PRIVATMEGLEREN
PARK

TOFTES GATE 55

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Arealbekreftelse

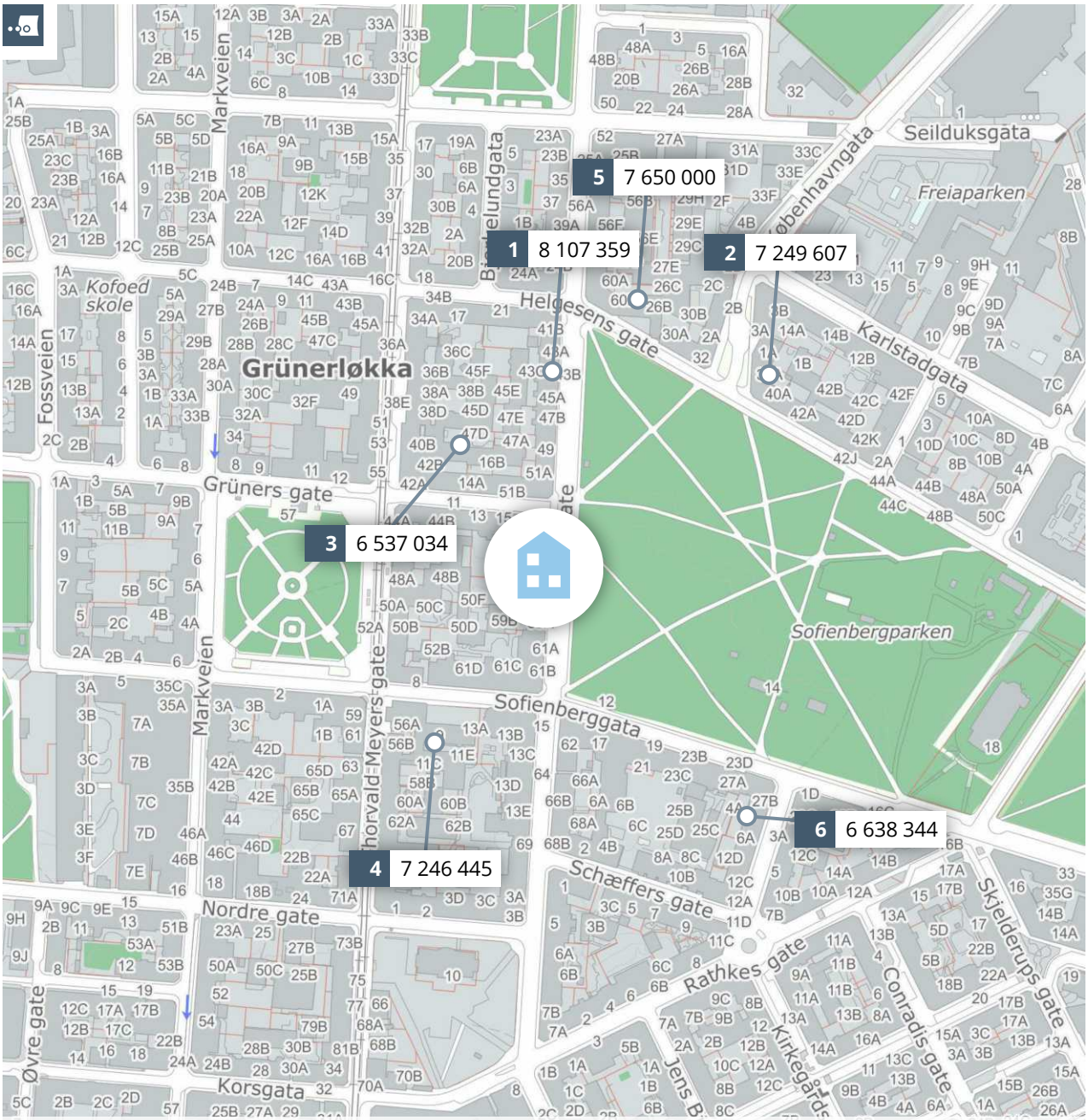
Attester og tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TOFTES GATE 55

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 17.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Christian Falkenberg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Toftes gate 55, 0552 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1880

GNR 228 BNR 549 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Grünerløkka rode 11

Verdivurdert til

6 250 000

0	6 250 000	93 284
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	4 m²	- m²	4 m²	- m²	- m²
Byggeår						1880

Fellesutgifter	4 935
Formue	0
Soverom	2
Etasje	2
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Toftes gate 43 B				14.01.2026	7 990 000	**7 850 000**	257 359	8 107 359	**103 941**
	78 m²	1897	4. etg	2 sov						
2	Helgesens gate 38 A				11.02.2026	6 990 000	**7 150 000**	99 607	7 249 607	**109 843**
	66 m²	1888	4. etg	2 sov						
3	Grüners gate 12 B				06.06.2025	6 220 000	**6 420 000**	117 034	6 537 034	**108 951**
	60 m²	1880	3. etg	2 sov						
4	Sofienberggata 9				23.04.2025	7 100 000	**7 100 000**	146 445	7 246 445	**102 063**
	71 m²	1896	5. etg	2 sov						
5	Helgesens gate 26 B				04.03.2026	7 490 000	**7 650 000**	0	7 650 000	**86 932**
	88 m²	1894	2. etg	2 sov						
6	Kirkegårdsgata 4 A				01.02.2026	6 675 000	**6 625 000**	13 344	6 638 344	**103 724**
	64 m²	1879	3. etg	2 sov						

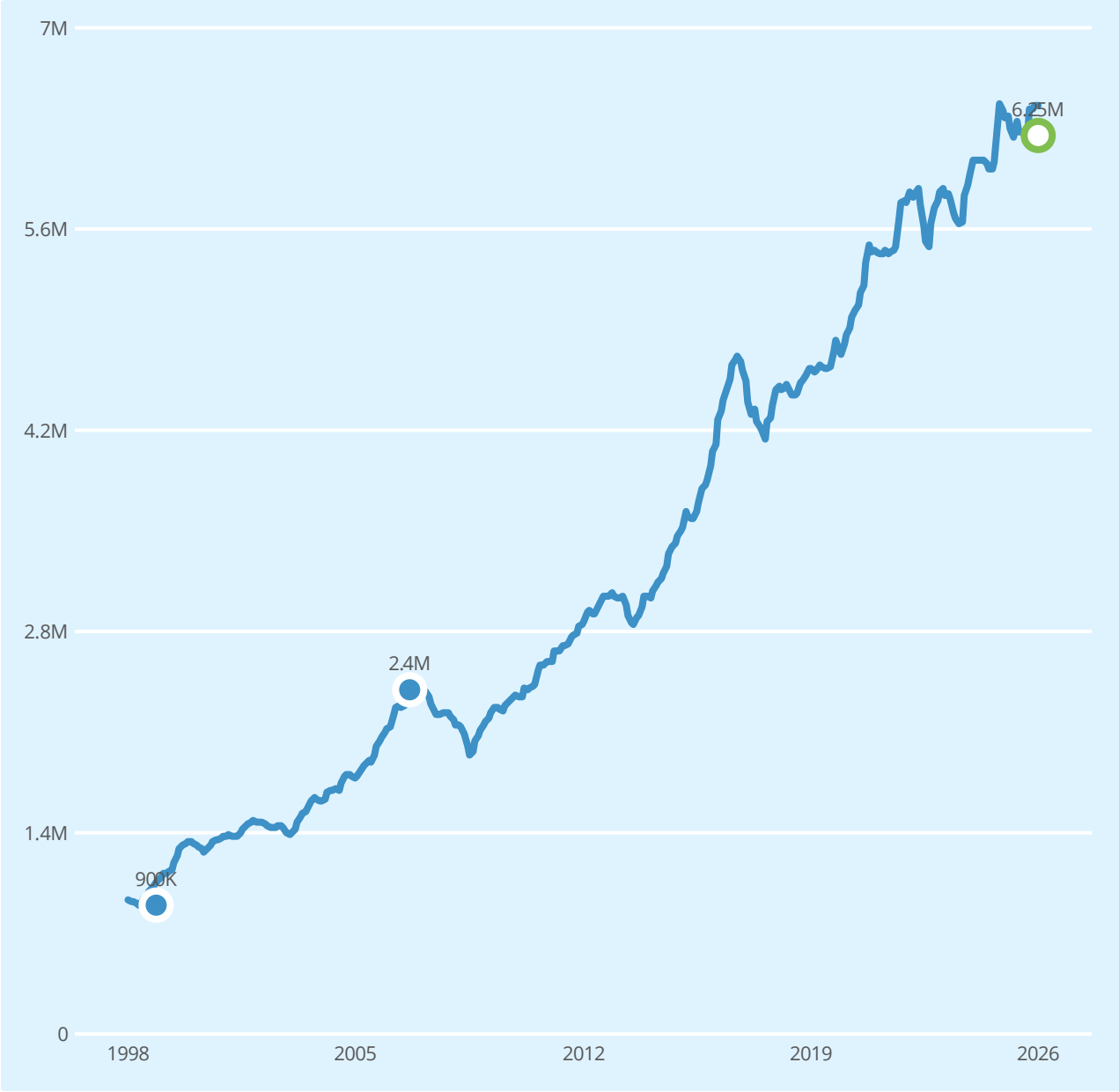
Gjennomgående 3-roms selveierleilighet godt og sentralt beliggende på Grünerløkka. Boligen ligger i et veletablert og urbant boligområde. Fra boligen er det kort avstand til det meste av bydelens fasiliteter. Boligen bærer preg av brukslitasje og må anses som et oppussingsobjekt.
1 kjellerbod på ca. 4 kvm.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.01.2025		09.01.2025	-	1 072 000	-	1 072 000	1
25.01.2007	06.02.2007	06.03.2007	2 300 000	2 400 000	-	2 400 000	
05.05.1999		05.05.1999	-	900 000	-	900 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Leiligheter til salgs i Grünerløkka rode 11 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

6.3M
6.1M
5 987 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
162
dager

Leiligheter solgt i Grünerløkka rode 11 grunnkrets siste 9 mnd

20
leiligheter solgt

6 212 000 Salgspris i snitt
6 168 000 Prisantydning i snitt
6.1M

Solgt i snitt i løpet av
31
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser

107 350 Grünerløkka rode 11 grunnkrets i snitt siste 9 mnd
106 753 Grünerløkka bydel i snitt siste 9 mnd

93 284 Toftes gate 55 Totalpris 6 250 000

Selveierleilighet
Toftes gate 55
0552 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Thor-Runar Johansen
Dato: 16/04/2026

Tvetenveien 32
Oslo 0666
91602014
thor@tktakst.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:228, Bnr: 549
Hjemmelshaver:	Åsne Andreassen
Seksjonsnummer:	4
Festenummer:	Ikke aktuelt.
Andelsnummer:	Ikke aktuelt.
Byggeår:	1880
Tomt:	493 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Christian Falkenberg v/PrivatMegleren
Befaringsdato:	27.04.2026
Fuktmåler benyttet:	Det ble ikke søkt etter fukt på bad da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Sameiet disponerer egen eiet tom på 493 kvm.
Felles åpen bakgård med tre andre bygninger.

Bakgården er opparbeidet med sittegrupper, plen og div. beplantninger.

OM BYGGEMETODEN:
Bygningen er oppført i mur/betong.
Bygningen har støpt gulv mot grunn. Fundamentert til antatt faste/stabile masser.
Grunnmur og bærende konstruksjoner i tegl/murkonstruksjoner.
Skillende dekker av tre.
Fasader forblendet med pussede flater.
Saltak tekket med antatt takpapp. (Taket er ikke besiktiget).

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Gjennomgående 3-roms selveierleilighet godt og sentralt beliggende på Grünerløkka. Boligen ligger i et veletablert og urbant boligområde.
Fra boligen er det kort avstand til det meste av service- og rekreasjonstilbud samt sentrums fasiliteter.

Innvendig fremstår boligen som delvis godt vedlikeholdt, men er dog preget av elde og slitasje og vil ha behov for oppgraderinger/moderniseringer.
Flislagt bad etablert/pusset opp av av sameiet i 1997/98 samt nyere (2012) modulkjøkken fra IKEA.
Boligen disponerer egen vestvendt balkong målt til ca. 4 kvm.

ANNET:
Takhøyde i stuen målt til 2,48m.
Dørtelefon er montert i entré.
God planløsning.

Oppvarming:
Elektrisk oppvarming.
Varmekabel i gulv på bad.

Brannteknisk:
Det er et brannslukningsapparat i boligen.
Røykvarsler på batteri montert i tak i entré.

Parkering:
Parkering i gaten etter gjeldende regler for området.

DOKUMENTKONTROLL:
Egenerklæring datert 30.03.2026.
Siste oppdaterte byggesakstegning ift. planløsning datert 20.04.1995.
Ferdigattest innredning av loftsleilighet datert 16.11.1996.
Ferdigattest balkonger datert 19.03.2018.
Ekspedisjonsdokument reparasjon etter brann datert 06.03.1942.
Bygningsanmeldelse datert 1889.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Flis på bad. Laminat i et soverom. Øvrige gulv med parkett.
Vegger: Flis på bad og over benkeplate på kjøkken. Øvrige vegger av malte/tapetserte flater.
Tak: Plater i tak på bad, spisestue og et soverom. Øvrige tak av malte flater.

