NORDVIK

Tostrups gate 19

2 soverom | 67 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Tostrups gate 19

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
27	Nabolagsprofil
29	Tilstandsrapport
47	Vedlegg
56	Andre vedlegg
105	Kontaktinfo
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.03.2026









Nøkkelinformasjon

Stilfull og påkostet hjørneleilighet m balkong, garasjeplass og heis - Eksklusivt kjøkken fra Sigdal - Ettertraktet område

Prisantydning	**9 390 000,-**
Omkostninger	**236 130,-**
Totalpris	**9 626 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 600,-**
BRA-i	**67 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1969**
Eierform	**Eierseksjon**

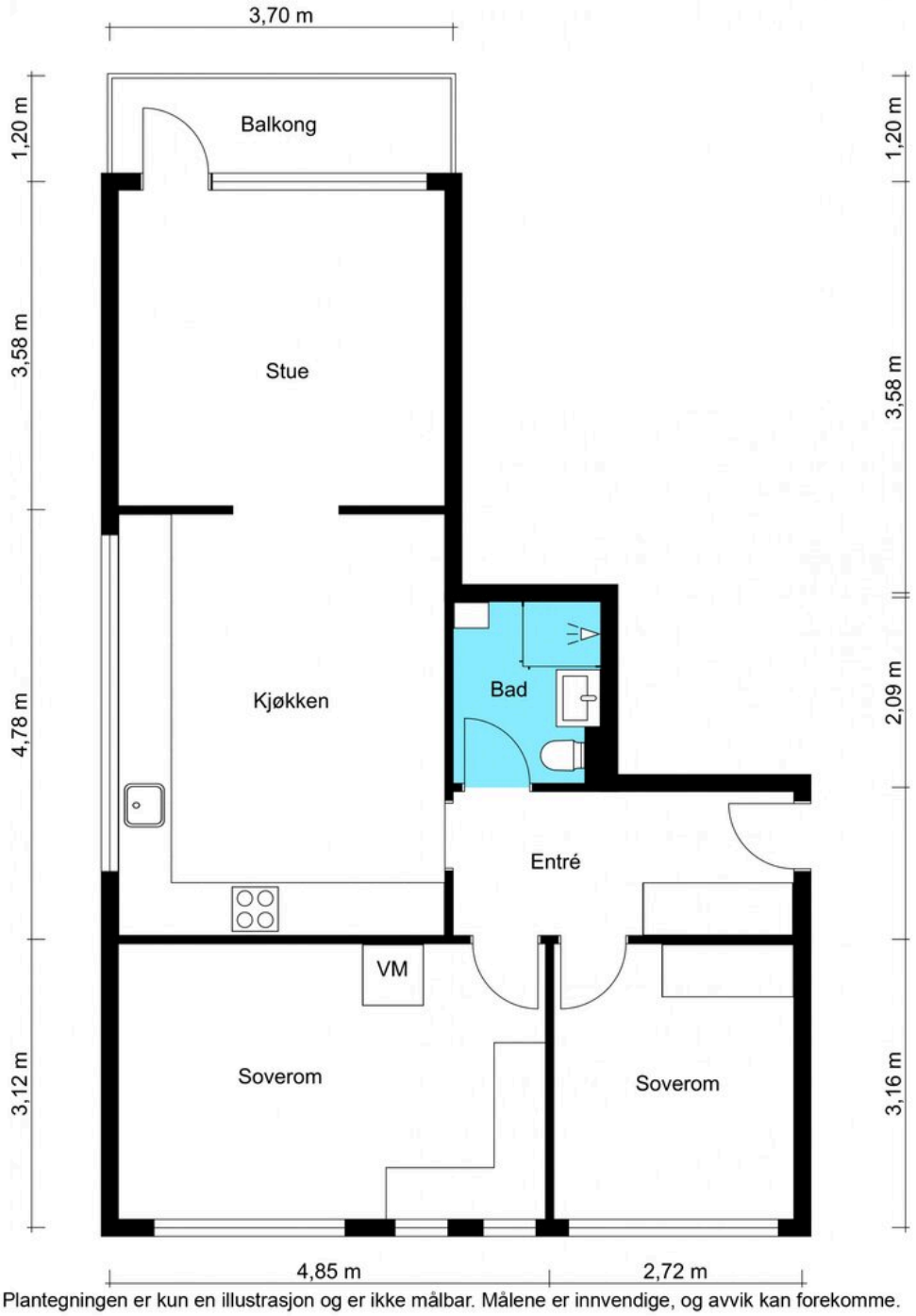
Kort fortalt

Velkommen til Tostrups gate 19 - En stilfull ende-/hjørneleilighet i attraktivt område på Frogner med store vindusflater som gir rikelig med lys. Leiligheten har en optimal planløsning med gode soner og gjennomførte materialvalg. Farger og detaljer er nøye utvalgt for å skape en helhetlig og lun atmosfære. Sørvestvendt balkong med varmelampe og gode solforhold. Begge soverommene vender mot et rolig område på baksiden av bygget.

Kort vei til flere parker, kollektivmuligheter og hyggelige handlegater
Lekkert kjøkken fra Sigdal med gasskomfyr fra Falcon
Gjennomgående detaljer fra Buster and Punch
God oppbevaring og innebygde hyller i stue
Hvitevarer fra Gaggenau og Quooker-kran
Parkeringsplass med garasje og heis
Gulvvarme i hele leiligheten
Oppusset i 2022/2023
Marmorfliser fra Ulfve

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 7 kvm



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.















Hvitevarer fra Gaggenau, inkludert vinskap, samt Quooker-kran med kokende vann







Stilrent integrert vinskap i kjøkkeninnredningen

Gjennomtenkt kjøkkenløsning med meget god skap- og benkeplass


























P

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0056/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Tostrups gate 19, 0264 OSLO
Gnr 212, bnr 892, snr 6 i Oslo kommune

Selgere
Kaja Andrine Tretten
Harald Tretten

Kjøpesum og omkostninger
9 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
234 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
236 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
249 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 626 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 639 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1969

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 74 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré, 2 soverom, kjøkken, stue og bad.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Bod i kjelleren.
Total BRA: 7 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje med heisadkomst og balkong. Leiligheten inneholder entré, 2 soverom, kjøkken, stue og bad.

Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Elbillader er montert.

Medfølgende bod i kjelleren på 7 kvm. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Kjøkken:
Sigdal kjøkkeninnredning fra 2022 med benkeplate i stein. Hvitevarer: Gasskomfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap med fryser og vinskap. Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.

Baderom:
Badet er ifølge eier pusset opp i 2019 og i 2022. Forrige eier pusset opp badet i 2019, og nåværende eier har også lagt flis på flis, i tillegg til å bytte innredning/utstyr i 2022. Dokumentasjon på arbeider ligger i boligmappa. Det bemerkes at hjelpesluket dateres 2015. Baderommet er utstyrt med skap med glatte fronter, speil over servant, servant, veggfestet klosett og dusj på gulv. Det er luftespalte under dør for lufttilførsel.

