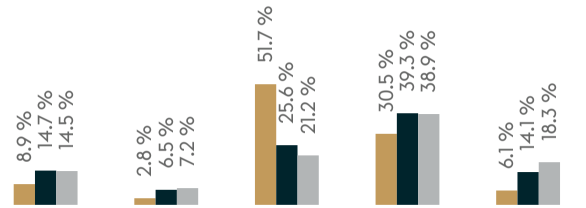
Offentlig transport

Sofienbergparken	Linje 11N, 12N, 30	1 min 0.1 km
Olaf Ryes plass	Linje 11, 12, 18	3 min 0.2 km
Carl Berners plass	Linje 5	17 min 1.3 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	19 min 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	21 min 1.7 km

Barnehager

Gaia barnehage (1-5 år)	79 barn	3 min 0.2 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år)	48 barn	5 min 0.4 km
Sjokoladefabrikken barnehage (...	100 barn	6 min 0.5 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	5 min
Fitness24Seven Grünerløkka	4 min
EVO Grünerløkka	6 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

Toftes gate 59B
0552 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1875
BRA:	67 m^2
BRA-i:	59 m^2
Rapportdato:	10.9.2026 (Gyldig til 10.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	10	1	0

Mathias Walla Brandshaug
Bygningssakkyndig
FIDENS AS

mwb@ktaksering.no
45276275

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold - råteskader i karmer - manglende beslag/vannbord - eldre enn 35 år med usikker levetid

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	- høydeavvik i rom
Kjøkken - Avtrekk	- omluftsvifte uten avtrekk til det fri
Avløpsrør	- usikkerheter rundt alder
Vannledninger	- felles hovedstoppekran - usikkerheter rundt alder
Skadedyr og fuktkrevende insekter	- Eier har opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter
Varmtvannsbereder: Felles anlegg i kjeller	- bereder er ikke lekkasjesikret - Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Våtrom - Overflate vegg/himling	- manglende overflatebehandling på underside av dørblad - ubehandlet treverk som er utsatt for vannsøl - riss/sprekker i flis
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- ukjent alder - ukjent utførelse
Våtrom - Ventilasjon	- kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Lovlighet / HMS

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde

Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan føre til at personer ikke kommer seg ut av bygget på en trygg måte ved brann eller annen nødsituasjon. Forholdet representerer et sikkerhetsavvik og kan medføre ansvar for eier. Undertegnede forutsetter at bygningen ble oppført i tråd med tillatelsen og gjeldene forskrifter på oppføringstidspunktet.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er lavere enn dagens krav til høyde. Målt høyde er 95 cm mens dagens krav er 120 cm når balkongen er over 10 m fra terreng. Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.9.2026

Rapportdato
10.9.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Ingrid Heggheim** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Eirik Blindheim Hole** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug**
Firma: **FIDENS AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **IF Forsikring**

Telefon: **45276275**
Epost: **mwb@ktaksering.no**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**



Informasjon om boligen

Adresse: **Toftes gate 59B, 0552 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	228	Bruksnr:	551	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	11	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1875**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**59**	**59** Gang, stue, kjøkken, bad. og soverom.	**0**	**0**	**5**
Loft	**2**	**0**	**2** Bod.	**0**	**0**
Kjeller	**6**	**0**	**6** Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**67**	**59**	**8**	**0**	**5**

Kommentar til arealberegning

Gulvarealet for loftsboden er oppmålt til 3 m².
Utover nevnte arealer disponerer leiligheten en bod i trappegang på 2 kvm som deles med naboen over gangen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Det er en vest vendt balkong på 5 m² med utgang fra soverommet.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Det foreligger byggesøknad på oppføring av balkonger i 2003.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører — TG-3

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Balkongdør og vindu over balkongdøren med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør i brannklassifisering B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer er fra 1984. Balkongdør og vindu over er fra 2003 Tre glass er byttet ut i 2020 og 2 glass er byttet i 2026.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold
- Råteskader i karmer

Beskrivelse:
Det er råteskade i bunn av karmene på vinduene som er på stue å kjøkken.

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende beslag/vannbord

Beskrivelse:
Vindu er satt rett i muren på soverommet uten beslag noe som gjør at vann kan trekke inn i konstruksjonen.

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Oppsummering **TG-3**

Vinduene er fra 1984, mens balkongdør og overliggende vindu er fra 2003, og enkelte glass er byttet i henholdsvis 2020 og 2026. Det er påvist råteskade i bunn av karmene på vinduene i stue og kjøkken, det er verst på vinduet til høyre og mindre på de to andre. På soverommet er vinduet satt rett i muren uten beslag, noe som gjør at vann kan trekke inn i konstruksjonen. Flesteparten av isolerglassruter er eldre enn 35 år, og slike ruter har normalt begrenset gjenværende levetid med økt risiko for punktering. Dersom de registrerte avvikene ikke utbedres, kan råteskadene utvikle seg videre og fuktinntrengning gi ytterligere skader på tilstøtende konstruksjon. Utbedring av karmer og etablering av tilfredsstillende tetting/beslag rundt vinduet på soverommet anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utbedringer av påpekte avvik.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

Kostnadsestimat er basert på utbedring av råteskaden siden det kun er dette pungtet som er TG 3. Siden vinduene er av høy alder er estimatet basert på utskiftning av vinduene med råteskade. Kostnadsestimat er basert på at samtlige skifter vinduene på denne fasaden og at estimatet er denne leilighetens andel av kostnadene.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Type	**Trebjelkelag**

Resultat skjevhetsmåling

Ved enkel nivellering i gangen registreres det et høydeavvik på ca. 30 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 40 mm.
Ved enkel nivellering i soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 45 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 50 mm.

Oppsummering **TG-2**

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Ved enkel nivellering ble det registrert høydeavvik i gangen på ca. 30 mm over 2 meter og 40 mm over hele rommet, samt i soverommet på ca. 45 mm over 2 meter og 50 mm over hele rommet. Skjevhetene ligger over det som anses som normalt og gir avvik. Slike skjevheter er vanlige i eldre bygninger med trebjelkelag og har som regel liten praktisk betydning for konstruksjonens funksjon, men kan oppleves som sjenerende ved møblering og legging av gulvbelegg. Årsaken til skjevhetene er ikke nærmere undersøkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-1

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Stålpipe**

Pipeløp ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2014 med nytt innvendig stålrør i tegelstenspipen iht tidligere salg.

Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

leiligheten har ikke feieluke eller sotluke.

Oppsummering — **TG-1**

Pipeløpet er en stålpipe, der pipeløpet ifølge opplysninger ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2014 med nytt innvendig stålrør i den opprinnelige teglstenspipen. Avstand mellom ildsted og brennbart materiale er tilfredsstillende, og leiligheten har verken feieluke eller sotluke som er plassert nær brennbart materiale. Det er ikke fremlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år. Manglende dokumentasjon på jevnlig tilsyn/feiing gjør at det ikke kan bekreftes at ildsted og skorstein er kontrollert innenfor anbefalt intervall.

6.5 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2021 iht tidligere salg. Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, platetopp og stekovn.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Kjøkkeninnredningen har normal tilstand iht alder med mindre oppsvelede sprekker i benkeplaten ved oppvaskkummen.

Oppsummering overflater og innredning — **TG-1**

Kjøkkenet er fra 2021 og har innredning med glatte fronter og laminert benkeplate med overliggende oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er kullfiltervifte over stekesonen samt integrert oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, platetopp og stekeovn. Innredningen fremstår i normal tilstand ut fra alder, men det er registrert mindre oppsvelede sprekker i benkeplaten ved oppvaskkummen. Det er ikke påvist fukt eller skader utover normal slitasje rundt vask, kjøleskap, oppvaskmaskin eller innredning. Oppsvelling ved benkeplaten kan over tid tillate fuktinntrengning i platen og medføre behov for utbedring/utskifting.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Beskrivelse:
Det er kun kullfilter ventilator og ikke mekanisk avtrekk ut.