Selger opplyser om at det er stukkatur i tak på begge rom som vender mot øst/Sofienbergparken. Ikke undersøkt av takstmann.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Ordinært boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Boligen fremstår som lik ift. fremvist byggesakstegning datert 20.04.1995.

FELLESKOSTNADER:
Innhentes og opplyses av megler.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2. Etg.	67			4
Loft		4		
SUM BYGNING	67	4		4
SUM BRA	71			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Stue, kjøkken, bad, spisestue, to soverom og entré

BRA-e:

En loftsbod målt til ca. 4,3 kvm. (Avrundet ned til 4 kvm.).
I tillegg kommer kjellerareal målt til ca. 3 kvm. Ikke målbar grunnet målt takhøyde under 1,9 m. (målt til 1,88 m).

MERKNADER OM AREAL:

TBA består av balkong målt til ca. 4 kvm.

Boligen er målt opp med lasermåler.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Ikke undersøkt da dette er berammet av sameiets vedlikeholdsplikt.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys.
Det er kun utført visuell kontroll så langt det lar seg gjøre på bygningsdeler som er helt synlige eller delvis skjult.
Det er ikke foretatt kontroll på bygning som vil føre til destruktiv løsning.

ANDRE MERKNADER:

Ingen.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Åsne Andreassen.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Thor-Runar Johansen

Takstmann, elektriker og Eiendomsmegler

16/04/2026

Thor-Runar Johansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Senket tak med plater/takess.
Flislagte vegger.

Det er installert dusjkabinett med skyvedører i herdet glass. Garnityr på stang med spylehode, blandebatteri med to vridere for varme og trykkregulering.
Servantskap av tre med overliggende servant av stein og med ett-greps blandebatteri. Vegghengt speilskap.
Gulvmontert klosett.
Opplegg til vaskemaskin.

Merknader: Det ble registrert elde og slitasje på taklister og stedvis på takplater. Ikke uvanlig alder tatt i betraktning.



TG 3 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Varmekabel i støp som styres via en trinnløs digital regulator.

Merknader: Det ble målt motfall på gulvet, vennet vil således renne mot terskel og ut av rommet og ikke mot sluk som det skulle. Gulvet er således feil konstruert og oppfyller ikke kravene i gjeldende forskrift.

Det ble registrert en lengre sprekk over flere fliser. Dette kan skyldes bevegelser i konstruksjonen.

©mstr.no

www.bmtf.no





TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1997/98

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Plastsluk med synlig klemring og membran.

Badet ble etablert av sameiet i 1997/98 som del av et felles prosjekt.
Det er utstedt ferdigattest datert 16.11.1998 for arbeidene.

Merknader: Det ble ikke mål etter fukt da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep. Tilstøtende vegger er yttervegg og vegg uten adkomst.
Bruk av dusjkabinett med avløp rett til sluk fjør at vannbelastning mot vegger er minimal/fraværende.



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2012

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Modulkjøkken fra IKEA. Installert i 2012.
Integrerte hvitevarer som platetopp (ny i april 2026), stekeovn og kjøl/frys.
Frittstående oppvaskmaskin.
Hvite slette laminerte fronter på over- og underskap.
Lakkert benkeplate i heltre med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og med ett-greps blandebatteri.
Ventilator med kullfilter over platetopp.

Merknader: Det bør monteres komfyrvakt til platetopp, krav etter 2010.
Det bør installeres waterguard som lekkasjesikring for vann- og avløp, krav etter 2010.




3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Boligens øvrige rom og overflater er preget av elde og slitasje og har et generelt behov for modernisering.

Merknader: Det ble registrert svanker og ujevnheter flere steder på gulv, i tillegg ble det registrert høydeavvik på opptil 2 cm. på gulv i stue og spisestue. Slike forhold er ikke uvanlig i slike bygårder grunnet alder og datidens byggeskikk.




4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1985.
Balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2016.
Ytterdør av tre og kikkehull.

Merknader: Ytterdør er ikke synlig brann- og lydklassifisert.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Boligen disponerer egen vestvendt balkong målt til ca. 4 kvm. Adkomst fra kjøkken.
Bærende konstruksjoner av stål forankret inn mot bygningskroppen.
Toppgulv med terrassebord.
Rekkverk med stendere og håndløper av lakkert stål.

Høyde på rekkverk ble målt til 110 cm. Noe som er iht. gjeldende forskrift.

Balkongene ble etablert som del av fellesprosjekt via sameiet.
Det er utstedt ferdigattest for arbeidene datert 19.03.2018.

Merknader: Ingen merknader.



6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vann- og avløpsrør i bad fra antatt 1997/98.
Vann- og avløpsrør i kjøkken fra antatt 1997/98, delvis fornyet i 2012.
Vann- og avløpsstammer i sameiet antas å være fra 1997/98 da det ble etablert baderom.

Stoppekran med ballofix ventiler lokalisert i benkeskap under oppvaskkum på kjøkken.

Merknader: Ingen merknader.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Boligen er tilknyttet felles varmtvann.

Merknader: Forhold ikke vurdert.

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 6.3 Ventilasjon

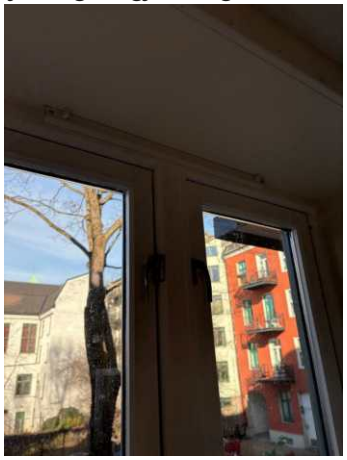
Ventilasjonsanlegget var nytt i 1880

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilluft via spalter over vinduer.
Avtrekk via avtrekksvifte på bad.
Ventilator med kullfilter på kjøkken.

Merknader: Ved dårlig tilsig av luft fra spalter/ventiler vil ventilasjonen bli vesentlig redusert. Spalter/ventiler må jevnlig rengjøres og holdes tilstrekkelig åpne for nok tilsig av luft.





7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 13.05.2025

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Hovedsikring på 2 x 40 ampere.
Kombinert jordfeil og automatsikringer til kurser.
Spenning i boligen er målt til 239V. Dette er iht. gjeldende leveringsvilkår fra nettleverandør.

Selger opplyser om at det ble utført el-tilsyn 13.05.2025. Det er ikke fremvist dokumentasjon for dette.

Merknader: Anlegget er fordelt på 4 kurser. Anlegget er således ikke dimensjonert iht. nåtidens forventet forbruk. Dette kan resulterer i strømbrudd da kursene fort kan bli overbelastet.

Grunnet ovenstående og manglende dokumentasjon bør det utføres en utvidet el-kontroll.
Kostnader forbundet med utvidelser/oppgraderinger bør forventes.

©mstr.no

www.bmtf.no

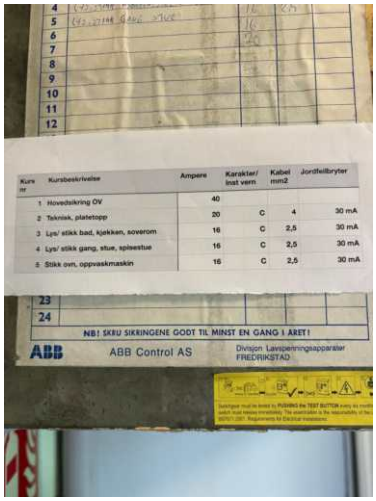
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Til opplysning:
Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år. Kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialkvalitet, installasjonens kvalitet, belastning på anlegget, vedlikehold og om det oppfyller dagens standarder.

Selve påbudet om samsvarserklæring kom i 1999.
Er det gjort omfattende arbeid på det elektriske anlegget, er det krav om samsvarserklæring. Det betyr at elektrobedriften skal fylle ut og signere et skjema som viser at arbeidet tilfredsstiller kravene i forskriften om elektriske lavspenningsanlegg (FEL).

Når hele det elektriske anlegget er nytt, skal det i tillegg til selve erklæringen om samsvar, også leveres en risikovurdering, en kursfortegnelse, en rapport fra sluttkontroll og utstyrsdokumentasjon.







©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Ingen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 settes hovedsakelig grunnet alder. Konstruksjonen har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Risiko og konsekvens:
Alder på konstruksjonen medfører økt risiko for slitasje og svekkede egenskaper over tid. Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, oppgradering eller utskifting.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 settes grunnet alder på membran/tettesjikt. Denne konstruksjonen har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Risiko og konsekvens:
Alder på membran/tettesjikt medfører økt risiko for svekket funksjon og redusert tetthet over tid. Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, øker sannsynligheten for vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner, samt behov for utbedring.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 settes grunnet manglende komfyrvakt og lekkasjesikring med waterguard.

Risiko og konsekvens:
Manglende komfyrvakt medfører økt risiko for branntilløp. Fravær av lekkasjesikring/waterguard gir økt fare for vannlekkasjer og påfølgende fuktskader. Forholdene kan medføre behov for oppgradering for å redusere risiko og skadeomfang.

3.1 Andre rom

TG2 settes grunnet elde og slitasje på overflater samt målt høydeavvik på gulv over hva standarden tillater.

Risiko og konsekvens:
Elde og slitasje på overflater medfører redusert kvalitet og økt risiko for videre forringelse. Nivåavvik i gulv over anbefalte toleranser kan gi praktiske ulemper ved bruk, samt føre til ujevn belastning og økt slitasje over tid. Forholdene kan medføre behov for utbedring.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 settes grunnet alder på vinduer. Disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Risiko og konsekvens:
Alder på vinduer medfører økt risiko for slitasje og svekkede egenskaper over tid. Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, kan dette føre til redusert tetthet og isolasjonsevne, samt behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

6.3 Ventilasjon

TG2 settes grunnet naturlig ventilasjon.

Risiko og konsekvens:
Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger. Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad- og våtrom. Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu. I eldre boliger kom luften gjerne inn gjennom utettheter i vegg og vinduer.
Generelt sett fungerer naturlig ventilasjon dårlig og er avhengig av temperaturforskjellene inne og ute. Jo kaldere det er ute, jo større trekk blir det, noe som gir for mye ventilasjon den kalde årstiden og for lite ventilasjon i den varme årstiden.

©mstr.no

www.bmtf.no

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG3 settes grunnet målt motfall. Baderomsgulvet er ikke konstruert iht. forskrift.
Tiltak: Badet bør i sin helhet renoveres. Dette mht. alder og feilkonstruksjon.

Risiko og konsekvens:
Motfall på baderomsgulv medfører at vann ikke ledes mot sluk, noe som øker risikoen for vannansamling og fuktpåvirkning på gulv og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan over tid føre til skader og behov for omfattende utbedring.
Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6260121

Selger 1 navn
Åsne Andreassen

Gateadresse
Toftes gate 55

Poststed	Postnr
OSLO	0552

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

Polise/avtalenr.: 1224235

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i flis

Document reference: 6260121

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet dusjkabinett

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bygården er fra 1880 og står på en vannflåte, slik alle murgårdene i området gjør. Derfor vil det bli litt fuktig i kjelleren avhengig av årstiden. Det er satt opp avfukter og varmeovner pluss utsugsvifte som tar seg av dette.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har fått melding fra Brannvesenet sensommer2025 om tilsyn av fyringsanlegget. Dette er enda ikke utført per dagsdato.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gården beveger seg etter årstidene og er fra 1880, så skjevheter vil forekomme.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Maur i bakgården.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført NEK-405 kontroll 13.05.2025

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260121

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Brannteknisk tilstandsanalyse fra 17.02.25 Nek-405 rapport fra mai 2025

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Avtale med de tre andre nabogårdene om vedlikehold og regler for vår felles store bakgård.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260121

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6260121

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åsne Andreassen	94fdb12090b33567d374c c538eeb7efdeff98a2d	30.03.2026 23:29:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260121

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Energiattest



Adresse **Toftes gate 55, 0552 OSLO**	
Dato for energimerking **17.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-283106**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80578458**
Gårdsnummer **228**	Bruksnummer **549**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1880**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **71,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **67,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **238,04 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **238,04 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 949 kWh**



Toftes gate 55, 0552 OSLO

Detaljering

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

Toftes gate 55, 0552 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Emilie Eckmann
TOFTES GATE 55

Dato: 23.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529159
9078629

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 549

Vi viser til bestilling av 20260323 for TOFTES GATE 55.

GNR. 228 BNR. 549

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.04.1872.