Innvendig overflater:
- Gulv: Parkett og fliser.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde ca. 2,45 meter, målt i stue.
- Himlingshøyde ca 2,15 meter, målt i bad.

Vannledninger:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) med inntak av kobber.
- Hovedstoppekran: Stoppekraner er lokalisert ved inntaket bak luke i soverom.
- Lekkasjesikring: Fordelerskap i bad med drenering til bad.

Avløpsrør:
Synlige avløpsrør er i plast.

Ventilasjon:
Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon.

Andre VVS-installasjoner:
Opplegg for vaskemaskin på soverommet.

Elektrisk anlegg:
Sikringer av jordfeilautomater. Hovedvern av skrusikringer. Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider i 2022:
Gang:
- 2 stk dobbelt stikk
- Lampepunkt
- Dimmer
- 15A kurs for gang og bad (vi har ikke renovert badet da dette var renovert fra før av)

Gjesterom/barnerom:
- 3 stk dobbelt sikk
- Lampepunkt
- Dimmer (kunde har kjøpt dimmer selv.

Soverom:
- 4 stk dobbelt stikk
- 2 stk lampepunkt
- 1 dobbelt dimmer (kunde har kjøpt dimmer selv)
- 15A kurs for gjestesov, soverom
- 15A kurs for vaskemaskin
- 15A kurs for tørketrommel

Kjøkken:
- 15A kurs for forbruk kjøkken
- 15A kurs for oppvaskmaskin
- 15A kurs for stekeovn
- 15A kurs for stikkontakter og lys
- 25A for plate topp
- 8 dobbelt stikk
- Lampepunkt over spisebord
- Lysskinne over kjøkken benk
- Dobbelt dimmer (kunde har kjøpt dimmer selv)

Stue:
- 6 dobbelt stikk
- Lampepunkt
- Dimmer (kunde har kjøpt dimmer selv)
- 15A kurs for stue

Veranda:
Dobbelt stikk med lokk

Balkong:
Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 5 kvm. Gulvplater på gulvet.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Vinduer: Vinduskarmene har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
- Dør: Det ble registrert dør som tar i karmen. Dette kan gi økt slitasje over tid.
- Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

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

Parkering
Det medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Det er montert elbillader på plassen.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende moderniseringer som er gjort med boligen:
- Nytt elektrisk anlegg med sikringsskap.
- Varmefolie eller varmekabler i alle gulv.
- Flyttet og oppgraderte kjøkken.
- Montert opplegg for vaskemaskin på soverom.
- Installert flere skap.
- Lagt flis på flis på badet + nytt inventar.
- Nye vindusglass, nye gulv, nye dører m.m

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
2019: Totalrehabilitering (utført av forrige eier). Fullstendig oppbygging med fjerning av gammelt påstøp, nye rør,

varmekabler og sveisemembran. Det er benyttet profesjonelle systemer fra PCI (Lastogum /Seccoral). Hovedentreprenør: Marius Hansebråten ENK (Org. nr: 981 994 108). Rørlegger: Nye Rør a.s (Org. nr: 121 106 920). Elektriker: Sørli Elektro (Org. nr: 986 596 496). Dokumentasjon: Fullstendig FDV-dokument og ordrebekreftelse på materiell foreligger. 2022: Estetisk oppgradering og ny innredning (utført i vår eiertid). Det er lagt flis på flis på eksisterende tettesjikt, samt montering av ny baderomsinnredning (Haven), dusjgarnityr (Strømberg), Tapwell blandebatteri i dusj og vask, Tapwell spyleknapp, samt Catalano toalett . Utførende firma: Hübner Bygg (Org. nr: 921 355 963). Dokumentasjon: Fakturaer foreligger i boligmappa.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019: Fullstendig fornyelse av tettesjikt og sluk. Badet ble totalrehabilitert av forrige eier med fjerning av gammel påstøp og installasjon av nye avløpsrør og sluk. Gulv: Det ble montert sveisemembran av DP kobber og blikkenslager (Org. nr: 989 320 149). Vegger: Det ble benyttet profesjonelle tetningssystemer fra PCI; Seccoral 2K Rapid og Lastogum smøremembran med tilhørende Pecitape i overganger. Hovedentreprenør: Marius Hansebråten ENK (Org. nr: 981 994 108). 2022: Vedlikehold og oppgradering. Det ble lagt nye fliser (flis på flis) på eksisterende godkjent tettesjikt fra 2019. Arbeidet ble utført av Hübner Bygg (Org. nr: 921 355 963). Dokumentasjon på materiellvalg og utførende firmaer ligger i boligmappa.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019: Fullstendig fornyelse av tettesjikt og sluk i forbindelse med totalrehabilitering. Gammelt påstøp ble fjernet og nye avløpsrør/sluk ble montert. Det ble montert sveisemembran på gulv av DP kobber og blikkenslager (Org. nr: 989 320 149). Vegger ble påført PCI Seccoral 2K Rapid og PCI Lastogum membran i henhold til produsentens veiledning av Marius Hansebråten ENK (Org. nr: 981 994 108). 2022: Nye fliser ble lagt på eksisterende tettesjikt av Hübner Bygg (Org. nr: 921 355 963).

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vinduer (2025/2026): Det er gjennomført oppgradering av alle vinduer i regi av sameiet ved totalentreprenør Z-Clix AS (Org.nr. 930 476 749). Eksisterende glass er erstattet med nye 3-lags argonfylte glass (48 mm glasspakke) i originale rammer. Gjennomsnittlig U-verdi for vinduene er bekreftet under 0,8. Utvendige karmer og rammer er bekledd med vedlikeholdsfri aluminiumskledning lakkert i farge RAL 9004. Alle pakninger er fornyet, og det er foretatt service på beslag og vridere. Balkongdør (2022): Ny Tanum balkongdør (8x21/FF) ble kjøpt inn i september 2022. Døren ble montert av Hübner Bygg (Org.nr. 921 355 963).