Oppsummering avtrekk	TG-2
Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med omluft (resirkulering), der matos føres gjennom kullfilter og resirkuleres til rommet. Det er ikke mekanisk avtrekk ført ut av boligen. Slik omluftsventilator gir dårligere fjerning av fukt og matos enn avtrekk ført til det fri, og medfører økt fare for fukt- og luktbelastning på kjøkkenet. Etablering av mekanisk avtrekk ut anbefales vurdert.	

6.6 Lovlighet / HMS

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

Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan føre til at personer ikke kommer seg ut av bygget på en trygg måte ved brann eller annen nødsituasjon. Forholdet representerer et sikkerhetsavvik og kan medføre ansvar for eier. Undertegnede forutsetter at bygningen ble oppført i tråd med tillatelsen og gjeldene forskrifter på oppføringstidspunktet.

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

Rekkverk på balkong er lavere enn dagens krav til høyde. Målt høyde er 95 cm mens dagens krav er 120 cm når balkongen er over 10 m fra terreng. Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

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

6.7 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken (2021) og bad (ukjent årstall).

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

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

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**

Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ukjent**

Siden det er ukjent årstall når badet er fra er det også usikkert om det er usikkerhet om fremtidig funksjon.

Oppsummering **TG-2**

Avløpsrørene er utført i plast. Deler av de innvendige avløpsrørene er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken i 2021 og bad på ukjent tidspunkt. Det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested. Lufting av avløpsanlegget over tak er ikke kontrollert, ettersom bygget har flere boenheter. Da alder på badets avløpsrør er ukjent, er det usikkerhet knyttet til rørenes gjenværende levetid og fremtidige funksjon. Manglende dokumentasjon på alder og utførelse medfører risiko for at deler av anlegget kan ha behov for utbedring på sikt.

6.8 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	**Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken (2021) og bad (ukjent årstall).

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- felles hovedstoppekran

Beskrivelse:
Hovedtoppekran er felles for flere og er plassert i kjelleren. denne er derfor ikke funksjonstestet.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ukjent**

Siden det er ukjent årstall når badet er fra er det også usikkert om det er usikkerhet om fremtidig funksjon.

Oppsummering **TG-2**

Vannledninger er utført i kobber. Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken i 2021 og bad med ukjent årstall. Det er ikke registrert manglende isolering av synlige rør eller redusert vanntrykk ved samtidig tapping. Hovedstoppekran er felles for flere enheter og plassert i kjelleren, og er derfor ikke funksjonstestet. Siden alder på vannrør ved badet er ukjent, foreligger det usikkerhet knyttet til rørenes fremtidige funksjon. Manglende mulighet for funksjonstest av stoppekran innebærer at en eventuell redusert funksjon ikke kan avdekkes før ved behov for avstenging.

6.9 Elektrisk



Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i felles trappegang med kursfortegnelse, automatsikringer og skrusikringer.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

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

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

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert i felles trappegang og har kursfortegnelse med både automatsikringer og skrusikringer. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid montert etter 01.01.1999, og det foreligger heller ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene. Det er ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere eller elektrisk utstyr, og eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte. Manglende dokumentasjon gjør at anleggets tilstand og lovlighet ikke fullt ut kan verifiseres, og det anbefales å innhente el-kontroll for å avklare eventuelle skjulte avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.10 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-2

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Ja**

Selger opplyser om:
Som vanlig på Grunerløkka har vi observert noen pelsbiller i vindusrammen på stue/kjøkkenet.

Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Selger opplyser at det er observert noen pelsbiller i vindusrammen på stue/kjøkken. Det er ikke registrert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter. Forekomst av pelsbiller er ikke uvanlig og kan normalt håndteres ved rengjøring og enkle tiltak, men bør følges opp for å unngå videre spredning.

6.11 Varmtvannsbereder: Felles anlegg i kjeller — TG-2

Plassering bereder	**Bod**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**1984.**
Størrelse	**3 x 287 liter.**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bereder er ikke lekkasjesikret

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Ja**

Oppsummering — **TG-2**

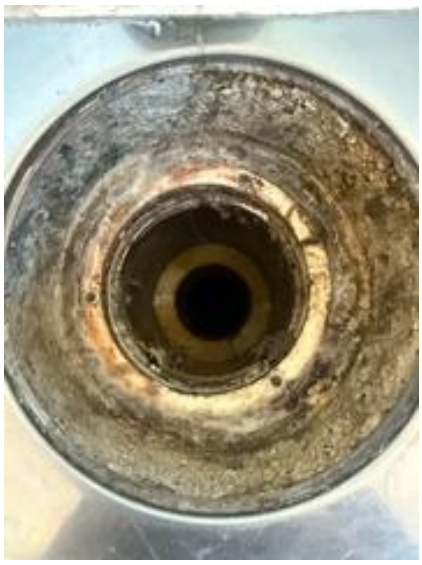
Boligen har tre varmtvannsberedere på 287 liter hver fra 1984, plassert på gulv i bod uten lekkasjesikring. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved beredernes plassering på befaringstidspunktet. Beredernes alder på over 20 år gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og alderen alene tilsier at utskifting kan bli nødvendig innen relativt kort tid. Manglende lekkasjesikring innebærer at en eventuell lekkasje kan medføre vannskader før den oppdages.

6.12 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Oppsummering — **TG-1**

6.13 Våtrom — TG-2



Generell beskrivelse

Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjdører, wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Det er gjort arbeider på badet men årstal og omfang er ukjent.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**

Dør står i våtsonen til dusjen og vindu står i våtsonen til servanten.

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende overflatebehandling på underside av dørblad
- Ubehandlet treverk som er utsatt for vannsøl

Beskrivelse:
Dørblad er ikke malt på undersiden. Den har hat mulighet til å trekke fukt så det har kommet mindre svellinger.
Lister er satt ned mut gulv uten fug og har mulighet for å trekke fukt.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flis

Beskrivelse:
Det er en sprukket flis på nederste flisrekke ved døren.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-2**

Veggene på badet har flisbelagte overflater. I våtsonen står det en dør inntil dusjen og et vindu ved servanten. Dørbladet er ikke malt på undersiden og har trukket fukt, noe som har gitt mindre svellinger, og listene er satt ned mot gulvet uten fuge og har mulighet for å trekke fukt. Videre er det registrert en sprukket flis på nederste flisrekke ved døren. Materialer som er uegnet i våtsone og skader i flis/fuger kan gi videre fuktinntrengning i konstruksjonen dersom forholdene ikke utbedres.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Stålsluk**
Type tettesjikt	**Banemembran under flis med ukjent utførelse**

Det er synlig membran i sluk for gulvet. Det er ukjent bruk av membran på veggene og heller ingensteder det går an å indikere type eller om det er.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ukjent**

Det er ukjent alder på våtrommet så det er ukjent alder på tettesjiktet.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Baderommet har stålsluk med synlig banemembran i sluket, mens tettesjiktet på vegger for øvrig har ukjent utførelse og det lar seg ikke fastslå type eller om det er benyttet membran på veggene. Sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørterskel er ivaretatt. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet med fare for fuktskade. Alder på våtrommet og dermed tettesjiktet er ukjent, noe som gir usikkerhet omkring gjenværende levetid og risiko for skader. Manglende dokumentasjon på tettesjiktets utførelse og alder gir en generell usikkerhet, og ved eventuell skjult svikt kan det oppstå fuktinntrengning i tilliggende konstruksjoner over tid.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:

- Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon

Beskrivelse:
Våtrom har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

Oppsummering ventilasjon	TG-2

Badet er utstyrt med naturlig ventilasjon, hvor luftutskiftingen skjer via ventiler og åpninger som følge av naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Ventilasjonseffekten vil variere med værforhold, temperatur og bruksmønster gjennom året, og ved kontroll ble det påvist utilstrekkelig luftutskifting. Mangelfull ventilasjon på våtrom kan over tid gi økt fuktbelastning med risiko for kondens og muggdannelse. Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre luftutskiftingen.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone

Det er inspeksjonsluke til sjakt bak dusjsonen som det går ann å måle i treverk.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at tettesjiktets utførelse og tilstand ikke kan verifiseres, noe som innebærer usikkerhet knyttet til om våtrommet er fagmessig utført. Dette er gitt tilstandsgrad 2.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ingrid Heggheim	9578-5998-4-2979825	2026-09-12 13:37:04
Eirik Blindheim Hole	9578-5998-4-1926151	2026-09-12 14:45:17

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. sep. 2026

Oppdragsnummer
5-0453/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Toftes gate 59B, 0552 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Eirik Blindheim Hole, Ingrid Heggheim

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. april 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 67170466
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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?