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

500 m²

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

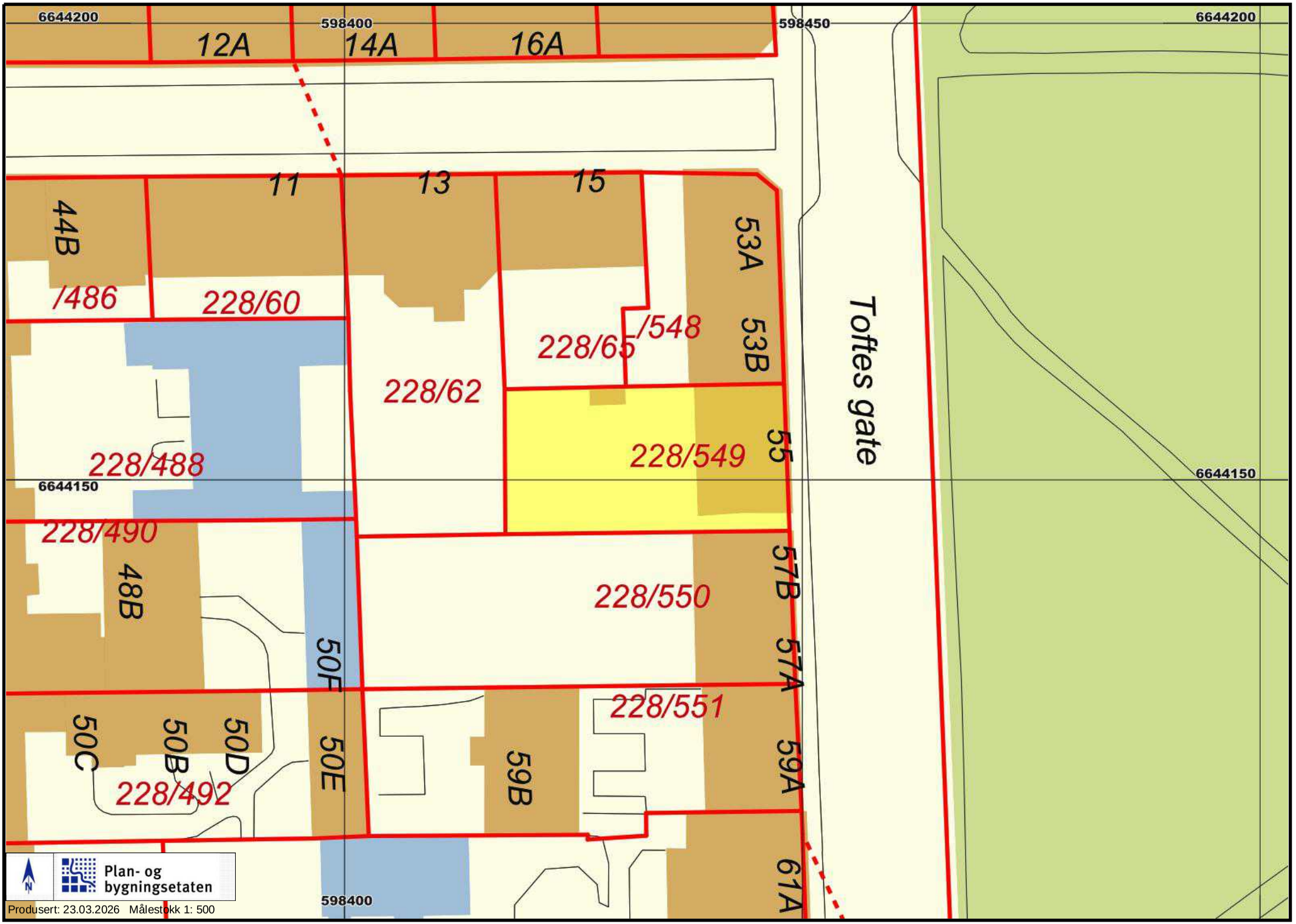
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


6644200
598400
598450
6644200
12A
14A
16A
11
13
15
44B
/486
228/60
228/62
228/65
/548
53A
53B
Toftes gate
228/549
55
228/488
6644150
6644150
228/490
48B
228/550
57B
57A
50F
228/551
59A
50C
50B
50D
50E
228/492
59B
61A
598400
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 23.03.2026 Målestokk 1: 500

PRIVATMEGLEREN

Regine Anthonessen

0552 OSLO

Oppdragsnr.	Vår dato
6260121	09.04.2026

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Toftes gate 55, 0552 OSLO
Hjemmelshaver(e):	Åsne Andreassen
Eiendom:	gnr. 228, bnr. 549, snr. 4 i Oslo

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren PARK

Emilie Eckmann
Backoffice

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 228, bnr. 549, snr. 4 i Oslo
Adresse: Toftes gate 55, 0552 OSLO
Onr. 6260121

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 4935 (skal opp 6% fra juni)

Felleskostnader inkluderer felles strøm, bredbånd, kommunale utgifter, forsikring, trappevask

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr

Utestående krav: 0 pr 15.04.2026

Forsikret i Gjensidige Polisenr 55474834 Forfall Betalt

Andel felles gjeld kr. 0 pr 15.04.2026
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. pr
Total formue kr. pr

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Ingen store arbeider planlagt nå. Sameiet følger opp utbedring av brannsikring og tiltak som må gjøres snarlig. Snakk om en totalsum på 30-40.000 trolig. Den vil i så fall bli fordelt på enhetene etter sameiebrøken.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Nei

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	2000
Innhenting av opplysninger	Kr	
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		1503.35.54688

Styreleder i sameiet

Navn:	Daniel Wangen
Adresse:	Toftes gate 55
Telefon:	91369901
Fax:	
E-post:	daniel.wangen@gmail.com

Send svar til: **christian.falkenberg@privatmegleren.no¤**

Dato og sted: 15.04.2026/Oslo

Regine Leenborg Anthonessen

_____

Forretningsførers stempel/underskrift

Årsmelding 2025

Styret har i 2025 fulgt opp den branntekniske tilstandsvurderingen utarbeidet av Norsk Brannvern.

Oppgradering av håndslukkere er gjennomført, og det er etablert løpende kontroll- og vedlikeholdsavtale for brannvernutstyr. Kontroll av det elektriske anlegget (IK-EL) er også gjennomført.

Det er identifisert behov for ytterligere tiltak innen passiv brannsikring, blant annet i kjeller, loft og mellom enkelte leiligheter. Nødlys er installert i fellesarealer.

I tillegg har sameiet inngått en ordensavtale med de øvrige sameiene som deler bakgården. Formålet med avtalen er å sikre bedre struktur, ryddighet og forutsigbar bruk av fellesarealet.

Regnskap/budsjett 2025/2026 Toftes gate 55

Driftsinntekter	**Regnskap 2025**	**Revidert budsjett 2026**
Leieinntekter	368 296	337 656
Andre inntekter	8655	8000
Vedlikeholdsfond	85 567,45	
Sum driftsinntekter	462 518,45	345 656
Driftskostnader		
Strøm/nettleie	31 221,85	35,000
Forsikring	78 630	80,000
Kommunale avgifter	99 526	105,000
Trappevask	19 612,5	21,000
Bankomkostninger	556,5	550
Telia	27 873,72	27,000
Opppussing/vedlikehold	148 006,2	
Andre kostnader	7996	7996
Utlegg	3121	
Styrehonorar	18 000	18,000
Sparing	4000	24,000
Tilbakebetaling vedlik. fond	57 311	

Sum driftskostnader	495 854,77	318 546
Driftsresultat	-33 336,32	27 110

* Driftsresultat i revidert budsjett er beregnet uten oppussing/utlegg. Oppussing vil sannsynligvis gå fra vedlikeholdsfond/egenandel

Formue per 07/04/2026
Brukskonto: 37,442,85
Vedlikeholdsfond: 99 249,51
Samlet formue: 136 692,36

Regnskap 2025:

- Brukte 42 784 fra vedlikeholdsfond for arbeider med lys i gangen
- Brukte 62 438,75 som ikke var budsjettert for til brannvern + kutting av trær
- Overførte kun 4000 til sparekonto (altså 10 000 mindre enn budsjettert pga. økte kostnader)
- Regnskap med kommentarer ligger i mappen i google docs

Budsjett 2026:

- Planlegger 10 000 ekstra i sparing for det som manglet i fjor, ville avvente budsjett for å se at det er rom for det
- I utgangspunktet ikke behov for økte felleskostnader så lenge det ikke blir store uforutsette kostnader utover budsjettet - men litt sårbart er det

Saksliste for årsmøte 2026

Sameiet Toftes Gate 55

1. **Konstituering**
   a) Godkjenning av innkalling og dagsorden
   b) Valg av møteleder
   c) Valg av referent
   d) Valg av to protokollunderskrivere
2. **Årsmelding**
   - Gjennomgang og godkjenning av årsmelding for 2025
3. **Regnskap 2023**
   - Gjennomgang og godkjenning av regnskapet for 2025
4. **Budsjett 2025**
   - Gjennomgang og godkjenning av budsjettforslag for 2026
5. **Økning av felleskostnader**
   - Vurdering av behov for økning av felleskostnader for å styrke vedlikeholdsfondet
6. **Valg**
   - Valg av styreleder og forretningsfører for kommende periode
7. **Legge plan for videre arbeid med brannsikkerhet**
   - Planlegge forbedring etter IK-EL tilsyn samt utbedring av passive brannsikring.
8. **Planlegging av vårens dugnad**

- Fastsette dato og arbeidsoppgaver for dugnaden

Forhåndsvarsel om mulige reaksjoner

Under tilsynet fant vi avvik fra krav i brann- og eksplosjonsvernlovgivningen. Disse er beskrevet i tilsynsrapporten, hvor vi ber dere om å gi en skriftlig tilbakemelding innen en angitt frist.

Vi varsler om at vi kan bruke følgende reaksjoner for å sikre at avvik vi fant under tilsynet blir rettet:

- **Vedtak om pålegg** – Et krav om å rette avvik innen en frist vi som tilsynsmyndighet setter. Se brann- og eksplosjonsvernloven § 37 første ledd.

- **Vedtak om tvangsmulkt** – Dersom dere ikke retter avvik innen pålagt frist kan dere få tvangsmulkt i form av et engangsbeløp eller dagbøter. Dagbøter vil si et oppgitt beløp for hver dag, uke, eller måned som går etter at fristen for pålegget er løpt ut. Dagbøtene varer fram til alle pålegg er gjennomført, og dere har sendt oss dokumentasjon som bekrefter dette. Se brann- og eksplosjonsvernloven § 39 første ledd.

- **Vedtak om stans av virksomhet eller forbud mot bruk –** Dersom dere ikke har gjennomført pålegg innen fristen kan vi helt eller delvis stanse virksomhet, eller helt eller delvis forby bruken av et bygg, område, produkt mv. Se brann- og eksplosjonsvernloven § 37 andre ledd.

  Vi gjør oppmerksom på at vi ved overhengende fare for tap av liv og helse, kan stanse virksomhet, eller forby bruken av et bygg, område, produkt mv., selv om vi ikke har gitt pålegg. Se brann- og eksplosjonsvernloven § 37 tredje ledd.

Dere har rett til å uttale dere
Dere har rett til å uttale dere om alle varslede reaksjonsformer. Dersom dere vil uttale dere, må dere sende oss denne uttalelsen innen **tre uker** fra dere mottok dette brevet. Hensikten med forhåndsvarsling og uttalelsesrett, er at saken skal være så godt opplyst som mulig før vi fatter et eventuelt vedtak. Se forvaltningsloven § 17.

Brann- og redningsetaten

Oslo

Sameiet Toftes Gate 55

Toftes gate 55
0552 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbeh.:	Dato:
	24/25511 - 3	Michelle Helen Silvana Aker Åström, 91652323	07.11.2024

Dere må lage en plan for å øke brannsikkerheten

Tilsynsrapport

Objekt:	Adresse:	Gnr/bnr:
	Toftes gate 55	228/549

Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn hos dere 5. november 2024. Under tilsynet fant vi 2 avvik.

Dere må sende oss en skriftlig tilbakemelding innen **7. mars 2025.**

Hva skal dere sende oss?

- En brannteknisk vurdering av bygget, samt en fremdriftsplan som beskriver hvordan og når avvikene skal rettes.
- En redegjørelse for det systematiske sikkerhetsarbeidet, som beskriver hvordan person- og brannsikkerheten ivaretas.

Tilbakemeldingen må dere merke med saksnummer 24/25511, og sende oss på e-post:
postmottak@bre.oslo.kommune.no
eller som brev til:

Brann- og redningsetaten
Østensjøveien 27
0601 OSLO

Dette betyr de ulike begrepene
Avvik: Krav etter brann- og eksplosjonsvernlovgivningen som ikke er oppfylt.

Kommentar: Her beskriver vi konkrete funn, og kommenterer hvilke konsekvenser dette får for brannsikkerheten hos dere.

Disse avvikene må dere rette:

Avvik nr. 1:
Eier har ikke sørget for og dokumentert at sikkerhetsnivået i hele byggverket er oppgradert slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF85) eller senere byggeregler.

Avvik fra:
Forskrift om brannforebygging §§ 8 og 10.