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2022: Renovering av el-anlegget i leiligheten utført av Rett Elektro AS (Org.nr. 820 292 642), Stian Winge. Arbeidet inkluderte nye kurser til kjøkken (forbruk, oppvask, stekeovn), stue, gang og soverom, samt montering av nye stikkontakter og dimmere. Det foreligger fullstendig dokumentasjon med samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontroll datert 13.11.2022. 2026: Utbedring av skadet stigeledning utført av Rett Elektro AS, signert Daniel Petersen. Dokumentert med sluttkontroll datert 01.03.2026. 2019: Varmekabler og el-punkter på bad ble installert av Sørli Elektro (Org. nr. 986 596 496) i forbindelse med rehabilitering. (Firmaet er nå avviklet, men arbeidet er beskrevet i FDV-dokumentet).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Det er nylig gjennomført utbedring og kontroll av anlegget i forbindelse med stigeledningsarbeid utført av Rett Elektro AS i mars 2026.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av sameiet før vår eiertid. Forretningsfører har kontroll på forbruk.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019: Totalrehabilitering av bad Firma: Nye Rør a.s (Org. nr: 121 106 920). Arbeid: Det ble lagt nye avløpsrør og installert nytt rør-i-rør system i hele badet. Detaljer: Installasjonen inkluderer to nye sluk i plast (hovedsluk og hjelpesluk). 2022: Oppgradering kjøkken og vaskerom Firma: Oslo & Viken Rørlegger AS (Org. nr: 926 611 917). Arbeid: Flytting av vann og avløp, samt montering av Quooker-kran og vannlås på kjøkkenet, samt montering, ferdigstillelse og testing av opplegg for vaskemaskin. Dato: Arbeidet ble ferdigstilt desember 2022.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: Beskrivelse: I 2022 ble leilighetens planløsning endret ved at kjøkkenet ble flyttet ut i daværende spisestue. Vann/Avløp: Nytt røropplegg og flytting av vannlås ble utført av Oslo & Viken Rørlegger AS. Elektrisk: Alt elektrisk
opplegg til det nye kjøkkenet (inkl. kurser til platetopp, stekeovn osv.) ble lagt opp av Rett Elektro AS.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Har ikke noe av dette.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei. Eventuell kommentar: Eiendommen har ikke dette.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Hele leiligheten ble strippet ned i 2022 og bygget opp igjen. Innervegger: Oppbygget med Norgips C50 stålstandere (CE-merket iht. SS-EN 14195:2005) dB+ system. Isolasjon: Det er benyttet Rockwool i alle innervegger for lydisolering. Gulv: Det er lagt trinnlydsplater under gulv for å redusere støy mot etasjen under, gjelder hovedsoverom, kjøkken, samt stue. Varme: Det er installert varmefolie i gulv som styres av digitale termostater, utført av Rett Elektro AS. Det er varmkabler i gangen og på badet. Overflater: Alle vegger har enten ny gips eller er sparklet.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måling gjennomført i perioden 01.01.2026 - 01.03.2026 med Airthings View Plus. Gjennomsnittlig verdi er målt til 10 Bq/m³, noe som er svært lave verdier og tilsvarer nivået i frisk uteluft. Resultatet er langt under Statens stråleverns tiltaksgrense på 100 Bq/m³.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Det ble rapportert om et innsig fra leiligheten over gjennom taket vinteren 2020/21. En rørlegger sjekket dette da og fant ingen fuktskader. Det ble heller ikke observert noe ved renovering i 2022.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja. Beskriv: Det har tidligere vært innsig av vann i berederrommet i kjelleren. Sameiet har gjennomført tiltak for å utbedre dette, og problemet anses nå som løst. I felles bodareal i nord er det installert en felles avfukter. Boden i dette arealet er å beregne som sportsbod. Det har vært noe fuktinnsig i dette arealet, men ikke i vår bod. Bodarealet i sør er oppfattet som helt tørt.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja. Beskriv: Det ble i februar 2026 oppdaget en jordfeil på leilighetens stigeledning (hovedstrømkabel). Feilen ble fullstendig utbedret av Rett Elektro AS i månedsskiftet februar/mars 2026. Det foreligger signert rapport fra sluttkontroll (datert 01.03.2026) som bekrefter at feilen er rettet, anlegget er testet og funnet i forskriftsmessig stand.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Det ble observert en død rotte i sameiets felles berederrom i kjelleren for ca. ett år siden. Årsaken ble identifisert som en manglende rist over et sluk. Rist er montert, og det har ikke vært observert skadedyr etter dette tiltaket. Det er ikke observert insekter eller skadedyr inne leiligheten eller i tilhørende boder.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja. Beskriv: Det gjøres oppmerksom på at det forekommer noe småknirk i gulvflater enkelte steder. Det er i dag en feilbestilling på frontene til det integrerte kjøle/fryseskapet som gjør at fryserdøren kun kan åpnes dersom kjøleskapsdøren er åpen. Nye korrekte fronter er bestilt og vil bli montert før overtagelse. Kjøkkenet har gasskomfyr med komfyrvakt installert av Rett Elektro AS i henhold til NEK 400. Sensoren er sensitiv for varmeoppbygging og kan utløses ved mye matlaging eller langvarig bruk av stekeovnen. Den kan også periodevis utløses i nedkjølingsfasen etter at ovnen er skrudd av, noe som er en normalt for denne typen sensorinstallasjon.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger en tilstandsrapport fra salget i april 2022 (utført av takstmann for PrivatMegleren).

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
tilstandsrapport 03.2026.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei. Eventuell kommentar: Det foreligger ferdigattest for boligblokken (16.10.1970) og ventilasjonsanlegget (14.10.1970).

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja. Beskriv: Det er foreslått av forretningsfører å øke felleskostnader med 5% etter årets generalforsamling, samt en økning med 5%
i 2027.

Bygningssakkyndig
Martin Sjønnesen

Byggemåte
Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

- Vinduer med isolerglass. Karmene er av eldre dato, mens glassene er datert 2025 og 2026.
- Brann- og lydklassifisert entrédør uten datomerking.
- Balkongdøren er produsert i 2022.

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.

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

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

Alt fastmontert medfølger, med unntak av TV og vaskemaskin.

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i bad og entré.
- Varmefolie under øvrig parkettgulv.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om at strømforbruket de siste 12 månedene har vært på rett i overkant av 10.000 kWh.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 600,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, bygningsforsikring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter og bredbånd.

Det er foreslått av forretningsfører å øke felleskostnader med 5 eller 10% etter årets generalforsamling, samt en økning med 5% i 2027.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Strømforbruk på elbil.
- Eiendomsskatt.
- Felleskostnader.
- Strøm.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 1 213,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 004 984,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 8 019 936,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Tostrups gate 19, orgnr. 996155579

Om sameiet
Informasjon fra styreleder pr. 18.02.2026:
I følge styreleder er det ikke planlagt noen større arbeider fremover. Det er nettopp gjennomført skifte av vinduer i alle leiligheter i sameiet. Dette arbeidet fullføres nå. Det er foreslått av forretningsfører å øke felleskostnader med 5 eller 10% etter årets generalforsamling, samt en økning med 5% i 2027.