Ja

Beskriv: Dusjoppheng er brukket i nedre festeanordning så den sitter løst. Fullt brukbart. Byttet dusjhode i 2026.

---

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?

Ja

Beskriv: Skiftet to vinduer som sprakk i vår/sommer 2025.

---

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

Eventuell kommentar: Skjevhet i gulvene.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det var rotter i kjelleren i A oppgangen (Separat bygg). Sanert og tettet av profesjonelt firma (Rentokil Initial Norge AS), borettslaget har dokumentasjon på arbeidet fra August 2024. Som vanlig på Grunerløkka har vi observert noen pelsbiller i vindusrammen på stue/kjøkkenet.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 5-0453/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Eirik Blindheim Hole	**2026-09-12**	**Ingrid Heggheim**	**2026-09-12**

Identifikasjon

Eirik Blindheim Hole

Identifikasjon

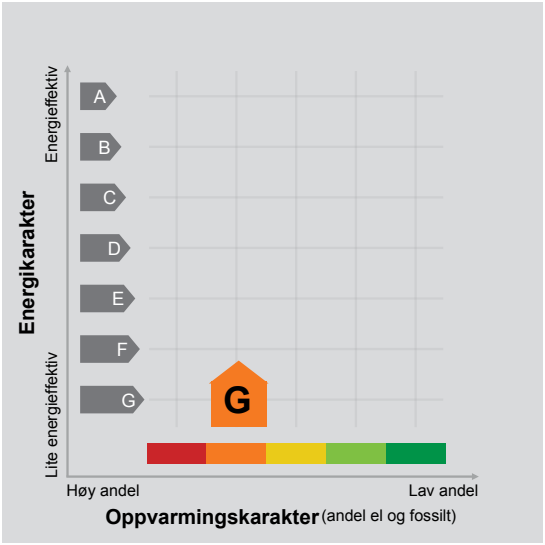
Ingrid Heggheim

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Toftes gate 59B
Postnummer	0552
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	551
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80578512
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	541ba287-829b-408a-b76d-65ca17e70217
Dato	26.01.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Johanne Skogseide
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: j.skogseide@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0453/26 . Vår ref.: 4060-1-1201 Dato: 07.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Toftesgt 59
Organisasjonsnr:	955943481
Andelseier:	Heggheim, Ingrid
Medeier:	Hole, Eirik Blindheim
Leilighetsnummer:	1201
Adresse:	Toftes Gate 59, 0552 OSLO
Andelsnummer:	11
Gnr.	228
Bnr.	551

Borettsinnskudd: Kr. 134 028,00 ,–

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 67170466.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207536911
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,74%
Restsaldo	3 345 646,00
Innfrielsesdato:	30.08.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall:: 4 446,32,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 297,32	
Fibernett	149,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 009,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 947,-
Annen formue:	19 005,-
Gjeld:	266 630,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207536911
Restsaldo:	261 932,08
Kapitalkostnader:	1 841,23
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 261 932,08,-, pr. dags dato.

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Dersom selskapet har intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om styregodkjennelse, eventuelt forhåndsvarsel, sendes direkte til styret v/Tommy Aaberg, e-post: toftesgt_59_borettslag@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl. § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Salgsmelding sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS, gjerne pr. e-post til: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4060
BORETTSLAGET TOFTESGT 59

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TOFTESGT 59

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

Dato for årsmøtet:

8. juni 2026 kl. 18:00, Bakgården mellom A- og B-blokka.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Gjerde i bakgården i B
8. Låsing av inngangsport, inngangsdører og kjeller- og loftsdører

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET TOFTESGT 59

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tommy Aaberg er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Eirik Blindheim Hole og Ida Synnøve Solheim er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 4060 Årsregnskap 2025.pdf
2. 4060 Borettslaget Toftesgt 59.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 10 000 kr

Sak 7

Gjerde i bakgården i B

Forslag fremmet av:
Ingrid Kehlet Jansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gjerdet i bakgården til B-blokka er ganske råttent. Hva gjør vi med det?

Forslag til vedtak

Vi har ikke et konkret forslag til vedtak, men vil bare at mulighetene kan diskuteres.

Sak 8

Låsing av inngangsport, inngangsdører og kjeller- og loftsdører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har vært uvedkommende i både A og B-blokka den siste tiden. Samme uteligger har overnattet i trappebod i B-blokka og kjelleren i A-blokka. Det er ikke mange årene siden sykler og annet utstyr for over 100.000,- ble stjålet fra kjelleren i B-blokka, og dette ønsker vi ikke skal skje igjen. Post har også flere ganger blitt stjålet fra postkassene våre.

Styrets innstilling

Dører skal være låst til enhver tid. Dette gjelder også ved oppussing når håndtverkere skal ut og inn til enhver tid. En uteligger kommer kjapt inn i oppgangen, og kan lett gjemme seg enten i trappebodene, eller andre ulåste rom. Sett også lås på bodene i trappeoppgangene slik at uvedkommende ikke kan gjemme seg der.

Forslag til vedtak

Hold dørene låst til enhver tid. Sett også lås på bodene i trappeoppgangen i B-blokka.

Styrets årsrapport

Årsrapport for styret – 2026

Innledning

Det sittende styret har i løpet av perioden vært helt nytt, og det har derfor tatt betydelig tid å sette seg inn i styrearbeidet og de ulike oppgavene som følger med drift og forvaltning av borettslaget. Styret har hatt fokus på å gjennomføre arbeidet korrekt og i henhold til gjeldende lover, regler og vedtekter.

Erfaringene fra året tilsier at det ikke anbefales å bytte ut hele styret samtidig ved fremtidige valg, da kontinuitet og erfaring er viktig for effektiv drift og oppfølging av saker.

Dersom noen ønsker å tre inn som styreleder ved neste anledning, vil nåværende styreleder gjerne stille sin plass til disposisjon.

Viktige saker og gjennomførte tiltak

Næringslokale

- Kontrakten med tidligere leietaker, Sofienberg Sushi & Wok, er avsluttet.
- Det er inngått ny leieavtale med AKI SUSHI WOK Sofienberg.
- Styret har hatt hyppig kontakt med OBOS i forbindelse med endrede eiere i næringsbygget som leies ut. Dette har blant annet omfattet opprettelse og avslutning av depositumskontoer, husleiefakturaer og øvrig administrativ oppfølging.

Vedlikehold og tekniske tiltak

- Låsesylinder i hovedporten ble utbedret etter at styret innhentet tilbud fra fire seriøse låsesmeder.
- Arbeidet med innhenting av tilbud for utskifting av vinduer er igangsatt.
- Varmtvannsberederne i A-oppgangen har hatt enkelte driftsproblemer i løpet av året. Begge termostatene ble byttet i desember 2025.

Juridiske og administrative forhold

- Ida har fått slettet en gammel heftelse/borett på eiendommen fra 1974, som over tid har skapt spørsmål og uklarheter ved salg av leiligheter i Toftes gate 59. Styret er svært fornøyd med at denne saken nå er avsluttet.
- Styret har fulgt opp fakturaer fra Telia som skal dekkes av Global Connect.

Økonomi

- Da vi ifjor hadde betydelige utgifter til sikring av kjeller i A-blokka så har fokuset i år vært å bruke minst mulig penger for å opparbeide oss en økonomisk buffer tilsvarende tidligere år. Husleien/felleskostnadene ble dermed økt fra 1. mars
- Men om sentralbanken øker renta enda en gang i år, kan det bli nødvendig med ytterligere justeringer av husleien/felleskostnadene også.
- Borettslaget inngikk ifjor høst avtale om Norgespris på strøm, noe som per i dag har spart oss for ca. kr. 10.000,- sammenlignet med spotpris.