Kommentar:
Under tilsynet ble det blant annet avdekket følgende mangler/svakheter ved brannsikkerheten:

- Svekkelser i form av åpninger og skader i etasjeskille mellom kjeller og overliggende etasje.
- Skille mellom kjeller og trapperom har ikke nødvendig brannmotstand.
- Manglende slokkemidler – Det var ikke tilstrekkelig slokkemidler i fellesarealer.
- Gjennomføringer i kjeller ikke tettet forskriftsmessig.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på at bygget er vurdert opp mot sikkerhetsnivået i BF 85 eller senere byggeregler (dokumentasjonsgrunnlag).

Disse funnene underbygger at dere ikke har foretatt en oppgradering av brannsikkerheten i byggverket i henhold til kravet i forskrift om brannforebygging § 8.

Kravet til oppgradering av byggverk er et såkalt funksjonskrav. Det innebærer at kravet angir en overordnet målsetting som skal nås. Denne målsettingen kan nås ved å følge de konkrete kravene i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF 85), ved bruk av analyse til å dokumentere at det samlede sikkerhetsnivået i BF 85 er oppfylt, eller ved en blandingsmodell der man bruker preaksepterte ytelser så langt de passer, og analyse på tiltak som avviker fra preaksepterte ytelser.

I en 1890-gård/eldre murgård vil det normalt ikke være mulig å følge de konkrete kravene i BF85, på grunn av svake etasjeskiller. Oppgraderingskravet tillater derfor såkalte tekniske bytter. Det vil si at ett sikkerhetstiltak kan byttes ut med et annet sikkerhetstiltak. For eksempel kan automatisk brannslokkeanlegg i noen tilfeller erstatte branncelleinndeling i en 1890-gård/eldre murgård. Det forutsettes imidlertid at det samlede sikkerhetsnivået blir minst like høyt som ved oppfyllelse av de preaksepterte ytelsene.

Dere som eiere kan velge å sammenligne byggverket med sikkerhetsnivået i byggereglene i BF85 eller senere, men dere må da forholde dere til det samlede sikkerhetsnivået innenfor én og samme forskrift.

De branntekniske manglene/svakhetene som ble avdekket under tilsynet, blant annet ikke fungerende branncellebegrensende bygningsdeler, svake etasjeskiller kan føre til svært rask brann- og røykspredning ved en eventuell brann. Det er derfor viktig å påbegynne arbeidet med oppgradering av brannsikkerheten straks. Oppgraderingen av brannsikkerheten kan gjøres ved at eier utarbeider en brannteknisk vurdering av byggverket som sier noe om hvilke tiltak som må gjennomføres for å ivareta brannsikkerheten, samt at det utarbeides en handlingsplan med tidsfrister for gjennomføring av tiltakene.

Vi presiserer at de nevnte funnene, kun underbygger at bygården ikke er oppgradert. Det vil derfor ikke være tilstrekkelig å kun utbedre disse for å lukke avvikene.

Dersom dere ikke selv har kompetanse til å dokumentere brannsikkerheten ved tilstandsanalyse-/statusrapport, må dere sørge for at dette gjennomføres og at dokumentasjonen utarbeides av kvalifisert rådgiver.

Dere skal i neste tilbakemelding sende oss en kopi av den branntekniske tilstandsrapporten og en fremdriftsplan som viser når dere skal gjennomføre tiltakene.

Avvik nr. 2:
Eier har ikke iverksatt og dokumentert et systematisk sikkerhetsarbeid.

Avvik fra:
Forskrift om brannforebygging §§ 9 og 10.

Kommentar:
Under tilsynet ble det ikke vist dokumentasjon på at det var iverksatt et systematisk sikkerhetsarbeid. Det ble blant annet avdekket følgende mangler ved det systematiske sikkerhetsarbeidet:

- Det var utført arbeid på branncellebegrensende konstruksjoner som ikke var tilfredsstillende utført med tanke på nødvendig brann- og røykmotstand.
- Det var lagring av brennbart materiale i rømningsveier og fellesarealer.

Tilsynet avdekket videre at kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket ikke er overholdt. På bakgrunn av dette mener vi at det systematiske sikkerhetsarbeidet er utilstrekkelig.

Systematisk sikkerhetsarbeid er et fast system for å redusere risiko. I praksis har begrepet nesten samme betydning som internkontroll. Det systematiske sikkerhetsarbeidet skal sikre at byggverket blir kontrollert, vedlikeholdt og oppgradert slik at sannsynligheten for brann blir redusert, og slik at det blir minst mulig konsekvenser dersom brann skulle oppstå.

Forskrift om brannforebygging § 9 stiller krav til at dere skal fastsette *mål*, iverksette *planer* og *tiltak* for å sikre byggverket mot brann. Videre må dere iverksette:

- Rutiner som sikrer at kravene til brannsikkerheten som gjelder for byggverket blir overholdt.
- Rutiner som sikrer at mangler ved brannsikkerheten blir avdekket, rettet opp og forebygget (herunder et velfungerende avviksbehandlingssystem).
- Rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge mangler ved det systematiske sikkerhetsarbeidet (internrevisjon/internevaluering)

Det systematiske sikkerhetsarbeidet må sees i sammenheng med oppgradering av byggverket og gjennomføring av tiltak. Det vil normalt være den branntekniske vurderingen som sier noe om hvilke tiltak som må gjennomføres. Dere må på bakgrunn av kommende branntekniske vurdering, vurdere hvilke rutiner og tiltak som sikrer at branntekniske bygningsdeler installasjoner og utstyr blir kontrollert, vedlikeholdt og oppgradert i fremtiden.

Det er imidlertid viktig at det iverksettes rutiner som sikrer at risikoen i byggverket holdes på et så lavt nivå som mulig, frem til og under selve rehabiliteringsarbeidet. Dette kan gjøres ved iverksettelse av rutiner som eksempelvis hindrer unødvendig risiko for brann, sikre at beboerne har tilstrekkelig brannvarsling til enhver tid og at rømningsveier opprettholder sin funksjon, herunder at det ikke plasseres gjenstander/byggematerialer i rømningsveier, samt at eventuelle hindringer fjernes.

Dere skal i neste tilbakemelding sende oss en redegjørelse for det systematiske sikkerhetsarbeidet, som beskriver hvordan person- og brannsikkerheten ivaretas.

Oppsummering av tilsynet
Tilsynet ble gjennomført med styreleder i sameiet, og alle fellesarealer ble befart. Det ble informert om videre saksgang.

Tilsynet er gjennomført ved gjennomgang av branndokumentasjon og stikkprøver i bygget, for å kontrollere at det er samsvar mellom dokumentasjonen og de faktiske forholdene.

Vi gjør oppmerksom på at vi ikke har gjort en fullstendig brannteknisk gjennomgang av bygget, og har med det ikke sjekket alle forhold som kan ha betydning for brannsikkerheten.

Disse var til stede ved tilsynet
Lisa Selmer representerte eier
Michelle Åstrøm representerte Brann- og redningsetaten

Har dere spørsmål?
Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 91652323 eller e-post postmottak@bre.oslo.kommune.no.

Anvendt regelverk

- Eiers og brukers plikt til brannsikring av bygg fremgår av brann- og eksplosjonsvernloven § 6, og forskrift om brannforebygging kapittel 2 og 3.
- Tilsynet er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 13, forskrift om brannforebygging § 18.
- Vi skal avgi en skriftlig rapport, til den som er ansvarlig for tilsynsobjektet, om resultatet av kontrollen. Etter tilsyn i virksomhet hvor det er krav om verneombud skal hovedverneombud ha kopi av rapporten. Dette i samsvar med brann- og eksplosjonsvernloven § 36.
- Vi kan kreve opplysninger som er nødvendig for gjennomføringen av tilsynet, i samsvar med brann- og eksplosjonsvernloven § 33 første ledd.

Med vennlig hilsen

Asle Christensen	Michelle Helen Silvana Aker Åström
fagansvarlig Bygård	spesialkonsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent

Mottakere:
Sameiet Toftes Gate 55 Toftes gate 55 0552 OSLO

Berørte hjemmelshavere med flere

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.11.2024
	202308348 - 41 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Claudio D'Eugenio	

Bymiljøetaten foreslår å omregulere deler av Toftes gate med bredere fortau, sykkelfelt og bussholdeplasser, og nå ønsker vi deres innspill

Bydel: Grünerløkka

Saksnummer: 202308348

Høringsperiode: 18.11.2024 – 06.01.2025

Dere får dette brevet fordi dere er grunneiere eller festere i området som dette planforslaget gjelder for, eller er rettighetshavere eller naboer som er direkte berørt.

Beskrivelse av planforslaget

Bymiljøetaten foreslår å omregulere deler av Toftes gate med bredere fortau og sykkelfelt og sikre areal for bussholdeplasser. Hensikten med forslaget er å legge til rette for bedre fremkommelighet og sikkerhet for syklister, fotgjengere og kollektivtrafikk i Toftes gate, på strekningen mellom Sofienberggata og Helgesens
gate. Strekningen er på ca. 300 meter og er en del av plan for sykkelveinettet i Oslo.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold om at eksisterende parktre på fortau i krysset Toftes gate X Sofienberggata sikres bevart i kart og bestemmelser.

Dere kan uttale dere til planforslaget innen 6. januar

På *Si din mening*: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/sidinmening/main.asp?idnr=2024574806 kan dere se planforslaget med vedlegg og sende oss innspill. Dere kan også sende oss innspill per brev.

Innspill sendes til Plan- og bygningsetaten **senest 06.01.2025.** Husk å oppgi saksnummer og planområdets adresse.

Det dere sender til oss, blir tilgjengelig for alle. Vi oppfordrer derfor til ikke å oppgi personnummer eller sensitive personopplysninger i innspillet.

Alle sakens dokumenter kan leses på Saksinnsyn

Vi gjør oppmerksom på at innsigelser fra myndigheter med innsigelsesrett også må sendes innen fristen.

Hva skjer videre i saken?

Når høringsfristen er utløpt, vil Plan- og bygningsetaten og forslagsstiller behandle alle innspillene og vurdere om planforslaget bør endres. Vi svarer ikke hver enkelt innsender direkte, men referat fra møtet hvor innspillene blir behandlet («bemerkningsmøtet») blir tilgjengelig på Saksinnsyn.

Forslagsstiller sender så inn et oppdatert planforslag som Plan- og bygningsetaten tar stilling til. Planforslaget med alle innspillene og Plan- og bygningsetatens vurdering blir så sendt til politisk behandling.

Planforslaget vil til slutt behandles i bystyret. Når bystyret har fattet et vedtak, vil vi gi skriftlig beskjed til naboer, andre berørte parter og alle som har sendt oss innspill. Vedtaket vil også bli kunngjort i Aftenposten og på Oslo kommunes nettsider.

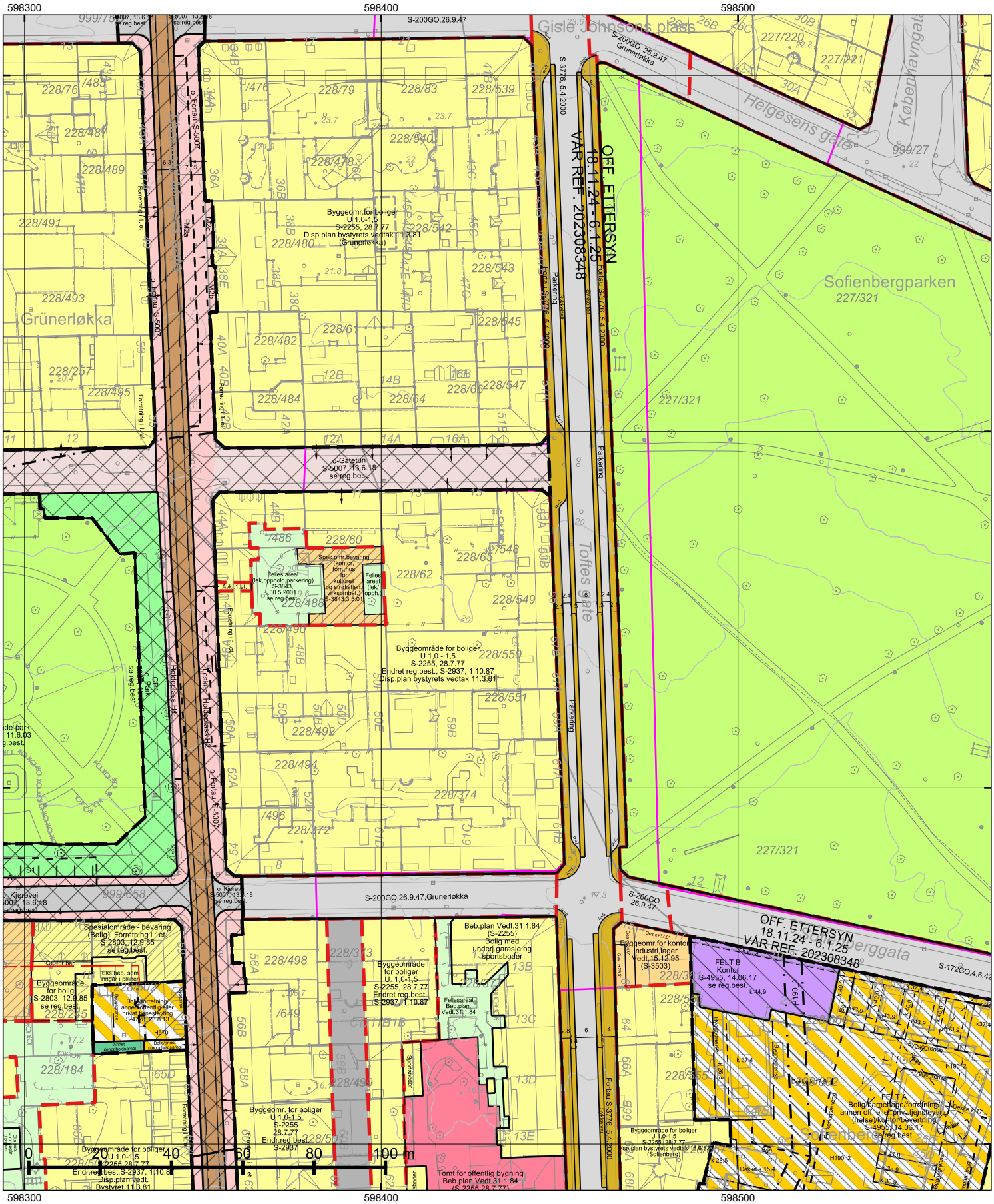
Aktuelt regelverk

Beslutning om offentlig ettersyn er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 og i henhold til delegert myndighet.