Forretningsfører
Harald Tretten

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Det er pt. ikke lån på leiligheten. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 4 600,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde i 2024 et driftsunderskudd på kr. -80 112. Underskuddet skyldes blant annet økte kostnader til vedlikehold og administrasjon. Egenkapitalen per 31.12.2024 er kr. 282 482, en reduksjon fra fjorårets kr. 362 595. I 2025 er det budsjettert med inntekter på kr. 638 550 og utgifter på kr. 712 500, noe som gir et forventet driftsunderskudd på kr. -73 950.
Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er tillatt å holde husdyr egnet for opphold i en bygård og i et rimelig omfang. Hold av husdyr er dog avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere eller beboere. Styret har bestemmelse i slike tilfeller.

Sameiets forsikring
If
Polisenr. SP567079

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 729 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Adkomst fra Tostrups gate. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved annonserte fellesvisninger.

Radonmåling
Det ble utført radonmåling den 01.01.2026 - 01.03.2026. Målingen viser at det er registrert i snitt 10 becquerel per kubikkmeter. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger meget attraktivt og tilbaketrukket i et populært, veletablert og fasjonabelt boligstrøk på Frogner, like på nedsiden av Bygdøy Allé.

Det er kort gangavstand til alt Frogner har å by på, og Frognerkilen, Bygdøy, Solli Plass, Vika, Aker Brygge, Tjuvholmen og Majorstuen ligger bare en spasertur unna. Bygdøy Allé og nærområdet er kjent for sine nisjeforretninger, flotte restauranter, vinbarer og brede shoppingtilbud med noen av Oslos beste forretninger for ferskvarer innen fisk og skalldyr, ost og delikatesser.

Det er rikelig med parker i nærområdet. Vakre Vigelandsparken og Frognerbadet befinner seg fem-ti minutter unna til fots, og fem minutter unna ligger Skarpsnoparken og Frøyas have. Friluftsområdene ved nærliggende Frognerkilen og kyststien på Bygdøy har blitt betydelig oppgradert de siste årene, og det er en fryd å jogge eller sykle her en varm sommerdag på vei mot badestrendene på Bygdøy sjøbad, Huk og Paradisbukta.

Det er meget god offentlig kommunikasjon i nærområdet med flere busser i Bygdøy Allé, buss i Thomas Heftyes gate, bytrikk i Frognerveien og i Drammensveien, samt både tog og flytog fra Skøyen/ Sjølyst. Oslo Bysykkel har dessuten flere sykkelstativer i nabolaget, rett i nærheten av leiligheten.

Skoler og barnehager
Eiendommen sokner til Ruseløkka skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.10.1970.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

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

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

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

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

Pågående plansaker/byggeprosjekter i området:
- Tostrups gate 19 - utskifting av isolerglassruter. Saksnummer: 025/04074

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/212/892/6:
13.02.1897 - Dokumentnr: 900685 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:892
Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.1897 - Dokumentnr: 900686 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:892
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.1930 - Dokumentnr: 902423 - Bestemmelse om bebyggelse
best om beplantning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:892
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.1969 - Dokumentnr: 510405 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:892
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1970 - Dokumentnr: 508728 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Tostrupsgt 21
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:892
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.1970 - Dokumentnr: 527971 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 72/938
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 11 SEKSJONER

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
- Sameiet består av 11 boligseksjoner.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 75 120,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 5 380,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 158 690,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. mars 2026

Megler
Susanna Hjelset, Eiendomsmegler / Advokat MNA / Partner
Tlf. 47025566

Megler 2
Ida Arneberg Bauer, Eiendomsmegler
Tlf. 91753255

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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

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

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

Tostrups gate 19

Nabolaget Gimle/Søndre Frogner - vurdert av 162 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	16 min gange, 1.3 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	611 elever, 35 klasser	21 min gange, 1.7 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	21 min gange, 1.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	7 min bil, 2.6 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	16 min gange, 1.2 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	18 min gange, 1.5 km

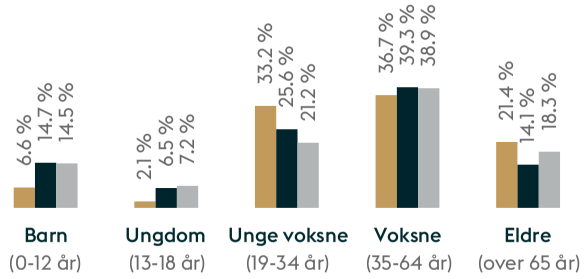
Offentlig transport

Nobels gate	Linje 13	3 min gange, 0.3 km
Odins gate	Linje 20	5 min gange, 0.4 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	19 min gange, 1.6 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	22 min gange, 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min bil, 6.1 km

Barnehager

Frognerkilen barnehage (1-5 år...	53 barn	3 min gange, 0.2 km
Frogner International Pre-Scho...	48 barn	6 min gange, 0.5 km
Schafteløkken Menighets barneh...	24 barn	7 min gange, 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gimle/Søndre Frogner	2 684	1 849
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Trikk