Dugnad og naboforhold

- Både høstdugnaden og vårdugnaden ble gjennomført med godt oppmøte og nødvendig vedlikeholdsarbeid.
- Styret har hatt dialog med styreleder i Toftes gate 61 vedrørende vannlekkasje i rør ved portområdet. De har måkt snø for oss og er generelt hyggelig naboer.

Fremtidsplaner

Fokus på å bygge opp en økonomisk buffer tilsvarende tidligere år, vil være fokus også fremover. Hvordan vi løser kostnadene ved skifte av vinduer (for de som ønsker/trenger det) må vi komme tilbake til senere.

Avslutning

Styret takker beboerne for tålmodighet og samarbeid gjennom et år med mye læring, administrativ oppfølging og flere krevende saker. Styret håper arbeidet som er lagt ned vil bidra til en mer stabil og effektiv drift fremover.

BORETTSLAGET TOFTESGT 59
ORG.NR. 955943481, KLIENTNR. 4060

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**220 789**	**497 969**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		98 650	-201 602
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-81 478	-75 578
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**17 172**	**-277 180**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**237 961**	**220 789**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		258 242	287 180
Kortsiktig gjeld		-20 281	-66 391
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**237 961**	**220 789**

BORETTSLAGET TOFTESGT 59
ORG.NR. 955943481, KLIENTNR. 4060

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	810 096	749 157	804 000	795 600
SUM DRIFTSINNTEKTER		**810 096**	**749 157**	**804 000**	**795 600**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-353	-705	-353	-353
Styrehonorar	4	-2 500	-2 500	-2 500	-2 500
Revisjonshonorar	5	-8 343	-6 396	-7 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-35 569	-34 201	-35 000	-37 000
Konsulenthonorar		-2 413	-4 410	-1 500	-2 000
Drift og vedlikehold	6	-7 871	-123 210	-25 000	-13 000
Forsikringer		-141 958	-129 666	-140 000	-159 500
Kommunale avgifter	7	-171 382	-159 646	-167 629	-183 800
Energi/fyring	8	-50 652	-49 137	-50 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-55 857	-34 462	-54 576	-56 448
Andre driftskostnader	9	-43 752	-203 428	-40 000	-40 450
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-520 649**	**-747 761**	**-524 058**	**-543 551**
DRIFTSRESULTAT		**289 447**	**1 396**	**279 942**	**252 049**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 892	13 797	12 000	12 000
Finanskostnader	11	-203 689	-216 795	-212 000	-184 682
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-190 797**	**-202 998**	**-200 000**	**-172 682**
ÅRSRESULTAT		**98 650**	**-201 602**	**79 942**	**79 367**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-201 602		
Reduksjon udekket tap:		98 650	0		

BORETTSLAGET TOFTESGT 59
ORG.NR. 955943481, KLIENTNR. 4060

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	3 742 457	3 742 457
Tomt		838 213	838 213
SUM ANLEGGSMIDLER		**4 580 670**	**4 580 670**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	35 358
Forskuddsbetalte kostnader		17 881	49 829
Driftskonto OBOS-banken		239 461	201 994
Skattetrekkskonto OBOS-banken		900	0
SUM OMLØPSMIDLER		**258 242**	**287 180**
SUM EIENDELER		**4 838 912**	**4 867 850**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	13	-300 420	-399 070
SUM EGENKAPITAL		**-299 220**	**-397 870**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 405 651	3 487 129
Borettsinnskudd	15	1 712 200	1 712 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 117 851**	**5 199 329**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 163	0
Leverandørgjeld		13 841	29 863
Skyldige offentlige avgifter	16	1 253	0
Påløpte renter		1 025	1 170
Annen kortsiktig gjeld		0	35 358
SUM KORTSIKTIG GJELD		**20 281**	**66 391**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 838 912**	**4 867 850**
Pantstillelse	17	6 213 400	6 213 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.04.2026
Styret i Borettslaget Toftesgt 59

Tommy Aaberg | Ida Synnøve Solheim | Eirik Blindheim Hole

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	5 616
Felleskostnader	609 984
Forretningslokale	173 040
Fibernett	21 456
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**810 096**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-353
SUM PERSONALKOSTNADER	**-353**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-2 500
SUM STYREHONORAR	**-2 500**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 343
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 343**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 600
Kostnader dugnader	-271
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-7 871**

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-9 014
Vann- og avløpsgebyr	-101 781
Feie- og tilsynsgebyr	-2 916
Renovasjonsgebyr	-57 671
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-171 382**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-50 652
SUM ENERGI / FYRING	**-50 652**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-38 253

Andre driftskostnader	-692
Andre kontorkostnader	-417
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 191
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-43 752**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	12 164
Renter av driftskonto i OBOS-banken	728
SUM FINANSINNTEKTER	**12 892**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-203 689
SUM FINANSKOSTNADER	**-203 689**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	3 742 457
SUM BYGNINGER	**3 742 457**

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

NOTE 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.
Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-4 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 012 871	
Nedbetalt i år	81 478	
		-3 405 651
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 405 651**

NOTE 15
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-1 712 200
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 712 200**

NOTE 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-900
Skyldig arbeidsgiveravgift	-353
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-1 253**

NOTE 17
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 712 200
Pantelån	3 405 651
TOTALT	**5 117 851**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 742 457
Tomt	838 213
TOTALT	**4 580 670**

Til BDO AS

Sted:

Dato:

Uttalelse fra styret

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for BORETTSLAGET TOFTESGT 59 for året som ble avsluttet den 31. desember 2025, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor styret eller evt. ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll- systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
2. Vi har gitt fullstendige opplysninger om selskapets nærstående parter.
3. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer som kan medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for boligselskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
4. Vi erkjenner vårt ansvar for at formuesforvaltningen er gjenstand for betryggende kontroll, herunder for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som styret kjenner til. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av styret, ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer styret, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
5. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
6. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
7. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
8. Boligselskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelser, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendeler ut over det som fremgår av årsregnskapet.
9. Det foreligger ikke forpliktelser, verken faktiske og mulige, som ikke er bokført eller opplyst om i note.
10. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
11. Boligselskapet er ikke involvert i eller må påregne og bli involvert som part i rettstvister av økonomisk betydning som ikke fremgår av årsregnskapet.
12. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
13. Vi bekrefter at det er vår vurdering at boligselskapet har evne til fortsatt drift.
14. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligselskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
15. Vi har gitt dere:

a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
b. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.



Styreleder

Forretningsfører

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET TOFTESGT 59

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET TOFTESGT 59.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: V2EI2-FUL06-3GX11-8JHWC-3FZ41-DOTIH

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-05-22 06:50:46 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: V2E12-FUL06-3GX11-8JHWC-3FZ41-DOTIH

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 8.06.26
Selskapsnummer: 4060 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET TOFTESGT 59

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET TOFTESGT 59

Organisasjonsnummer: 955943481
Møtet ble avholdt 8. juni kl. 18:00, Bakgården mellom A- og B-blokka.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Tommy Aaberg er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Eirik Blindheim Hole og Ida Synnøve Solheim er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 10 000 kr

Vedtatt.

7. Gjerde i bakgården i B

Fremmet av: Ingrid Kehlet Jansen

Gjerdet i bakgården til B-blokka er ganske råttent. Hva gjør vi med det?

Forslag til vedtak:
Vi har ikke et konkret forslag til vedtak, men vil bare at mulighetene kan diskuteres.

Vedtatt. Om noen av beboerne kommer over billig plank så fikses gjerdet i bakgården på dugnad. Det er ikke store jobben, men vi ønsker å gjøre det så billig som mulig.

8. Låsing av inngangsport, inngangsdører og kjeller- og loftsdører

Det har vært uvedkommende i både A og B-blokka den siste tiden. Samme uteligger har overnattet i trappebod i B-blokka og kjelleren i A-blokka. Det er ikke mange årene siden sykler og annet utstyr for over 100.000,- ble stjålet fra kjelleren i B-blokka, og dette ønsker vi ikke skal skje igjen. Post har også flere ganger blitt stjålet fra postkassene våre.