Har dere spørsmål?

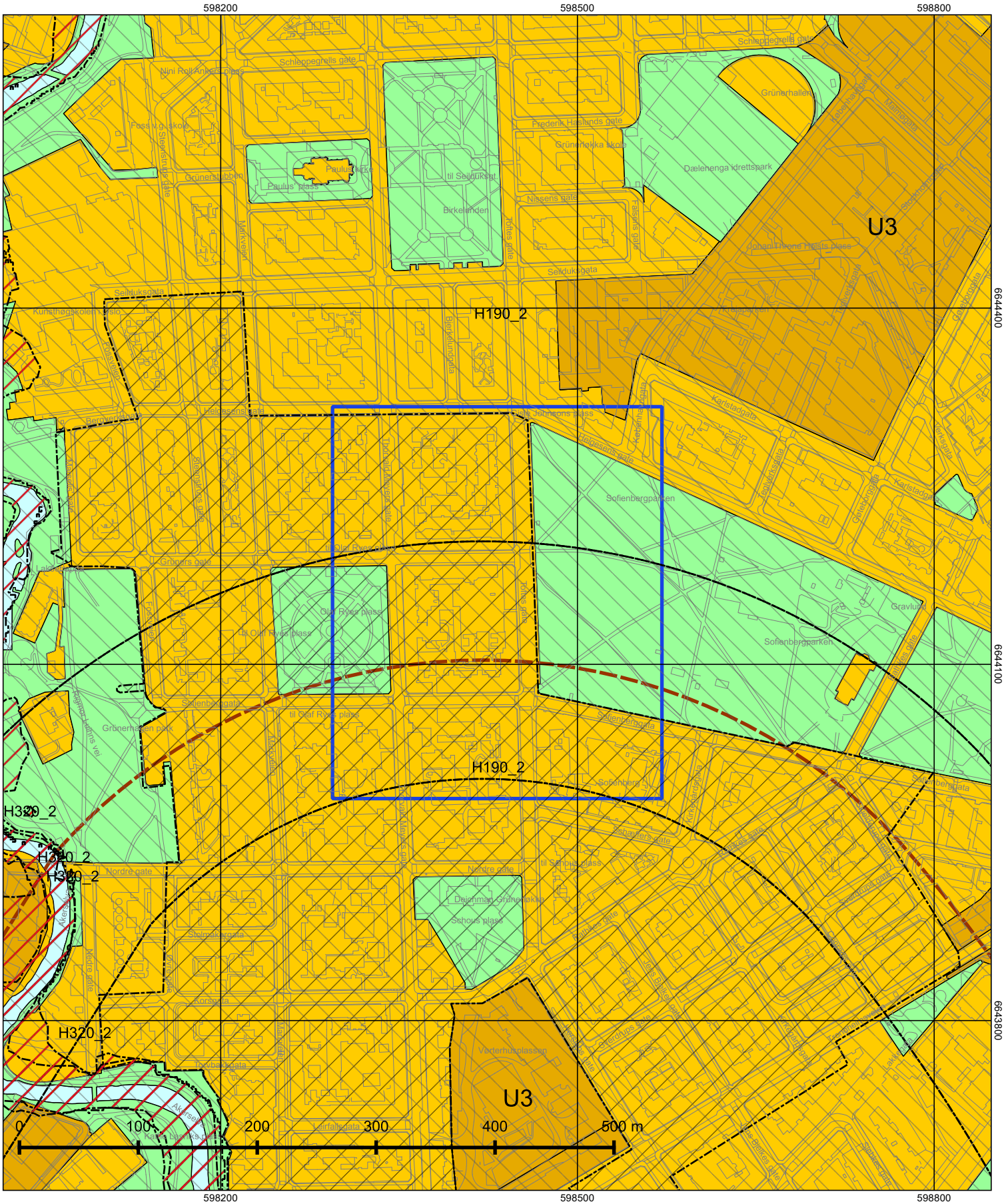
Ta gjerne kontakt med oss hvis dere har spørsmål. Dere kan kontakte saksbehandler Claudio D' Eugenio på telefon 948 08 977 eller sende en e-post til postmottak@pbe.oslo.kommune.no. Husk å oppgi saksnummeret i emnefeltet.

Vennlig hilsen
enhet dokumentasjon


598300
598400
598500
6644300
6644200
6644100
6644000
Gisle Johnsons plass
Helgesens gate
Grünerløkka
Sofienbergparken
227/321
Toftes gate
OFF. ETTERSYN
18.11.24 - 6.1.25
VÅR REF. 202308348
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, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255 28.7.77 Endr.reg.best. S-2937
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Disp.plan bystyrets vedtak 18.6.82 (Sofienberg)
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 bolig S-2803, 12.9.85 se reg.best.
Snesialområde - bevaring (Bolig). Forretning i 1et. S-2803, 12.9.85 se reg.best.
Byggeområde for bolig S-2803, 12.9.85 se reg.best.
Byggeområde for bolig S-2803, 12.9.85 se reg.best.
Byggeområde for bolig

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154977/86529159
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STADSKONDUKTØREN 1676 89 KRISTIANIA

1713
89

Bygningsanmeldelse

angaaende Opførelse af et Baningsbygg og et Privet

for Matr.-No. 55 Toftes Gd. 1308-89 I

Indleveret 14. Oktober 1889. Attesteret den 17de Juni 1890.

Oversendes den aarde Sundhedskommission og indstilles Sin Approbation.

Christiania den 16. Oktober 1889.

Sæv. Sinnhoe

CHRISTIANIA 372 BYGNINGS 89

Da saavel Oplysninger som Tegninger maa anses tilfredsstillende, indstilles Ansøgningen om Tilladelse til at bygge paa Stedet imødekommet.

Chr. 19/10 89 Dahlerup

Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser.

Christiania 21 Oktober 1889

Aftenius

Fortoget vil langs Façaden af M.N. 55 Toftes Gade komme til at ligge indtil 10 cm høiere end Gadens nuværende Midtlinje.

Bygningen og Grunden maa forsynes med de i Loven paabudne Render, som maa gives et Fald til Kloaken af mindst 1 cm pr. 60 cm. Drænlinjen maa udføres efter Ridset-paa Kjældergplanen. Hoved-afløbsrenden (af glaseret Lerør) maa, hvor de gaa gjennem Kjælderen, lægges i Cement. Drænrørenes Forbindelse med Hovedledningerne maa forsynes med Vandlaas. Kummer, saavel for Vand-

A N M E L D E L S E . Ø.D. 240/36

Utskrift av takst.

Ekspedisjons-Dokument

angående Rep. efter brann

på matr.nr. 55 Toftes gate

Innlevert 4.febr.1936. Attestert

Ferdig attestert 6.3.1942

Oversendes østre D. til innstilling.

Oslo, den 5-2-1936.

Oversendes hr brannbefaren til uttalelse

Oslo 5-1-36

H.S,
323/36. Toftesgate 55.

Tilbakesendes hr. Bygningsinspektören i Ö.D.

Anmeldelsen anbefales på betingelse av at treverk i vegger og tak i trapperummets övre del bekles med godkjent ildsikkert materiale (2 cm. kivron, 1 cm. cementasbest, rabits el. lign.).

Oslo brandvesen den 15. febr. 1936.

Bygn. ins.
mott. 18 FEB. 1936

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse): 228/549 Toftes gate 55

Arbeidets og bygningens art: Rehabilitering

Journalnr.: 83/2187

Innlevert: 7/6-83

Byggherre: Agnes Storjord, Toftesgt. 55 [illegible]lo 5

Byggemelder: Knut Engehaugen, Nrdre St[illegible]gt. 5, Oslo 1

Ansvarshavende:

X	A	Byggetillatelse	
	A	Byggetillatelse	

FERDIGKONTROLL

Brukstillatelse

Tilskr. mangler:

UTTALELSER				APPROBASJON			Tillat påvist		Gravetillatelse
Byplankont.				Dato 12/7 83	N.nr 3192				
Helseråd					Bet. 10/8 83		B		
Brannvesen				Dato	N.nr.		b1		
Hagebatt 2/8 6/7-83					Bet.		C		
				Dato	N.nr.		D		
					Bet.		E		
				Dato	N.nr.		F		
Gransking Sandberg 16/6-					Bet.		G		
Sao 27/7-				Dato	N.nr.		H		
					Bet.		I		
				Dato	N.nr.		J		
					Bet.		K		

Mangler rettet

Pipeattest		
Hageattest		
Heisattest		
Refusjon		

Ferdigattest

A = ansvarsrett innvilget, B = registrering, B1 = etablering, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = diverse.

Nr 12.007X Sem & Stenersen A/S, Oslo. 11-78 B-2

6/6

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Toftesgt. 55

83/2187

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Arbeidet kan anses utført 26/10-1987

B. Skarnes.

Arbeidets art: Rehabilitering

Ansvarshavende

Ansvarshavende

Ansvarshavende

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
228	549		

Matr. nr.

Adresse: Toftes gate 55

Byggherre: Agnes Storjord

5000. 28052-83. Andvord.

Meldinger:

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

Sanert 26/3-90 dato — sign.

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den.....

Ferdigattestert .....

Byggetillatelse	
Byggetillatelse	
Byggetillatelse	Gravetillatelse

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO

M D.J.nr. 02187

Mottatt - 7 JUNI 1983

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Toftes gate 55 AS

Toftes gate 55
1162 OSLO

Dato: 16 NOV. 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9404029-18 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Pål J. Engebretsen | Arkivkode:

Byggeplass:	TOFTES GATE 55	Eiendom:	228/549//2
Tiltakshaver:	Toftes gate 55 AS	Adresse:	Ekebergveien, 1162
Søker:	Toftes gate 55 AS	Adresse:	Ekebergveien 215, 1162
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 02.11.98 hvor det bekreftes at gjenstående mangler er rettet.

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

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.

Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

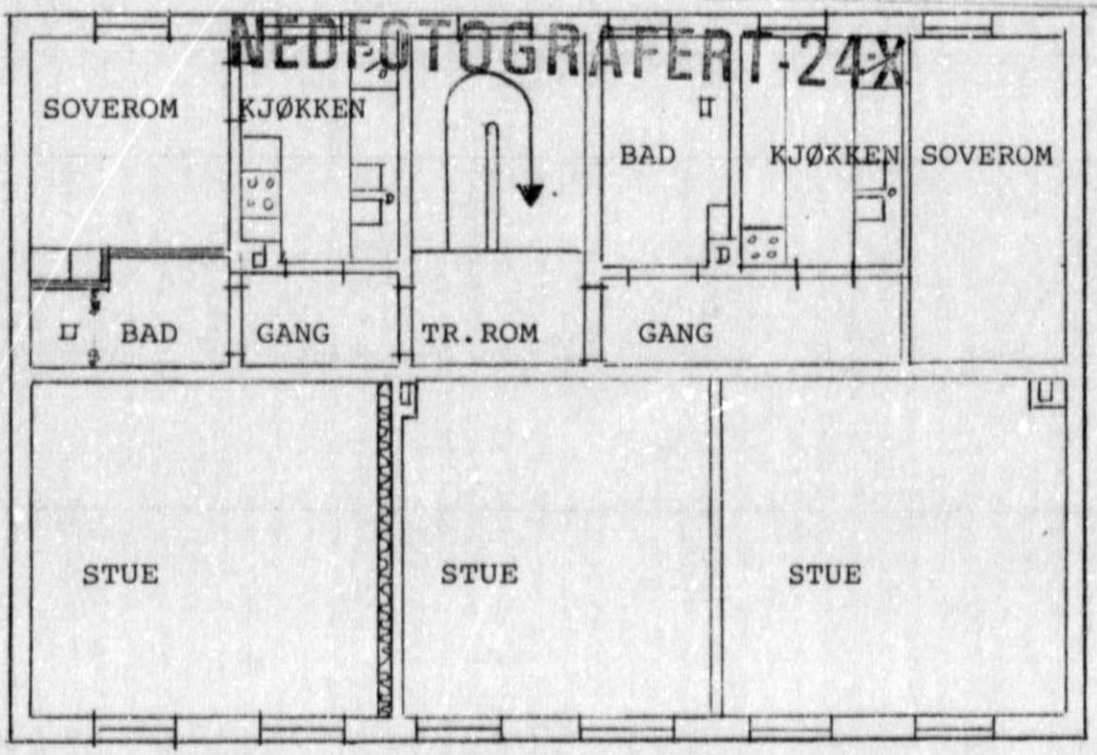
John C. Forester
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Saksbehandler

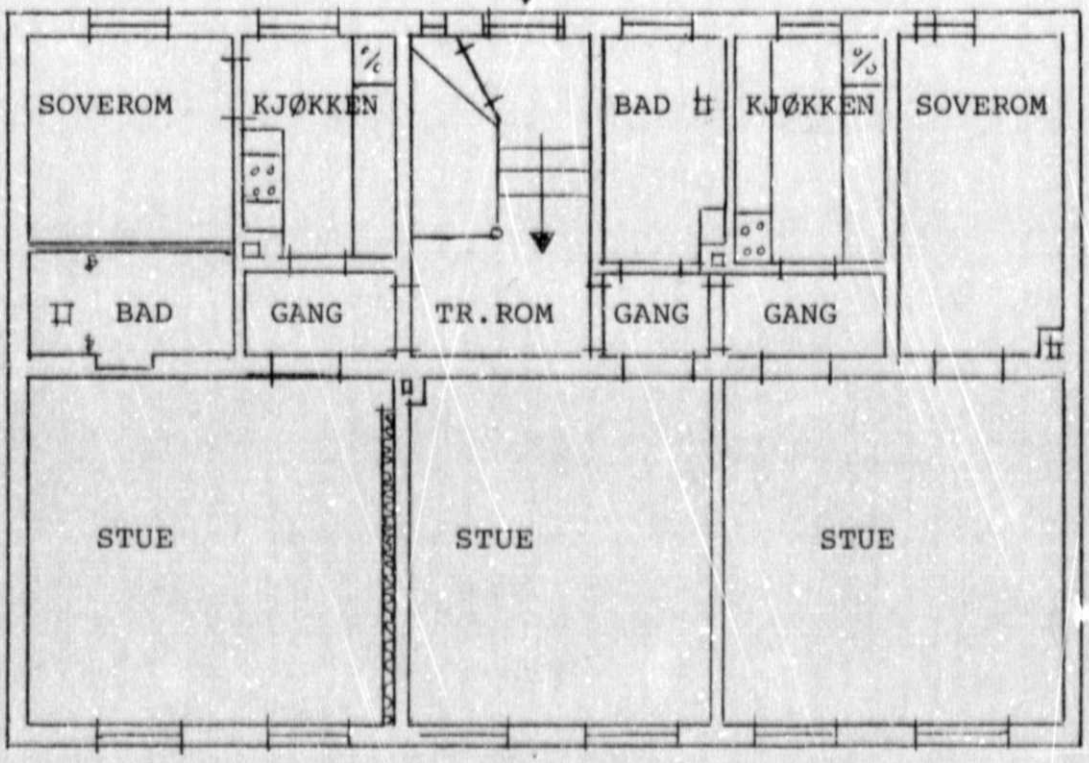
Plan- og byguingsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Indre by Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.41300
Seksjon byggekontroll 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr 971 040 823

MOTTATT
10. MAI 95
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

TEGNINGEN ER NEDFOTOGRAFERT 24%



GRUNDPLAN 2 OG 3 ETASJE ETTER UTBEDRING



GRUNPLAN FØRSTE ETASJE ETTER UTBEDRING

——— NYE VEGGER

6

		20.4. 1995
TOFTESGT. 55. GNR.228 BNR.0549 GRUNDPLAN 1. 2. OG 3. ETG.	UTBEDRING AV BOLIGBLOKK	FOR TOFTESGT.55 A/S EKEBERVEIEN 214
	K.ENGEHAUGEN P.A.HOLMSVEI 17 OSLO	TEGNING NR.951 MÅLESTOKK 1: 100

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SIVILARKITEKT BENTE KRONEN AS
Kirkestredet 7
3263 LARVIK

Dato: 19.03.2018

Deres ref.: | Vår ref.: 201606833-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Bjørn Wikan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TOFTES GATE 55	Eiendom:	228/549/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET TOFTES GATE 55	Adresse:	v/ Thomas Astrup Toftes gate 55, 0552 OSLO
Søker:	SIVILARKITEKT BENTE KRONEN AS	Adresse:	Kirkestredet 7, 3263 LARVIK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Toftes gate 55

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for balkonger, mottatt 26.01.2018.

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 201606833			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Prinsipp levegg - Tegning			3/4
Fasade mot vest og oppriss	B104	03.10.2016	5/12
Situasjonsplan	1	10.10.2016	8/2
Plan 2. etasje	B103	16.01.2017	8/3
Fasade mot vest og snitt	B105	16.01.2017	8/4

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.03.2018 av:

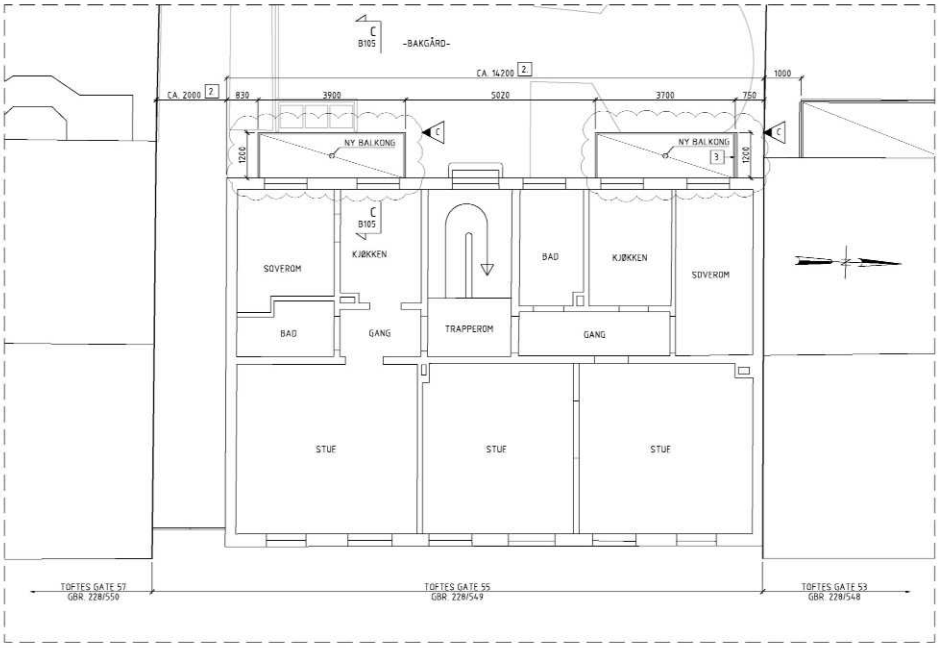
Bjørn Wikan - saksbehandler
Per-Arne Horne - fungerende avdelingsdirektør

Kopi til:
SAMEIET TOFTES GATE 55, v/ Thomas Astrup Toftes gate 55, 0552 OSLO,
andrekronen@hotmail.com



A PLAN
1:400

NY SITUASJONSPLAN



B PLAN
1:100

2 ETG. MED NYE BALKONGER

BEMERKNINGER:

1. TEGNINGEN VISER PLASSERING AV NYE BALKONGER PÅ FASADE MOT VEST.
2. KONTROLLMÅLT PÅ STEDET.
3. LEVEGG PÅ BALKONGER MOT TOFTES GATE 53. UTFORMING I SAMRÅD MED EIER AV TOFTES GATE 53 FØR OPPFØRING. SE TEGN. B105.

MÅLESTOKK GJELDER A3 FORMAT

Rev	Revidertegn gjelder	Kr.av.	Sign.	Dato
C	ENDRET BALKONGDYBDE	AKR	BKR	BKR	16.01.17
B	NY PLASSERING OG STØRRELSE	AKR	BKR	BKR	03.10.16
A	SØKNAD PRE OSLO	AKR	BKR	BKR	06.04.16

TOFTES GATE 55	Dpk: AKR
	Tegn: AKR
	Kontr: BKR
NYE BALKONGER MOT BAKGÅRD	Sign: BKR
	Dato: 06.04.2016
NY SITUASJON 2 ETG. PLAN	Mål: SOM VIST
	Sek nr: 1000
SIVILARKITEKT BENTE KRONEN AS	Tegn nr: B103
	Rev: C

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Returneres til

Toftesgt. 55 AS
Ekebergveien 214
1162 Oslo

TINGLYST
26 NOV 1997
OSLO BYSKRIVERE MØTE
DAGBOKNR: 73849

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo	228	549	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
97 10 72 369	Toftesgt. 55 AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	50	11			21			31			41			51		
2	B	77	12			22			32			42			52		
3	B	50	13			23			33			43			53		
4	B	77	14			24			34			44			54		
5	B	50	15			25			35			45			55		
6	B	77	16			26			36			46			56		
7	B	58	17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere: 439 = nevner: 439

4. Supplerende tekst [6]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 73849 Tinglyst: 26.11.1997 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-95

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[X] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et betående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd)

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

[X] bruksenhetens areal.
eller
[ ] bruksenhetens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[X] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).

h)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

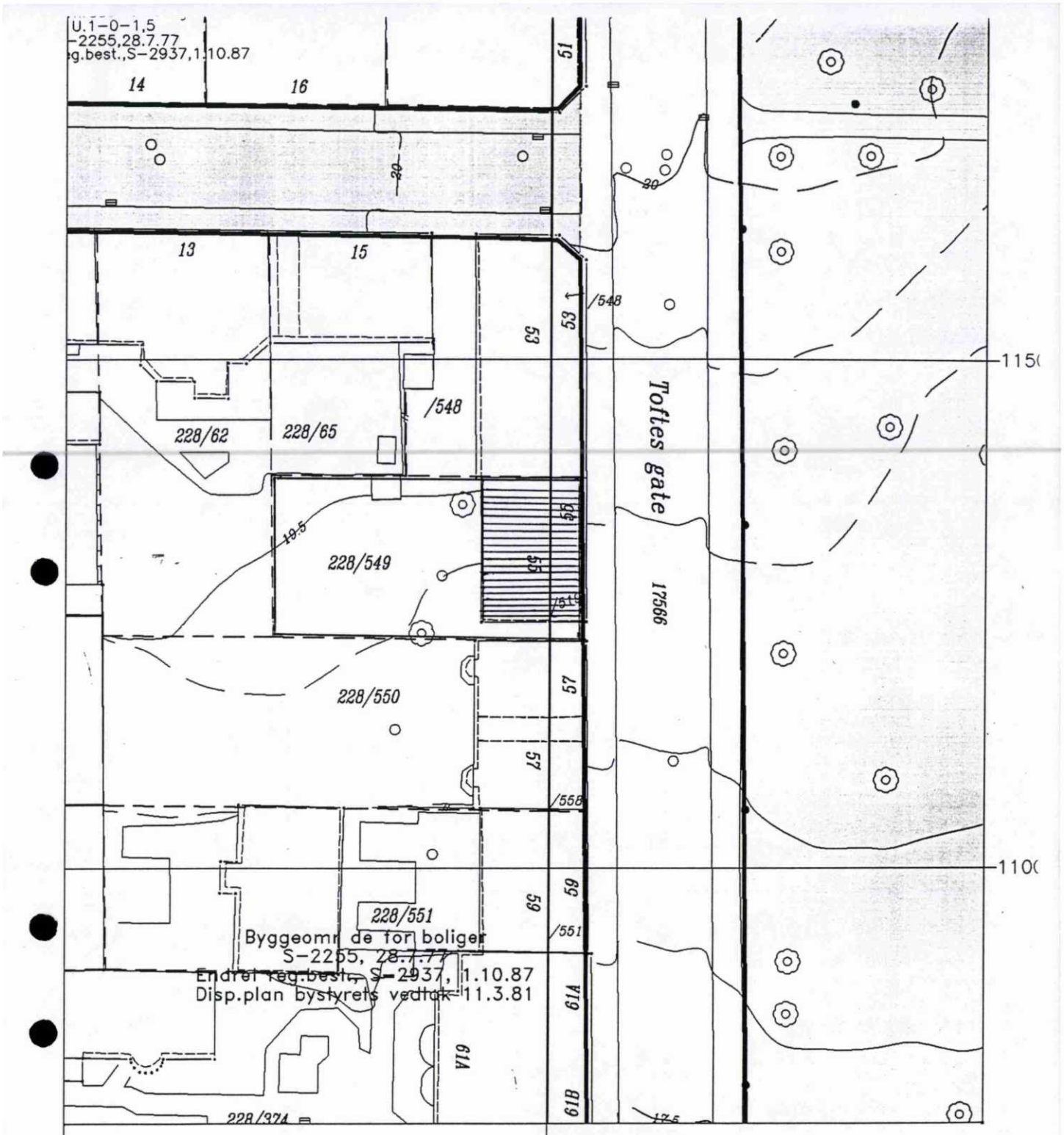
Vedlegg:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