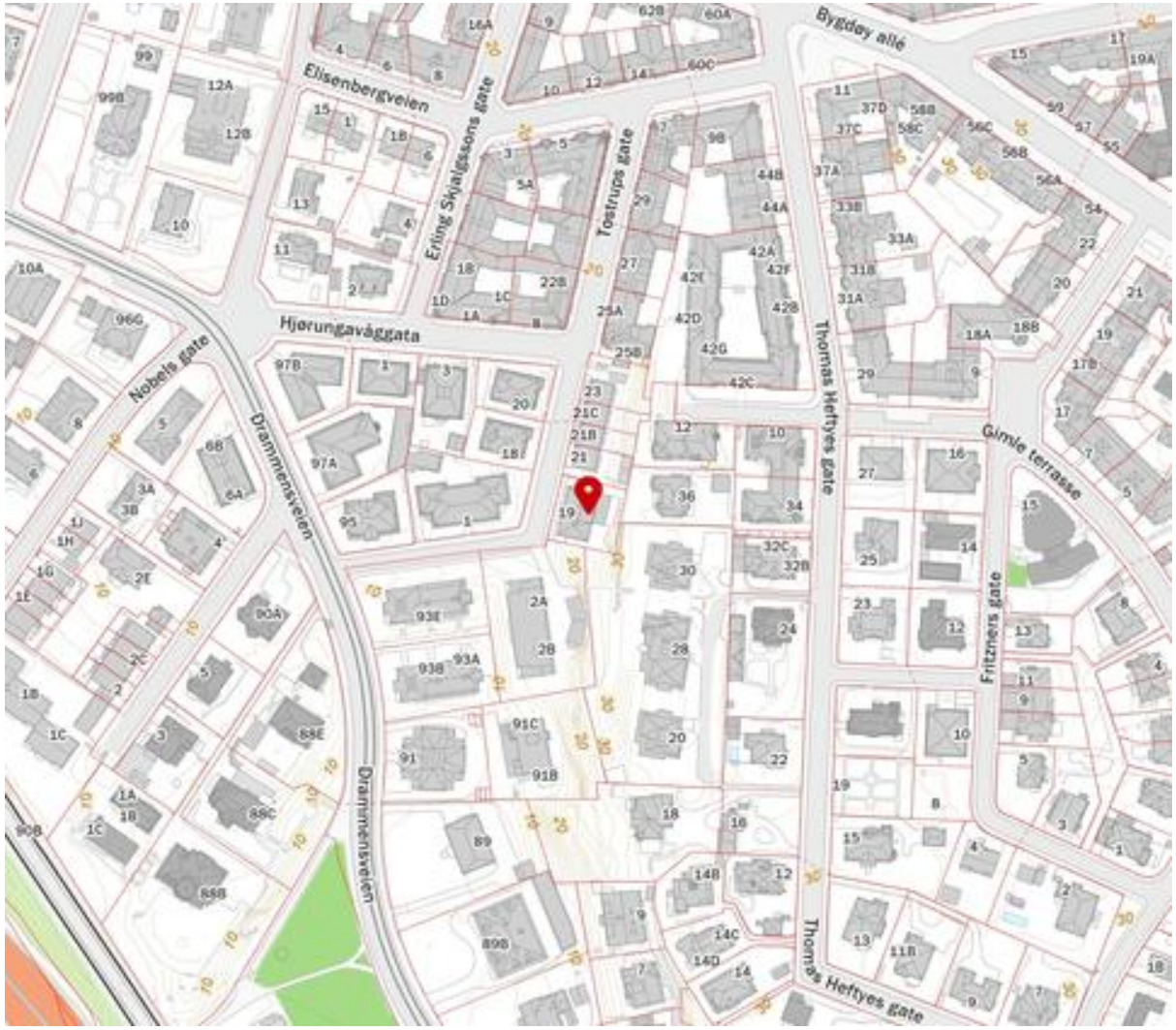
Sport

Frognerparken Tennisanlegg	14 min
Frogner stadion	16 min
EVO Sjølyst	13 min
SATS Sjølyst	13 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Tostrups gate 19, 0264 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 892, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 03.03.2026 **Rapportdato:** 06.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1425 **Referansenummer:** VF1018

Foretak: BOLIGKONSULT AS

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

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

Norske Boligrapporter

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Parkering:
- Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.
- Elbillader er montert.

Parkeringsplass er fremvist av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i bad og entré.
- Varmefolie under øvrig parkettgulv.

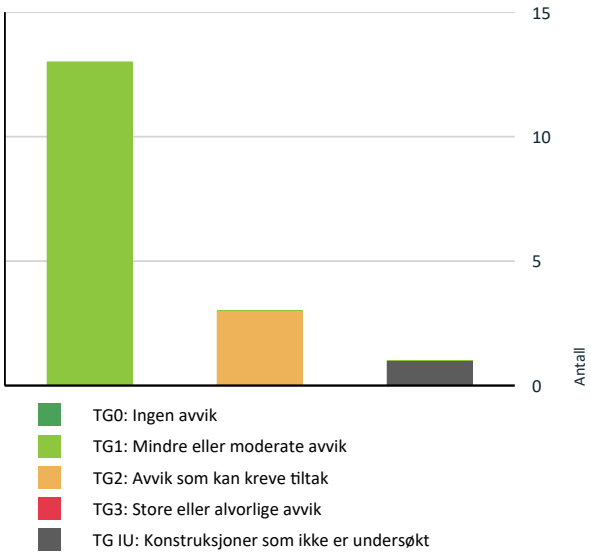
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1969

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Kommentar

Vinduer med isolerglass.
Karmene er av eldre dato, mens glassene er datert 2025 og 2026.

Eier opplyser: Vinduene ble de grundig sjekket for fukt og råte da glassene ble byttet. De ble deretter kledd i aluminium for å beskytte karmene.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vinduskarmene har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Eldre vinduskarmer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere karmer.

TG 2 Dører

Kommentar

Brann- og lydklassifisert entrédør uten datomerking.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det ble registrert dør som tar i karmen. Dette kan gi økt slitasje over tid og gjøre døren hard å åpne eller lukke. Justeringer anbefales.

TG 1 Dører - 1

Kommentar

Balkongdøren er produsert i 2022.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 5 m².
Gulvplater på gulvet.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler. Punktet må sees i sammenheng med personsikkerhet.

INNVENDIG

Overflater

Kommentar

Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,45 meter, målt i stue.
Ca. 2,15 meter, målt i bad.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

Innvendige dører

Kommentar

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Radon

Kommentar

Eier opplyser: Jeg har målt radon i to måneder med Airthings View Plus, og snittet ligger omkring 10 Bq/m³. Dette er undergrenseverdien som er 100.
Rapport er fremvist.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Badet er ifølge eier pusset opp i 2019 og i 2022.
Forrige eier pusset opp badet i 2019, og nåværende eier har også lagt flis på flis, i tillegg til å bytte innredning/utstyr, i 2022.
Dokumentasjon på arbeider ligger i boligmappa.

Det bemerkes at hjelpesluket dateres 2015.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Kommentar

Fliser på vegger, samt malte flater.
Slette overflater i himlingen.

Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

To sluk er i plast.
Hjelpesluk i dusjen, og hovedsluk under servantmøbel.

Synlig membran i hovedsluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over servant.
Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett og dusj på gulv.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Tilstandsrapport

Tilstøtende vegger bak dusjen er mot ukjent murvegg som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2022.
Kjøkkeninnredning fra Sigdal med fronter. Benkeplate i stein.
Hvitevarer: Gasskomfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser. Vinskap. Nedfelt kum.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) med inntak av kobber.
Hovedstoppekran: Stoppekraner er lokalisert ved inntaket bak luke i soverom.
Lekkasjesikring: Fordelerskap i bad med drenering til bad.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon.

Tilstandsrapport

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kar gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Kommentar

Opplegg for vaskemaskin på soverommet.

Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

Sikringer av jordfeilautomater.
Hovedvern av skrusikringer.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Elanlegget er oppgradert i vårt eie.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider i 2022:

   Renovering av leilighet
   Bad var renovert fra før av og vi har ikke gjort noe med dette rommet.