Styrets innstilling
Dører skal være låst til enhver tid. Dette gjelder også ved oppussing når håndtverkere skal ut og inn til enhver tid. En uteligger kommer kjapt inn i oppgangen, og kan lett gjemme seg enten i trappebodene, eller andre ulåste rom. Sett også lås på bodene i trappeoppgangene slik at uvedkommende ikke kan gjemme seg der.

Forslag til vedtak:
Hold dørene låst til enhver tid. Sett også lås på bodene i trappeoppgangen i B-blokka.

Vedtatt.

Vedtekter
for
Borettslaget Toftes gate 59 Org. nr. 955 943 481

Vedtatt på ordinær generalforsamling 23.Mai 2007.
Erstatter borettslagets vedtekter av 4.desember 1984, som ble endret 9.juli 1990 og 18.mai 1994.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Toftes gate 59 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslagets Gnr. og Bnr. er 228/551.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle/registrert partner eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen/registrert partner.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, evt. egen varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, evt. egen varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret

- Godkjenning av årsregnskap
- Spørsmål om ansvarsfrihet
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for

seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

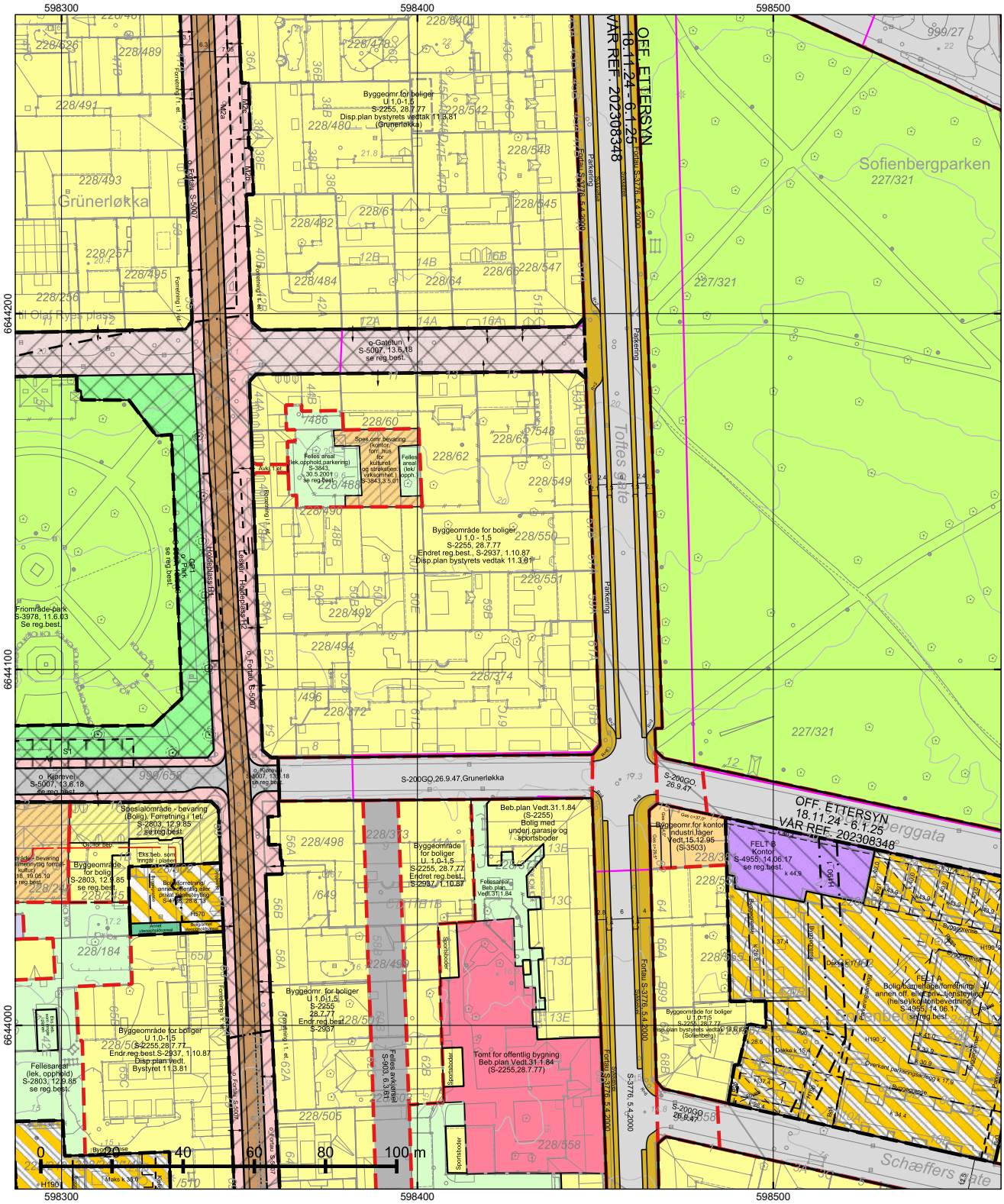
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

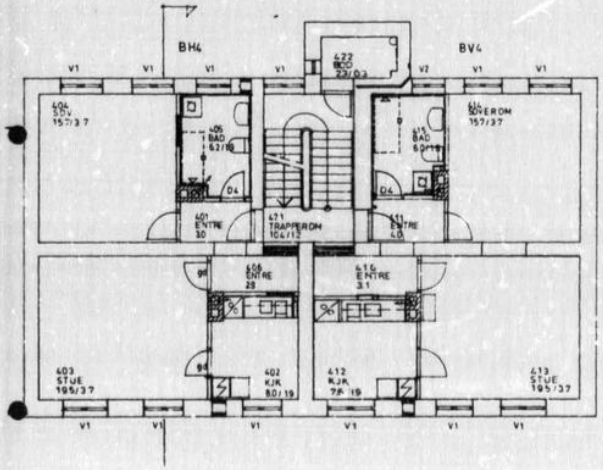
11-1 Vedtektsendringer

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

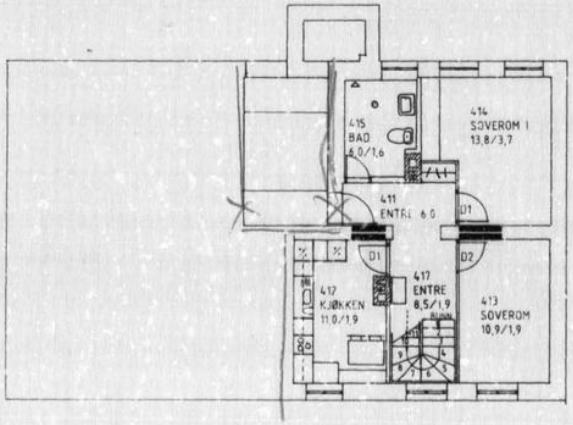
11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.


598300
598400
598500
6644200
6644100
6644000
OFF. ETTERSYN
18.11.24 - 6.1.25
VAR REF. 202308348
Grünerløkka
Sofienbergparken
227/321
Toftes gate
Schæffers gate
Parkering
Byggeområde for boliger U 1,0 - 1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87 Disp.plan bystyrets vedtak 11.3.81
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endr.reg.best.S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. Bystyret 11.3.81
Tomt for offentlig bygning Beb.plan Vedt.31.1.84 (S-2255,28.7.77)
Beb.plan Vedt.31.1.84 (S-2255) Bolig med underj.garasje og sportsboder
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87 Disp.plan bystyrets vedtak 11.3.81
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Disp.plan bystyrets vedtak 18.6.62 (Sofienberg)
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Disp.plan bystyrets vedtak 11.3.81 (Grünerløkka)
Byggeområde for boliger U 1,0 - 1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87 Disp.plan bystyrets vedtak 11.3.81
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endr.reg.best.S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. Bystyret 11.3.81
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87



EKSIST. PLAN 4.ETG. BAKBYGNING



NY PLAN 4.ETG. BAKBYGNING (BV4)

TEGNFORKLARING:

RIVING:

- Riving av vegg
- Riving av vinduer og dører inkl. karm
- Større hulltaking i gulv
- Riving av fast inventar

MOTTATT
5. DES. 1989
Oslo Bygningskontroll

NY PLAN:

- Nye vegger - gjenkledn. av åpninger, 73 mm stendere
- Nye vegger - gjenkledn. av åpninger, 98 mm stendere
- Nye vegger - gjenkledn. av åpninger, 2x73 mm stendere
- Platekledning på vegg
- Utlektet platekledning med mineralull
- Markering av mineralull i vegg
- Markering av arbeider i himling
- Markering av skjulte arbeider
- Nye vertikale ventilasjonskanaler
- Nye reguleringsventiler
- Avløpsrør
- Vannledning
- Nye dører
- Nye vinduer
- Ny W.C.
- Ny servant
- Ny dusj
- Sluk
- Nytt badekar
- Varmtvannsbereder
- Oppvaskbenk
- Gryteskap
- Skuffseksjon
- Overskap
- Plass for kjøleskap
- Plass for komfyr
- Plass for vaskemaskin
- Sikringsskap/stigeledning
- Tetting brøtet innsetting i eksist. vegg

D1 & D2 NYE DØRER

9

28.11.89	Gavl vindu R.413 slöytet R.T.
15.7.86	PLANLØSNING ENDRET P.G.A. LOFT UTBYGGING MED STUE & TERRASSE
DATO 1.5.83	KORR. PLANLØSNING ENDRET

UTBEDRING AV TOFTES GATE 59

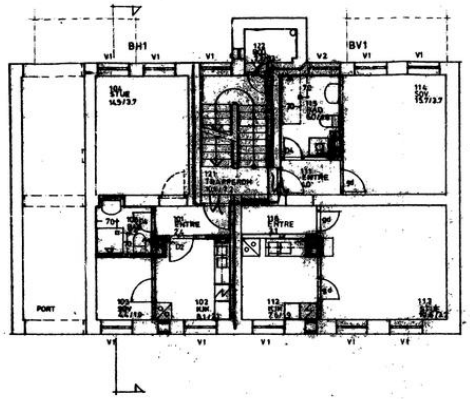
PLAN 4.ETG.

M. 1:100

DATO: 23.3.83

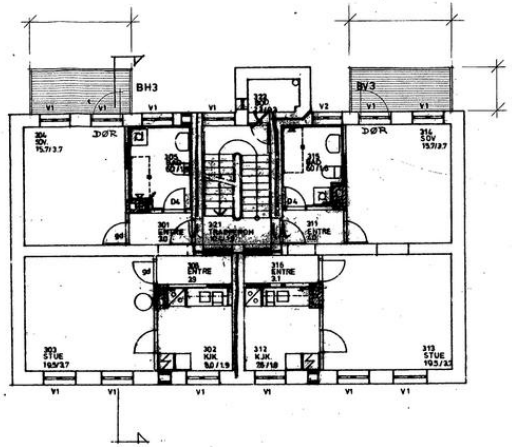
NR: 125.205

ARK MNAL TERJESEN KJELLSTAD HORN MALMØGT 3 OSLO 5 TLF 35 43 06



NY PLAN 1.ETG. BAKBYGNING

BH1 2R+KJ. 36.1m²
BV1 2R+KJ. 56.8m²



NY PLAN 3. OG 4. ETASJE BAKBYGNING

BH3 2R+KJ. 56.8m²
BV3 2R+KJ. 56.8m²

1

Vedlegg E-5

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	Konstr./Tegnet	Godkjent	Ansv.sign.	Dato
			kjm	kjm	KJM	17.01.2003

BALKONGER

Toftes gate 59, G.nr.228, B.nr.55

Målestokk: 1 : 100

Erstatning for:

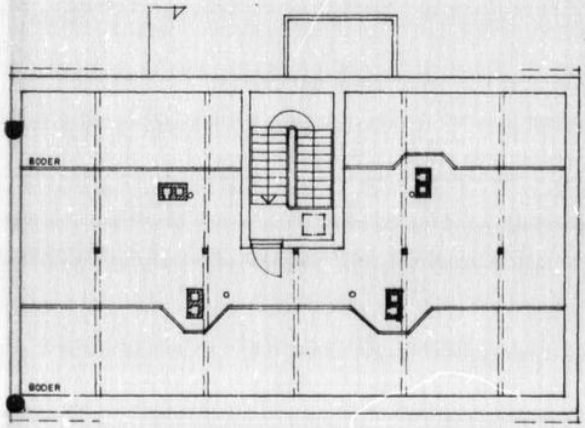
NYE PLANER AV 3. OG 4. ETASJE
BAKERSTE GÅRD
BYGGEMELDING

Format: A-3

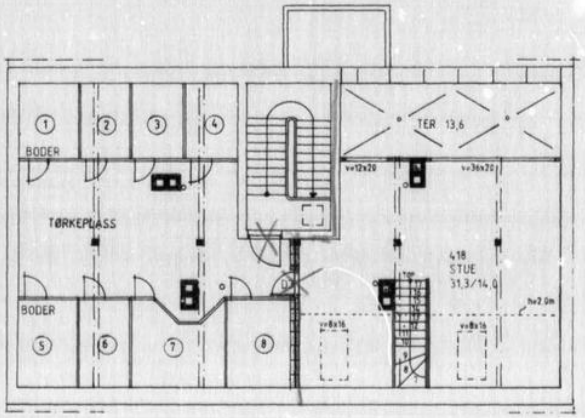
Prosjektnr.: 22119

Rev.: A-0105

Kart Johan Måseide, Arkitekt. Hoffsjef Løvenskiolds vei 21. 0382 OSLO. Tel 22 52 57 04



EKSIST. PLAN BAKBYGNING



NY PLAN LOFT BAKBYGNING (BV5)

TEGNFORKLARING:

RIVING:

- Riving av vegg
- Riving av vinduer og dører inkl. karm
- Større hulltaking i gulv
- Riving av fast inventar

MOTTATT
5. DES. 1989
Oslo Bygningskontroll

NY PLAN:

- Nye vegger - gjenkledn.av åpninger, 73 mm stendere
- Nye vegger - gjenkledn.av åpninger, 98 mm stendere
- Nye vegger - gjenkledn.av åpninger, 2x73 mm stendere
- Platekledning på vegg
- Utlektet platekledning med mineralull
- Markering av mineralull i vegg
- Markering av arbeider i himling
- Markering av skjulte arbeider
- Nye vertikale ventilasjons-kanaler
- Nye reguleringsventiler
- Avløpsrør
- Vannledning
- Nye dører
- Nye vinduer
- Ny W.C.
- Ny servant
- Ny dusj
- Sluk
- Nytt badekar
- Varmtvannsbereder
- Oppvaskbenk
- Gryteskap
- Skuffeseksjon
- Overskap
- Plass for kjøleskap
- Plass for komfyr
- Plass for vaskemaskin
- Sikringeskap/stige-ledning
- Teknisk luftbrønn innsetting i arbeidsbenk
- Ny B30 dør, 9x21
- LECA isoblokk, 300mm

28.11.89	Gavlvindu R.418 sløyfet R.T.
DATO 15.7.86	KORR. LOFT INNREDET MED STUE & TERRASSE

10

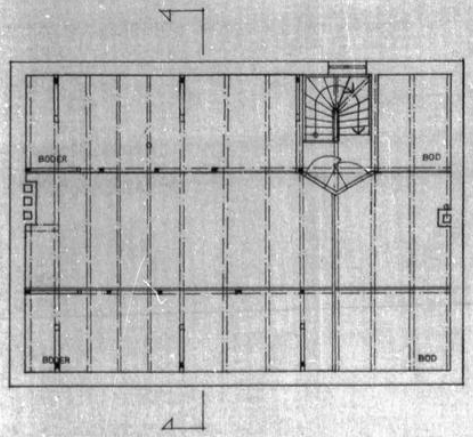
UTBEDRING AV **TOFTES GATE 59**

PLAN LOFT
M. 1:100

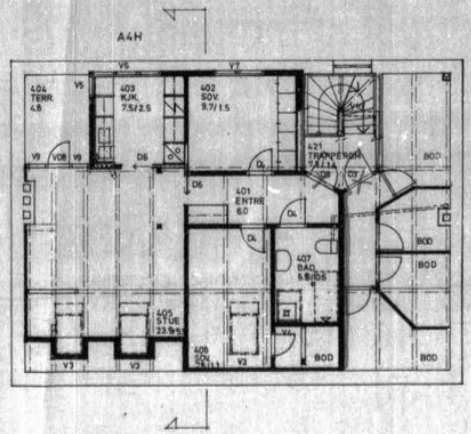
DATO: 23.3.83

NR: 125.206

ARK MNAL TERJESEN KJELLSTAD HORN MALMØGT 3 OSLO 5 TLF 35 43 06



PLAN LOFT FORBYGNING EKSIST.