7. Underskrifter

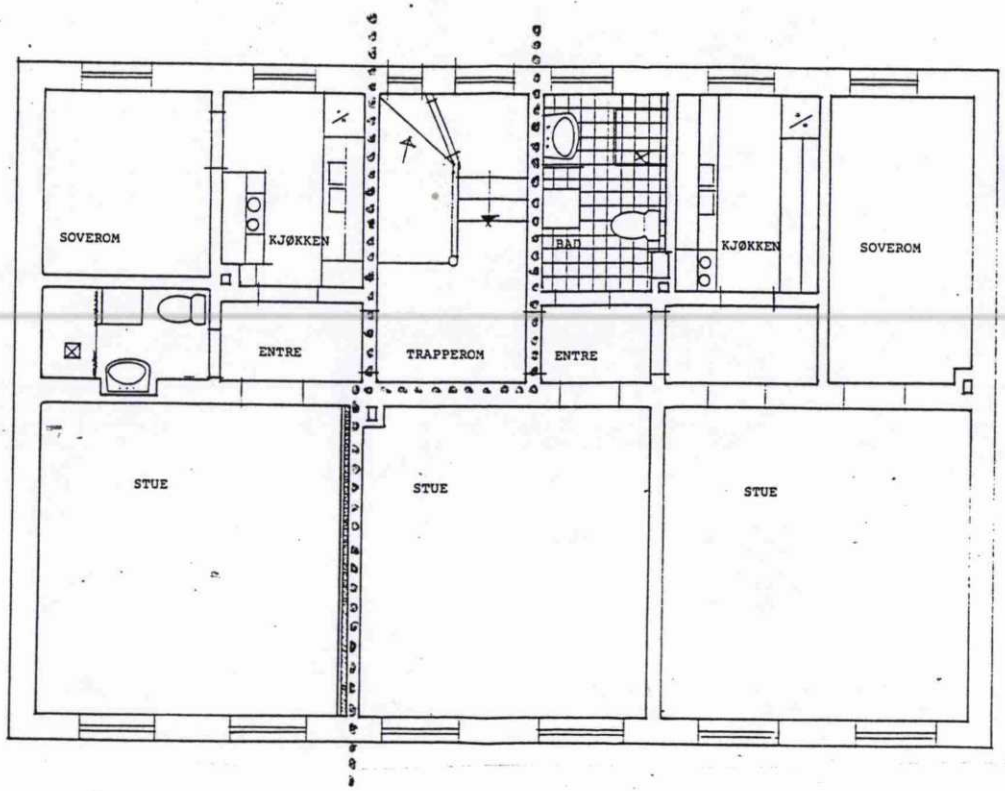
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo, den 10.nov.1997	



BYGGEOMRÅDER	Industri, lager verksted	OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER	Annet	FAREOMRÅDER	SPESIALOMRÅDER	FELLESOMRÅDER	FORNYELSESOMRÅDER	STREKSYMBOLER	Rådsvedtak so opphøves
Boliger med tilhørende anlegg	Offentlige bygninger	Kjørevei, parkering		Høyspenningsanlegg ras–flomfare	Friluftsområder parkbelte m.m.	Felles avkjørsel	Byggeområder	Byggegrense	Endringer ette off. ettersyn
Ambassade	Almennyttige formål	Annet veiareal	FRIOMRÅDER	Båndlagte fareområder	Kommunaltekniske anlegg grav– og urnelund	Felles areal (parkering)	Mer enn to formål innen samme område	Grense for bebyggelse	
Garasje i boligområdet		Fortau, gang– og sykkelvei	Parker, turvei idrett og sport		Frisiktsone ved veg	Felles areal lekeplass, gårdsplass		Eksisterende eiendomsgrense	
Fritidsbebyggelse	ANDBRUKSOMRÅDER	Sporvei, jernbane kollektivfelt	Lek, idrett og sport i sjøen		Bevaringsområder	Felles areal gangvei		Foreslått eiendomsgrense	
Forretning, kontor kino,teater o.l	Jord–og skogbruk gartneri	Områder for anlegg i sjø						Reguleringslinje som foreslås opphevet	

Toftesgt. 55, (PS)
…mer 32936, Objektnummer 1 – Kan ikke brukes til
Dato: 05.11.97
M 1:500