   Gang:
   2 stk dobbelt stikk
   Lammepunkt
   Dimmer
   15A kurs for gang og bad (vi har ikke renovert badet da dette var renovert fra før av)

   Gjesterom/barnerom:
   3 stk dobbelt sikk
   Lammepunkt
   Dimmer (kunde har kjøpt dimmer selv)

Tilstandsrapport

Soverom:
4 stk dobbelt stikk
2 stk lampepunkt
1 dobbelt dimmer (kunde har kjøpt dimmer selv)
15A kurs for gjestesov, soverom
15A kurs for vaskemaskin
15A kurs for tørketrommel

Kjøkken:
15A kurs for forbruk kjøkken
15A kurs for oppvaskmaskin
15A kurs for stekeovn
15A kurs for stikkontakter og lys
25A for plate topp
8 dobbelt stikk
Lampepunkt over spisebord
Lysskinne over kjøkken benk
Dobbelt dimmer (kunde har kjøpt dimmer selv)

Stue:
6 dobbelt stikk
Lampepunkt
Dimmer (kunde har kjøpt dimmer selv)
15A kurs for stue

Veranda:
Dobbelt stikk med lokk

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Det foreligger en tilsynsrapport nyere enn fem år, men det er her registrert noen avvik. Eier opplyser at de har fått utbedret avvik i etterkant av tilsynsrapporten, og dokumentasjon på dette er oversendt til Elvia. Per nå er de avventende på at saken lukkes hos Elvia.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.
I påvente av saksbehandlingstid hos Elvia, i samhandling med utførende elektriker er det pr nå ukjent om saken er lukket eller ikke.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

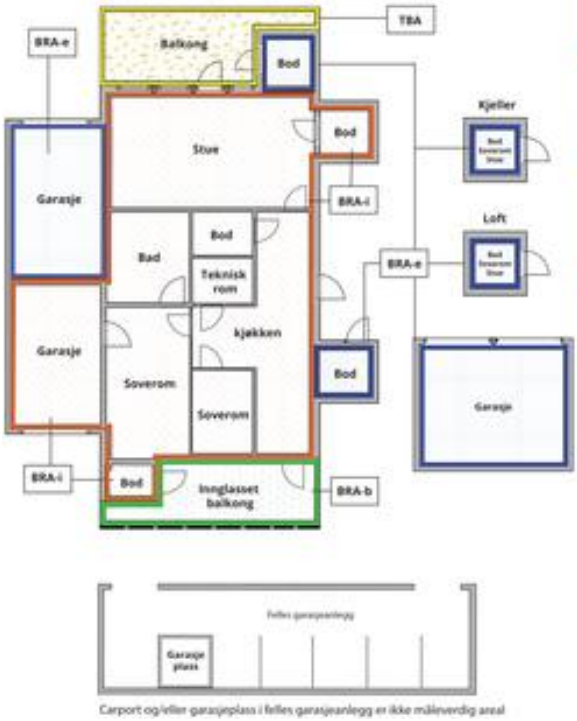
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	67			67	5
Kjeller		7		7	
SUM	**67**	**7**			**5**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, soverom 1, soverom 2, kjøkken, stue, bad		
Kjeller		Bod 1, bod 2	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: - Se eiers egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Harald Tretten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	892		6	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tostrups gate 19

Hjemmelshaver
Tretten Harald, Tretten Kaja Andrine

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	
2	04.03.2026	
3	04.03.2026	
4	04.03.2026	
5	06.03.2026	
6	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Harald Tretten	9578-5999-4-3393823	2026-03-09 10:37:58
Kaja Andrine Bratvedt	9578-5999-4-3364840	2026-03-09 10:42:14

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
9. mars 2026

Oppdragsnummer
13-0056/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tostrups gate 19, 0264 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Kaja Andrine Tretten, Harald Tretten

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 51637509
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019: Totalrehabilitering (utført av forrige eier). Fullstendig oppbygging med fjerning av gammelt påstøp, nye rør, varmekabler og sveisemembran. Det er benyttet profesjonelle systemer fra PCI (Lastogum /Seccoral). Hovedentreprenør: Marius Hansebråten ENK (Org. nr: 981 994 108). Rørlegger: Nye Rør a.s (Org. nr: 121 106 920). Elektriker: Sørli Elektro (Org. nr: 986 596 496). Dokumentasjon: Fullstendig FDV-dokument og ordrebekreftelse på materiell foreligger. 2022: Estetisk oppgradering og ny innredning (utført i vår eiertid). Det er lagt flis på flis på eksisterende tettesjikt, samt montering av ny baderomsinnredning (Haven), dusjgarnityr (Strømberg), Tapwell blandebatteri i dusj og vask, Tapwell spyleknapp, samt Catalano toalett . Utførende firma: Hübner Bygg (Org. nr: 921 355 963). Dokumentasjon: Fakturaer foreligger i boligmappa.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019: Fullstendig fornyelse av tettesjikt og sluk. Badet ble totalrehabilitert av forrige eier med fjerning av gammel påstøp og installasjon av nye avløpsrør og sluk. Gulv: Det ble montert sveisemembran av DP kobber og blikkenslager (Org. nr: 989 320 149). Vegger: Det ble benyttet profesjonelle tetningssystemer fra PCI; Seccoral 2K Rapid og Lastogum smøremembran med tilhørende Pecitape i overganger. Hovedentreprenør: Marius Hansebråten ENK (Org. nr: 981 994 108). 2022: Vedlikehold og oppgradering. Det ble lagt nye fliser (flis på flis) på eksisterende godkjent tettesjikt fra 2019. Arbeidet ble utført av Hübner Bygg (Org. nr: 921 355 963). Dokumentasjon på materiellvalg og utførende firmaer ligger i boligmappa.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019: Fullstendig fornyelse av tettesjikt og sluk i forbindelse med totalrehabilitering. Gammelt påstøp ble fjernet og nye avløpsrør/sluk ble montert. Det ble montert sveisemembran på gulv av DP kobber og blikkenslager (Org. nr: 989 320 149). Vegger ble påført PCI Seccoral 2K Rapid og PCI Lastogum membran i henhold til produsentens veiledning av Marius Hansebråten ENK (Org. nr: 981 994 108). 2022: Nye fliser ble lagt på eksisterende tettesjikt av Hübner Bygg (Org. nr: 921 355 963).

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vinduer (2025/2026): Det er gjennomført oppgradering av alle vinduer i regi av sameiet ved totalentreprenør Z-Clix AS (Org.nr. 930 476 749). Eksisterende glass er erstattet med nye 3-lags argonfylte glass (48 mm glasspakke) i originale rammer. Gjennomsnittlig U-verdi for vinduene er bekreftet under 0,8. Utvendige karmer og rammer er bekledd med vedlikeholdsfri aluminiumskledning lakkert i farge RAL 9004. Alle pakninger er fornyet, og det er foretatt service på beslag og vridere. Balkongdør (2022): Ny Tanum balkongdør (8x21/FF) ble kjøpt inn i september 2022. Døren ble montert av Hübner Bygg (Org.nr. 921 355 963).