PLAN LOFT FORBYGNING NY A4H 3R KJ 63.5m²

TEGNFORKLARING:

RIVING:

- Riving av vegg
- Riving av vinduer og dører inkl. karm
- Større hulltaking i gulv
- Riving av fast inventar

NY PLAN:

- Nye vegger - gjenkledn.av åpninger, 73 mm stendere
- Nye vegger - gjenkledn.av åpninger, 98 mm stendere
- Nye vegger - gjenkledn.av åpninger, 2x73 mm stendere
- Platekledning på vegg
- Utlektet platekledning med mineralull
- Markering av mineralull i vegg
- Markering av arbeider i himling
- Markering av skjulte arbeider
- Nye vertikale ventilasjonskanaler
- Nye reguleringsventiler
- Avløpsrør
- Vannledning
- Nye dører
- Nye vinduer
- Ny W.C.
- Ny servant
- Ny dusj
- Sluk
- Nytt badekar
- Varmtvannsbereder
- Oppvaskbenk
- Gryteskap
- Skuffeseksjon
- Overskap
- Plass for kjøleskap
- Plass for komfyr
- Plass for vaskemaskin
- Sikringsskap/stigeledning
- Sanitær dørblad innsatt i eksist.karm

5

DATO 5.5.83 KORR. PLANLØSNING ENDRET

UTBEDRING AV TOFTES GATE 59

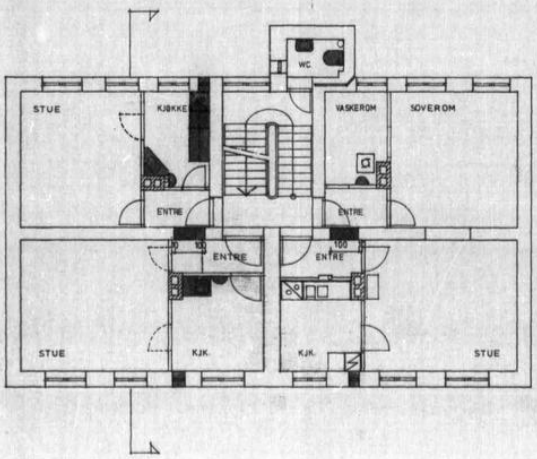
PLAN LOFT

M. 1:100

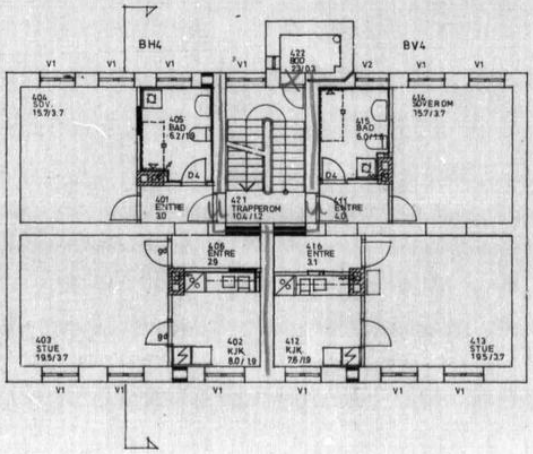
DATO: 23.3.83

NR: 125.105

ARK MNAL TERJESEN KJELLSTAD HORN MALMØGT 3 OSLO 5 TLF 35 43 06



EKSIST. PLAN 4 ETG. BAKBYGNING



NY PLAN 4 ETG. BAKBYGNING

BH4 2R+KJ. 56.8m²
BV4 2R+KJ. 56.8m²

TEGNFORKLARING:

RIVING:

- Riving av vegg
- Riving av vinduer og dører inkl. karm
- Større hulltaking i gulv
- Riving av fast inventar

NY PLAN:

- Nye vegger – gjenkledn. av åpninger, 73 mm stendere
- Nye vegger – gjenkledn. av åpninger, 98 mm stendere
- Nye vegger – gjenkledn. av åpninger, 2x73 mm stendere
- Platekledning på vegg
- Utlektet platekledning med mineralull
- Markering av mineralull i vegg
- Markering av arbeider i himling
- Markering av skjulte arbeider
- Nye vertikale ventilasjonskanaler
- Nye reguleringsventiler
- Avløpsrør
- Vannledning
- Nye dører
- Nye vinduer
- Ny W.C.
- Ny servant
- Ny dusj
- Sluk
- Nytt badekar
- Varmtvannsbereder
- Oppvaskbenk
- Gryteskap
- Skuffeseksjon
- Overskap
- Plass for kjøleskap
- Plass for komfyr
- Plass for vaskemaskin
- Sikringsskap/stigeledning
- Sentralt dørblad innsatt i ekstst. karm

5

DATO	KORR.
1.5.83	PLANLØSNING ENDRET

UTBEDRING AV **TOFTES GATE 59**

PLAN 4.ETG.

M. 1:100

DATO: 23.3.83

NR: 105.205

ARK MNAL TERJESEN KJELLSTAD HORN MALMØGT 3 OSLO 5 TLF 35 43 06

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning av bad og W.C.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Toftesgate 59		62/425

Byggherre	Ansvarshavende
H. Kensland og Sönner Toftesgate 59 OSLO 5	Tömrer Tor B. Kristiansen Toftesgate 59 OSLO 5

KR/AG
Dato
16.oktober 1974

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Kaare Regbo

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

Skj. C-16. ARKIVKORT

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innr. del av loft til oppholdsrom

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Toftes gate 59	Gnr.228, bnr.551	86/3591

Byggherre

Oslo Byfornyelse A/S
Nedre gate 8

0551 OSLO 5

THE/bs

Ansvarshavende

Ing. Harald Kensland
Toftesgt. 59

0552 OSLO 5

Dato 14.2.90.

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

For bygningssjefen

.....
Bygningsinspektør
Tor H.Eikeland

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

Skl. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

~~Tilbygg~~ning av w.c.

~~Adresse~~ gt. 59.	Matr.nr.	Gnr/Bnr 214/

Byggherre
Harald Kensland,
Tegermannsgt. 15,

Oslo.

Ansvarshavende
Murmester R.Svanteson,
Baneveien 9,

B r y n.

Dato

23. oktober 1963.