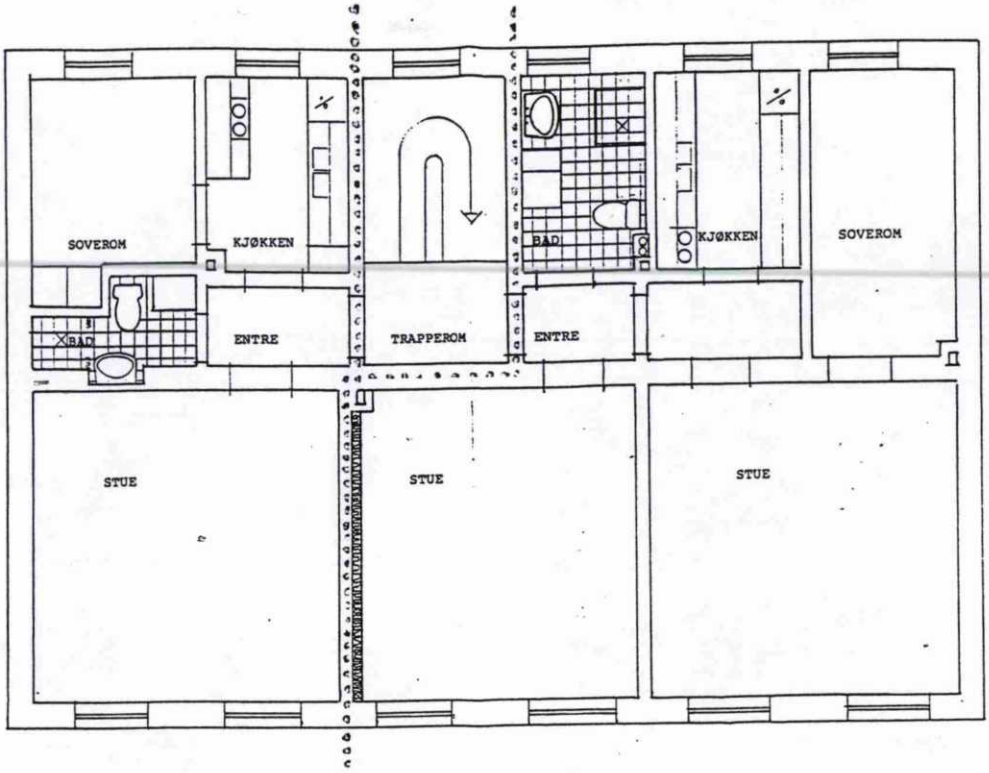
SIT. PLAN
TEGN. NR. 1



LEIL. 1H
2R+K+B
Snr. 1

LEIL. 1V
3R+K+B
Snr. 2

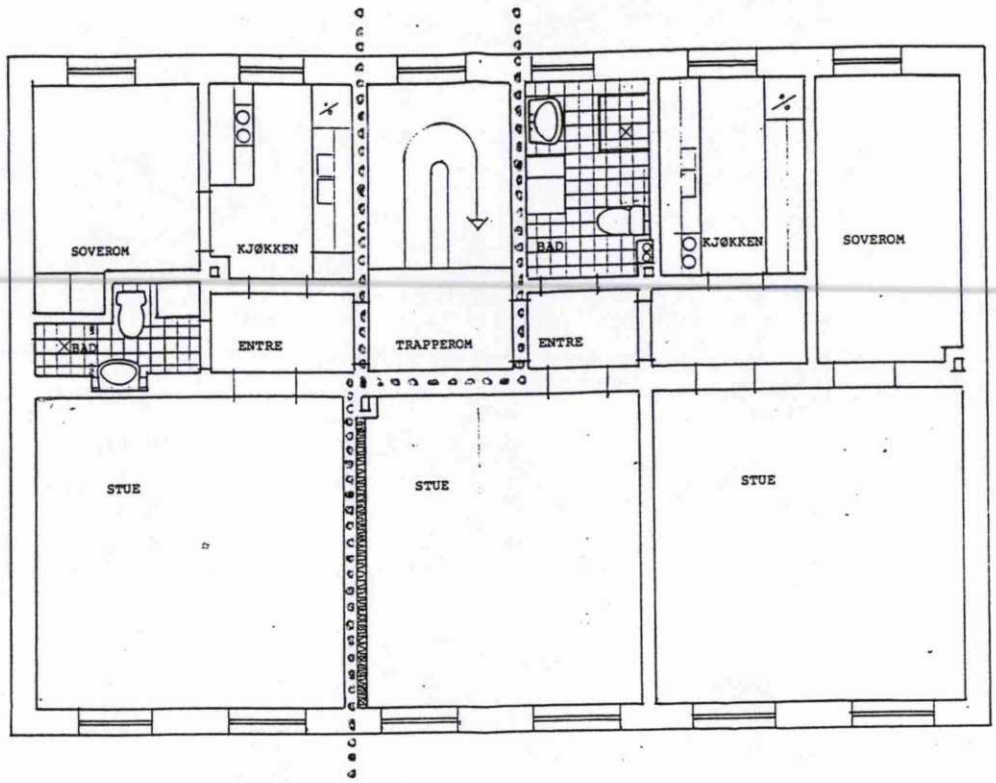
PLAN 1 ETG.
TEGN. NR. 2



LEIL. 2H
2R+K+B
Snr. 3

LEIL. 2V
3R+K+B
Snr. 4

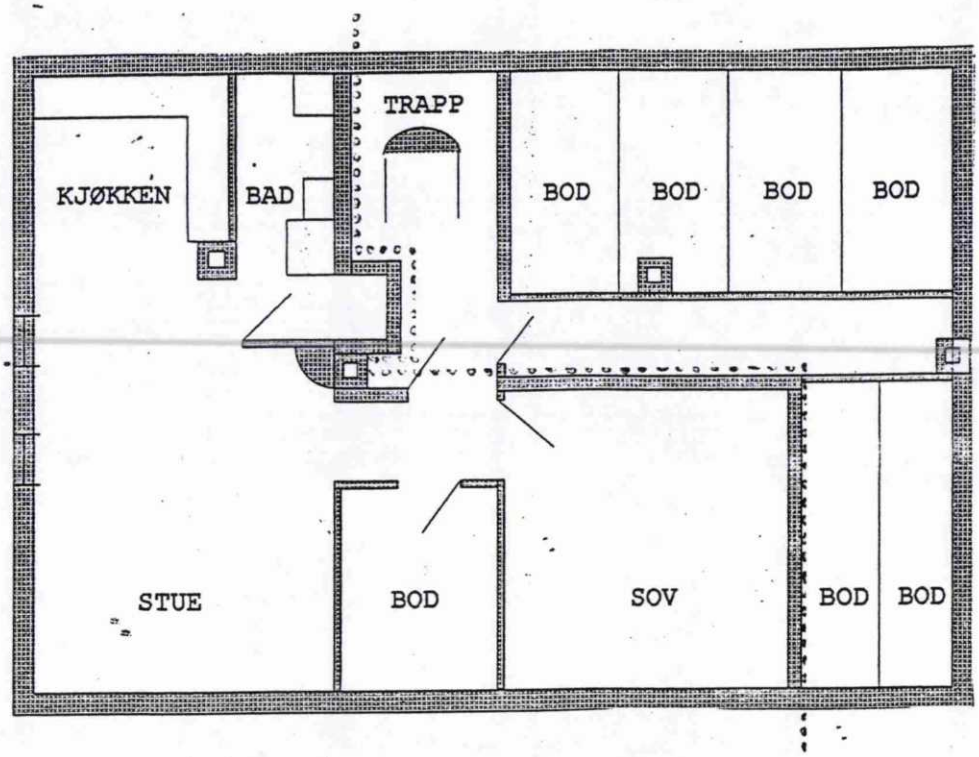
PLAN 2 ETG.
TEGN. NR. 3



LEIL. 3H
2R+K+B
Snr. 5

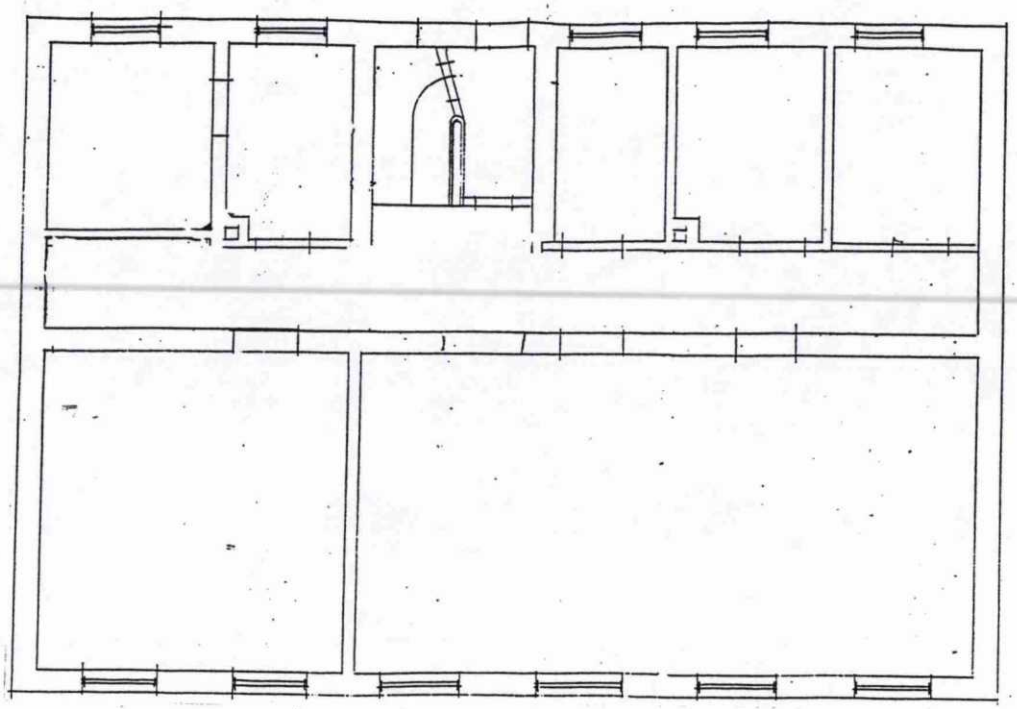
LEIL. 3V
3R+K+B
Snr. 6

PLAN 3 ETG.
TEGN. NR. 4



LEIL. 4H
2R+K+B
Snr. 7

PLAN 4 ETG. / LOFT
TEGN. NR. 5



PLAN KJELLER
TEGN. NR. 6

Toftes gate 55

Nabolaget Schous plass - vurdert av 233 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	5 min 0.4 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 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	23 min 1.8 km
Hersleb videregående skole	8 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	0 min 0 km
Olaf Ryes plass Linje 11, 12, 18	2 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	16 min 1.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 1.6 km

BARNEHAGER

Gaia barnehage (0-5 år) 76 barn	2 min 0.2 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år) 46 barn	5 min 0.4 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	6 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Millskvartalet	3 min
Joker Grunerløkka	4 min

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

VARER/TJENESTER

Kiellands Hus	14 min
Boots apotek Grünerløkka	4 min
Grünerløkka Vinmonopol	5 min

SPORT

Sofienbergparken balløkke	2 min
Grïnerhagen - ballbane 3	5 min
Fitness24Seven Grünerløkka	4 min
EVO Grünerløkka	5 min

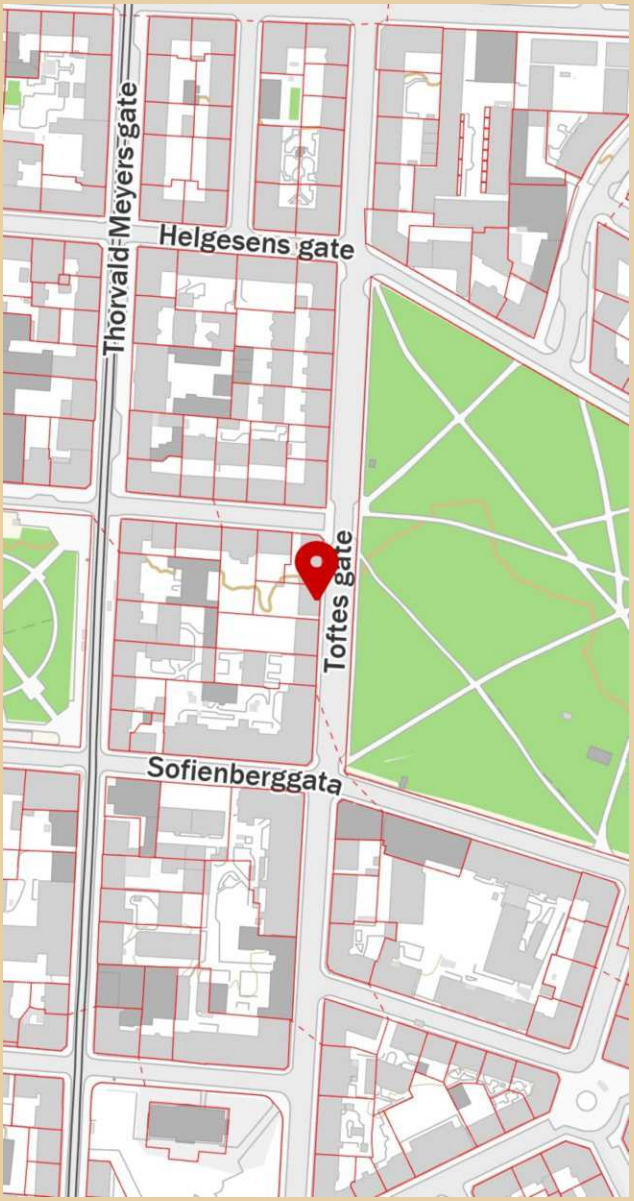
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



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 55

Nabolaget Schous plass - vurdert av 233 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	5 min 0.4 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 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	23 min 1.8 km
Hersleb videregående skole	8 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sofienberggata	2 min
Sofienberggata 11 - 11969	1 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	0 min 0 km
Olaf Ryes plass Linje 11, 12, 18	2 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	16 min 1.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 1.6 km

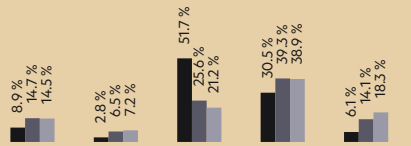
BARNEHAGER

Gaia barnehage (0-5 år) 76 barn	2 min 0.2 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år) 46 barn	5 min 0.4 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	6 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Millskvartalet	3 min
Joker Grunerløkka	4 min

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

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående

SPORT

Sofienbergparken balløkke	2 min
Grïnerhagen - ballbane 3	5 min
Fitness24Seven Grünerløkka	4 min
EVO Grünerløkka	5 min

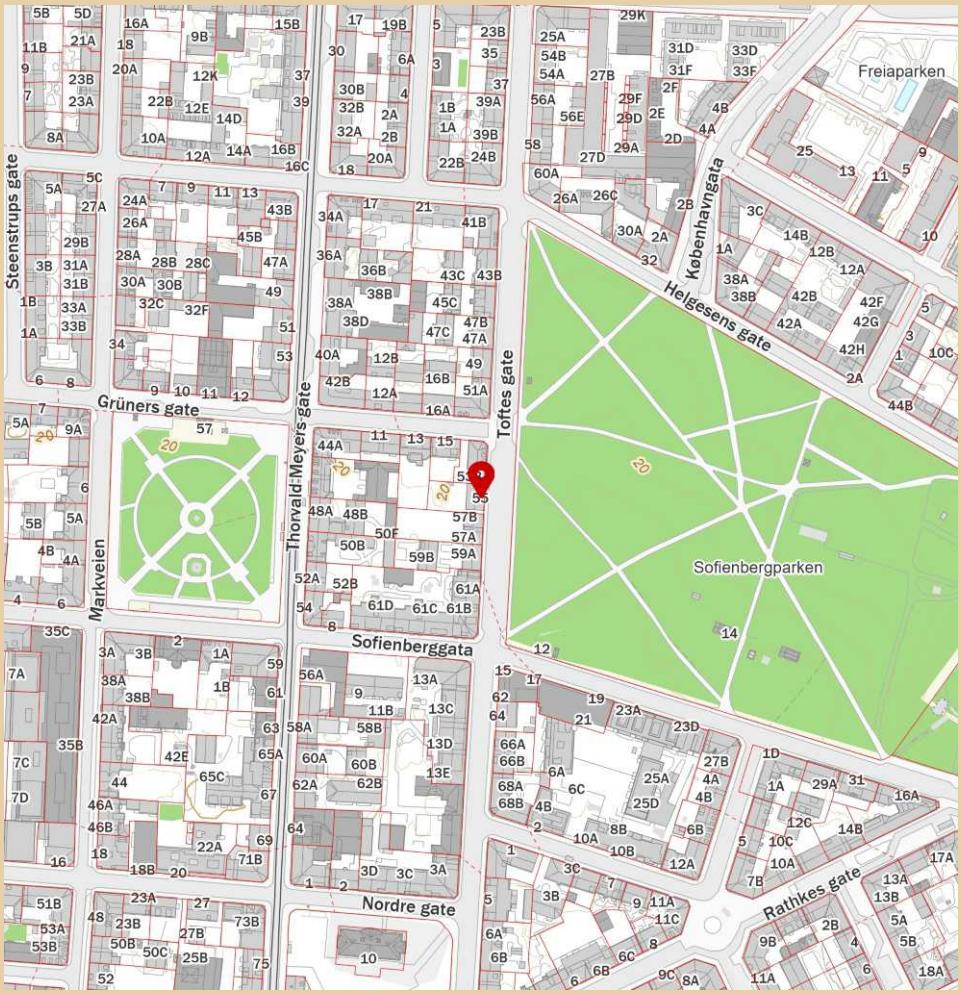
«Hyggelig og sentral bydel, stort utvalg av forretninger, cafeer og gode restauranter, mange parker og mangfoldig kulturtilbud»

— 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 55

Nabolaget Schous plass - vurdert av 233 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	5 min 0.4 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 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	23 min 1.8 km
Hersleb videregående skole	8 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	0 min 0 km
Olaf Ryes plass Linje 11, 12, 18	2 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	16 min 1.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 1.6 km

BARNEHAGER

Gaia barnehage (0-5 år) 76 barn	2 min 0.2 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år) 46 barn	5 min 0.4 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	6 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Millskvartalet	3 min
Joker Grunerløkka	4 min

FINN 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

VARER/TJENESTER

Kiellands Hus	14 min
Boots apotek Grünerløkka	4 min
Grünerløkka Vinmonopol	5 min

SPORT

Sofienbergparken balløkke	2 min
Grïnerhagen - ballbane 3	5 min
Fitness24Seven Grünerløkka	4 min
EVO Grünerløkka	5 min

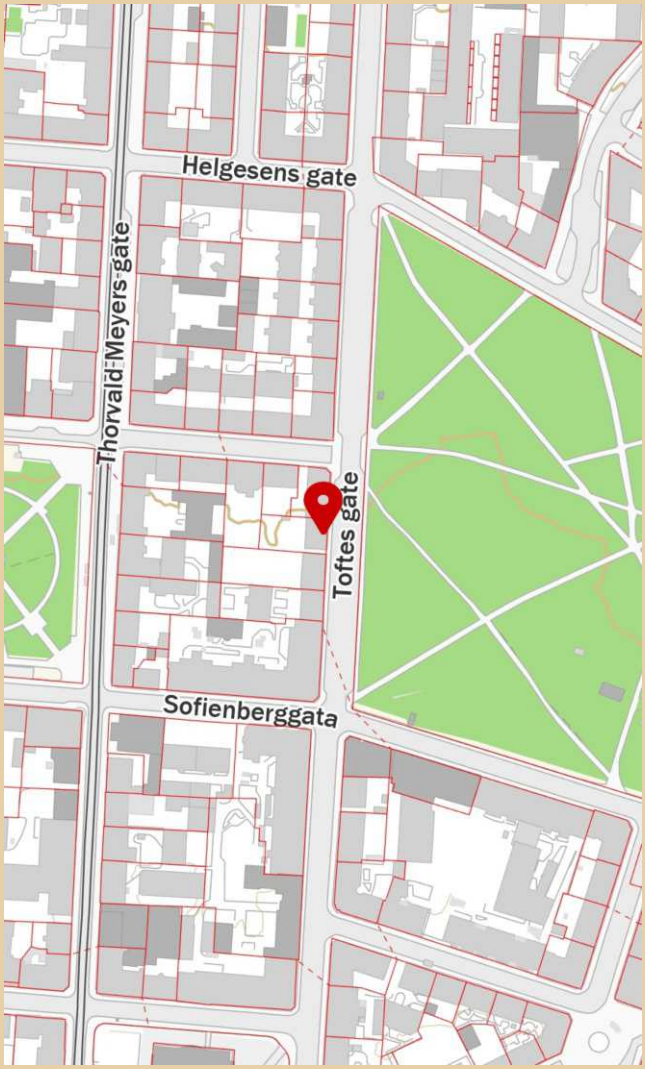
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Toftes gate 55, 0552 Oslo
Gnr. 228, Bnr. 549, Snr. 4, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260121

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Christian Falkenberg

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 911 13 665

E-post: christian.falkenberg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