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2022: Renovering av el-anlegget i leiligheten utført av Rett Elektro AS (Org.nr. 820 292 642), Stian Winge. Arbeidet inkluderte nye kurser til kjøkken (forbruk, oppvask, stekeovn), stue, gang og soverom, samt montering av nye stikkontakter og dimmere. Det foreligger fullstendig dokumentasjon med samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontroll datert 13.11.2022. 2026: Utbedring av skadet stigeledning utført av Rett Elektro AS, signert Daniel Petersen. Dokumentert med sluttkontroll datert 01.03.2026. 2019: Varmekabler og el-punkter på bad ble installert av Sørli Elektro (Org. nr. 986 596 496) i forbindelse med rehabilitering. (Firmaet er nå avviklet, men arbeidet er beskrevet i FDV-dokumentet).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det er nylig gjennomført utbedring og kontroll av anlegget i forbindelse med stigeledningsarbeid utført av Rett Elektro AS i mars 2026.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av sameiet før vår eiertid. Forretningsfører har kontroll på forbruk.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019: Totalrehabilitering av bad Firma: Nye Rør a.s (Org. nr: 121 106 920). Arbeid: Det ble lagt nye avløpsrør og installert nytt rør-i-rør system i hele badet. Detaljer: Installasjonen inkluderer to nye sluk i plast (hovedsluk og hjelpesluk). 2022: Oppgradering kjøkken og vaskerom Firma: Oslo & Viken Rørlegger AS (Org. nr: 926 611 917). Arbeid: Flytting av vann og avløp, samt montering av Quooker-kran og vannlås på kjøkkenet, samt montering, ferdigstillelse og testing av opplegg for vaskemaskin. Dato: Arbeidet ble ferdigstilt desember 2022.

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Beskrivelse: I 2022 ble leilighetens planløsning endret ved at kjøkkenet ble flyttet ut i daværende spisestue. Vann/Avløp: Nytt røropplegg og flytting av vannlås ble utført av Oslo & Viken Rørlegger AS. Elektrisk: Alt elektrisk opplegg til det nye kjøkkenet (inkl. kurser til platetopp, stekeovn osv.) ble lagt opp av Rett Elektro AS.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke noe av dette.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Eiendommen har ikke dette.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele leiligheten ble strippet ned i 2022 og bygget opp igjen. Innervegger: Oppbygget med Norgips C50 stålstandere (CE-merket iht. SS-EN 14195:2005) dB+ system. Isolasjon: Det er benyttet Rockwool i alle innervegger for lydisolering. Gulv: Det er lagt trinnlydsplater under gulv for å redusere støy mot etasjen under, gjelder hovedsoverom, kjøkken, samt stue. Varme: Det er installert varmefolie i gulv som styres av digitale termostater, utført av Rett Elektro AS. Det er varmkabler i gangen og på badet. Overflater: Alle vegger har enten ny gips eller er sparklet.

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måling gjennomført i perioden 01.01.2026 - 01.03.2026 med Airthings View Plus. Gjennomsnittlig verdi er målt til 10 Bq/m^3, noe som er svært lave verdier og tilsvarer nivået i frisk uteluft. Resultatet er langt under Statens stråleverns tiltaksgrense på 100 Bq/m^3.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det ble rapportert om et innsig fra leiligheten over gjennom taket vinteren 2020/21. En rørlegger sjekket dette da og fant ingen fuktskader. Det ble heller ikke observert noe ved renovering i 2022.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det har tidligere vært innsig av vann i berederrommet i kjelleren. Sameiet har gjennomført tiltak for å utbedre dette, og problemet anses nå som løst. I felles bodareal i nord er det installert en felles avfukter. Boden i dette arealet er å beregne som sportsbod. Det har vært noe fuktinnsig i dette arealet, men ikke i vår bod. Bodarealet i sør er helt tørt.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det ble i februar 2026 oppdaget en jordfeil på leilighetens stigeledning (hovedstrømkabel). Feilen ble fullstendig utbedret av Rett Elektro AS i månedsskiftet februar/mars 2026. Det foreligger signert rapport fra sluttkontroll (datert 01.03.2026) som bekrefter at feilen er rettet, anlegget er testet og funnet i forskriftsmessig stand.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det ble observert en død rotte i sameiets felles berederrom i kjelleren for ca. ett år siden. Årsaken ble identifisert som en manglende rist over et sluk. Rist er montert, og det har ikke vært observert skadedyr etter dette tiltaket. Det er ikke observert insekter eller skadedyr inne leiligheten eller i tilhørende boder.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det gjøres oppmerksom på at det forekommer noe småknirk i gulvflater enkelte steder. Det er i dag en feilbestilling på frontene til det integrerte kjøle/fryseskapet som gjør at fryserdøren kun kan åpnes dersom kjøleskapsdøren er åpen. Nye korrekte fronter er bestilt og vil bli montert før overtagelse. Kjøkkenet har gasskomfyr med komfyrvakt installert av Rett Elektro AS i henhold til NEK 400. Sensoren er sensitiv for varmeoppbygging og kan utløses ved mye matlaging eller langvarig bruk av stekeovnen. Den kan også periodevis utløses i nedkjølingsfasen etter at ovnen er skrudd av, noe som er en normalt for denne typen sensorinstallasjon.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger en tilstandsrapport fra salget i april 2022 (utført av takstmann for PrivatMegleren), samt i forbindelse med dette salget.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? tilstandsrapport 03.2026.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det foreligger ferdigattest for boligblokken (16.10.1970) og ventilasjonsanlegget (14.10.1970).

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er foreslått av forretningsfører å øke felleskostnader med 5% etter årets generalforsamling, samt en økning med 5% i 2027.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0056/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kaja Andrine Bratvedt	**2026-03-09**	**Harald Tretten**	**2026-03-09**

Identifikasjon

Kaja Andrine Bratvedt

Identifikasjon

Harald Tretten

Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Tostrups gate 19
Postnr	0264
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	212
Bnr.	892
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80654294
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2022-1388368
Dato	28.04.2022



Innmeldt av	Jørgen Winsnes

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1969
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tostrups gate 19
Postnr/Sted: 0264 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0201
Dato: 28.04.2022 11:04:51
Energimerkenummer: A2022-1388368
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Jørgen Winsnes

Gnr: 212
Bnr: 892
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 80654294

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Vår ref: 13-0056/26
Oslo, 19.02.2026

Megleropplysninger på Tostrups gate 19 - gnr. 212, bnr. 892, snr. 6 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Kaja Andrine Tretten	Tostrups gate 19, 0264 Oslo	10.05.1995
Harald Tretten	Tostrups gate 19, 0264 Oslo	12.01.1996

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn: Harald Tretten	Tlf.: 936 26 313	E-post.: htretten@hotmail.com	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 212	Bnr.: 829	Snr.: 0	Kommune: 0301
Sameiets org.nr:	996 155 579	Tomten er ☑ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☑ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☑ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☑ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:	6	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☑ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr: 2,5 kr/kWh	

DYREHOLD		
Er dyrehold tillatt?	☑ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Se vedtekter