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

K. Regbo
Bygningsinspektør

10000 E. A. 69/62 -

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskiftninger av vinduer

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Toftes gate 59		65/3688

Byggherre

Harald Kensland
Toftes gate 59

OSLO 5

Ansvarshavende

KR/AG

Dato
19.desember 1973

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

Bygningsinspektør

Kaare Regbo

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

Skj. C-16. 10 000. ANDVORD.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 07.09.2021
	202007882 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Karine Ladehaug	

Adresse:	TOFTES GATE 59B	Eiendom:	228/551/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET TOFTESGT 59	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Toftes gate 59 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkong, mottatt 6. september 2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202007882			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	29.04.2020	1/10
Plan 2 etasje	B2004-01	20.04.2020	1/14
Snitt	B2004-03	20.04.2020	1/15
Fasade	B2004-02	20.04.2020	1/16

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
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

Vennlig hilsen

Karine Ladehaug - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
BORETTSLAGET TOFTESGT 59, Toftes gate 59A, 0552 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORSK BYGGSERVICE AS
Johan Sverdrups gate 3
3256 LARVIK

Dato: 07.04.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201704259-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Jetmir Sabani	Arkivkode: 531

Byggeplass:	TOFTES GATE 59A	Eiendom:	228/551/0/0
Tiltakshaver:	TOFTESG 59 BORETTSLAGET	Adresse:	c/o Atle Minothi, Toftes gate 59B, 0552 OSLO
Søker:	NORSK BYGGSERVICE AS	Adresse:	Johan Sverdrups gate 3, 3256 LARVIK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Toftes gate 59 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 05.04.2017.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.04.2017 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
TOFTESG 59 BORETTSLAGET, c/o Atle Minothi, Toftes gate 59B, 0552 OSLO, atle@minothi.no

IV/5

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Toftes gate 59 (forbygning) 83/2005

Meldt GAB. 26/4 89

Henlagt 12/4-89 INE

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☐ Statistikk fører
- ☐ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐ 11/85
- ☐
- ☐
- ☐

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den

Ferdigattester

Arbeidets art: Rehabilitering

Ansvarshavende: Siv.ing Kjell Vik, Fred Olsens gt 3, 0152 42.99.90

Byggetillatelse	Gravetillatelse
9.10.84	

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
228	557		

Matr nr.

Adresse: Toftesgate 59 – forbygn.

Byggherre: Oslo Bygningsetat 9/5

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
11 nr. 02005
Mottatt 27 MAI 1983

5000. Ansvord. 23886/78.

11. 93.
5
Anmeldelse.
Tegninger.
3

2385/93 — 2436/93

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus, Stald, Trivet

paa Matr.-No. 59 Tøftes Gade

Indleveret 28de Nov. 1893 Attesteret

Overrendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring.
Christiania den 29 November 1893
P. Dahm

627/93

Intet at bemærke
P. d. s.
Theodor Gallis

Overrendes den anden Brandvæsenskommission.
Ved Side 5 Trivets Stald intet at bemærke.
Det maatte Rør i 1ste Etage over Fortouet
vil formentlig blive saa stærkt afkjølet at ingen
Trak vil fremkomme i Ovnen. Ellers intet at
bemærke.
Christiania den 2den December 1893
P. Dahm

Brandvæsenskommissionen
Christiania
1893
Journal-Nr. 627

Trinlet maa adskilles fra den saa
kaldte Papskive med en Luftskive, i hvis
sagvidt Lagerjernet skal benyttes til
Lagring af Dampcylinder, maa ogsaa dette
Trin skilles fra Skaftet med en Luftskive.
Christiania d. 2den December 1893.
A. Dahm
Ing.

Der medfølger fra Stadsfysikus-Kontoret 3 Tegninger
Chr. 4/12 93. Gj Bull

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 04-12-2013**
Fra:
Saksbehandler: Ramadan Sulejman **Saksnr: 200303622 – 9**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

Toftes gate 59 B

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
X	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORSK BYGGSERVICE AS
Johan Sverdrups gate 3
3256 LARVIK

Dato: 07.04.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201704267-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Jetmir Sabani | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TOFTES GATE 59B	Eiendom:	228/551/0/0
Tiltakshaver:	TOFTESG 59 BORETTSLAGET	Adresse:	c/o Atle Minothi, Toftes gate 59B, 0552 OSLO
Søker:	NORSK BYGGSERVICE AS	Adresse:	Johan Sverdrups gate 3, 3256 LARVIK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Toftes gate 59 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 05.04.2017.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.04.2017 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
TOFTESG 59 BORETTSLAGET, c/o Atle Minothi, Toftes gate 59B, 0552 OSLO, atle@minothi.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 05-12-2013**
Fra:
Saksbehandler: Ramadan Sulejman **Saksnr: 200303625 – 9**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

Toftes gate 59 B

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
X	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

27/5

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Toftes gate 59 (bakbygning) 83/2006

Arbeidet er utført.
26/10.1987
B. Skarnes.

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☐ Statistikk fører
- ☐ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Sanert 11/89 dato HH sign.

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den .....

Ferdigattestert .....

Arbeidets art: Rehabilitering

Ansvarshavende: Siv.Ing Kjell Vik, Fred Olsens gt 3, 0152 42.99.90

Byggetillatelse	Gravetillatelse
9.10.84	

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
228	551		

Matr.nr.

Adresse: Toftesgate 59 – faklyg.nr.

Byggherre: Oslo Byfornyelse A/S

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D nr. 02006
Mottatt 27 MAI 1983

5000 Advord 23886/78

C.D.J.-No. 106. 97.
6 Bilag

anmeldelse
Bygning
Ændring
Tegninger

714/97. = 757/97 = 1713/97

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus (Beghus) Stald, Privet og Skur

paa Matr.-No. 59 Toftesgade.

Indleveret 5te Marts 97. Attesteret 12-10-97

Efter at have gjennemset [illegible] Tegninger og et Syn paa Stedet, hvorvidt der med Hensyn til Bygningens Beliggenhed, Grunden og Naboforholdene, Reguleringsbestemmelser eller paakrævede Pladser o.s.v. er nogét at bemærke.

Christiania den 6te Marts 97.

J. B. Langes Vegne.
H. Strøm.

OPMAALINGSCHEFEN 133/97 CHRISTIANIA

Intet at bemærke.
Chra 9de Marts 1897.
– Kjelmar Esp.
ksk

Overendes den anden Sundhedskommission.

Christiania, den 9de Marts 97.

Inlet beboelsesrum bør have mindre gulvflade end 6,00 m². Privetternes nedfaldskanaler bør mindst have et saa stort tværsnit, at der ende i disse kan lægges en cirkel med 0,30 m diameter. Kulilabinepiken fra øverste privetsæde bør have mindst 10 dm² tværsnit. Klosetterne paa gaardspladsen maa

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Div. forandringsarb. i kjeller, 1.-2.-og 3.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Toftes gate 59		62/3721

Byggherre

Harald Kensland
Hegermannsgaten 15

OSLO 4

Ansvarshavende

Tømrer Tor B. Kristiansen
Toftes gate 59

OSLO 5

KR/AG
Dato

6.oktober 1974

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Kaare Regbo

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

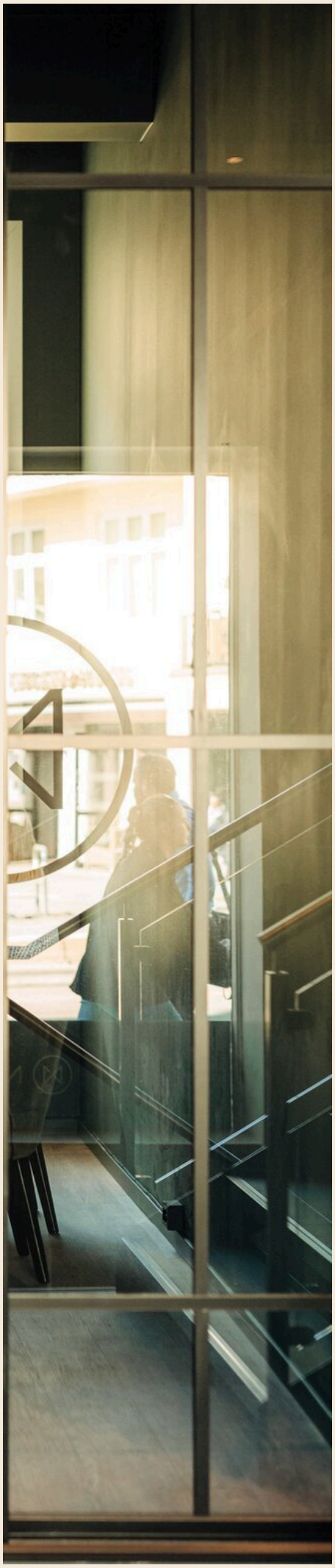
Skl. C-16 ANDVORD

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0453/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Toftes gate 59B 0552 OSLO
Matrikkel: Gnr 228, bnr 551 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Thomas Kiligitto

Eiendomsmegler MNEF / Partner /
Salgsleder / MBA
Nordvik St. Hanshaugen
t.kiligitto@nordvikbolig.no
476 46 439