FREMLEIE/GODKJENNELSE			
Er fremleie tillatt?	☑ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1						
2						
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?				
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 0					
Har sameiet formue?	☑ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 60.000	Seksjonens andel formue? Kr 4.600			

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER				
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3600	Er det restanse?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer:		
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☑ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☑ Ja ☐ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr 5% eller 10% økning	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN			
Seksjonens renteinntekter kr:	2.118,-	Seksjonens renteutgifter kr:	

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☑ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 5.380,-	Kontonummer for betaling: 6030.05.19353	
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:	
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:	

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

For Mangler data

08.03.2026

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post i.arnebergbauer@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

Bygdøy Alle Eiendom AS
Org.nr.: 914457750
Bygdøy Alle 34
0265 Oslo

Med vennlig hilsen

Ida Arneberg Bauer
Eiendomsmegler
+47 917 53 255 / i.arnebergbauer@nordvikbolig.no

SAMEIET TOSTRUPS GATE 19 (996 155 579) ÅRSREGNSKAP 2025

År	**2024**	**2025**	**Budsjett 2026**
UTGIFTER			
Faste utgifter			
Elektrisk strøm	98 866,82	106 861,32	110 000,00
Kommunale avgifter	111 191,70	162 761,18	135 000,00
Rengjøring og trappevask	68 800,00	69 402,50	75 000,00
Bygningsforsikring	84 065,00	91 964,00	95 000,00
Kabel-TV (Get), bredbånd fra 2025	61 057,92	36 828,00	40 000,00
Heisanlegg	15 098,43	26 180,14	25 000,00
Regnskapsfører/styreleder/styremedlem og revisjonshonorar	79 870,00	91 280,00	75 000,00
Totalt faste utgifter	**518 949,87**	**585 277,14**	**555 000,00**
Reparasjoner/vedlikehold	**2024**	**2025**	**Budsjett 2026**
Garasjeport: reparasjon	15 461,00		15 000,00
Rep. av feil på v.v.bereder	15 499,00		15 000,00
skifte blandeventil og kraner vvb, feilsøking VVB (desember -25)		47 265,00	
reparasjon diverse feil elektrisk anlegg fellesarealer	29 168,00	7 256,25	10 000,00
Reparasjon av tørketrommel og vaskemaskin		4 169,00	10 000,00
Vask og rengjøring av garasjer og fortau.			
heisstans / reparasjon dører i heis	42 684,00	47 616,00	50 000,00
nytt lys trappeoppgang		75 934,76	
reparasjon nøkkelbryter hoveddør		8 270,00	
vedlikehold og oppgradering uteområder			
diverse verktøy, (løvblåser, snøfreser, batterier) vannsuger, pumpe	4 182,35	32 104,90	
tett avløp		8 017,00	
bortkjøring avfall			
Vaktmestertjenester			50 000,00
Diverse, inklusiv vannlekkasje i garasjen		7 761,25	25 000,00
Oppussing inngangsparti	74 855,10		
Ladeanlegg for el-biler i garasjene: service; WiFi	9 038,00	9 988,00	12 500,00
Bankomkostninger	4 413,70	4 950,30	5 000,00
Skifte av vinduer hele gården		1 007 816,00	400 000,00
refundering sameiere for vinduer			300 000,00
Totalt reparasjoner / vedlikehold	**195 301,15**	**1 261 148,46**	**892 500,00**
Diverse utgifter	**2024**	**2025**	**Budsjett 2026**
Huseiernes Landsforening, medlemskontingent	2 130,00	2 200,00	2 300,00
5 stk. fjernkontroller til garasjen		4 313,00	
Diverse			
Totalt diverse utgifter	**2 130,00**	**6 513,00**	**2 300,00**
TOTALE UTGIFTER	**716 381,02**	**1 852 938,60**	**1 449 800,00**

År	2024	2025	Budsjett 2026
INNTEKTER			
Innbetalte fellesbidrag	562 800,00	562 800,00	590 940,00
Utleie til Telia Norge AS	44 886,14	54 738,96	65 000,00
Myntbøsse vaskekjeller	2 660,00	3 000,00	4 000,00
Salg av fjernkontroll for garasjeport, 1stk.		1 000,00	1 000,00
Ladestrøm for biler i garasjene	24 525,12	24 939,16	25 000,00
feiegebyr	1 000,00		
Renter	396,94	437,90	0,00
Innbetaling ekstra fellesbidrag for skifte av vinduer		1 499 999,58	300 000,00
Tilskudd fra Oslo kommune for skifte av vinduer			
Sum inntekter	**636 268,20**	**2 146 915,59**	**985 940,00**
Minus sum utgifter	-716 381,02	-1 852 938,60	-1 449 800,00
Driftsunderskudd - / overskudd +	-80 112,82	293 976,99	-463 860,00
+ egenkapital 31.12. året før	362 595,37	282 482,55	576 459,54
= egenkapital 31.12. regnskapsåret	282 482,55	576 459,54	112 599,54
Disponible midler/vedlikeholdsfond i slutten av regnskapsåret.	**282 482,55**	**576 459,54**	**112 599,54**
År	**2024**	**2025**	
OMLØPSMIDLER			
Bankinnskudd per 31.12.2024 / 2025	302 517,48	586 335,93	
Håndkasse styreleder			
Fjernkontroll, nøkler + diverse	1 469,87	1 469,90	
Forskuddsbetalte fellesutgifter	-18 000,00	-49 050,00	
Utestående fordringer (ikke betalt ladestrøm)	17 404,12	14 060,22	
Utestående fordringer (ikke betalt vindusprosjekt)		38 379,53	
Forskuddsbetalt Z-Clix (inkurie 22/12)		30 000,00	
Lån			
Ikke bankinnsatte vaskemaskinmynter			
Ubetalt strømregning	-11 038,92	-10 574,79	
Ubetalt rengjøring		-7 400,00	
Ubetalt vedlikehold		-15 481,25	
Ubetalt arbeidsgiveravgift	-9 870,00	-11 280,00	
Disponible midler/vedlikeholdsfond	**282 482,55**	**576 459,54**	

Oslo, 03.03.2026

For styret i Sameiet Tostrups gate 19

Harald Tretten, styreleder ,(Sign) Jon Sandberg, styremedlem, (Sign) Per Jølsen, styremedlem, (Sign)

Alle bilag er kontrollert, regnskapet ført og funnet i orden.

Karsten Lyngstad, regnskapsfører.(Sign)

SAMEIET TOSTRUPS GATE 19 (996 155 579) ÅRSREGNSKAP 2024

År	**2023**	**2024**	**Budsjett 2025**
UTGIFTER			
Faste utgifter			
Elektrisk strøm	106 481,57	98 866,82	110 000,00
Kommunale avgifter	103 852,24	111 191,70	135 000,00
Rengjøring og trappevask	49 257,50	68 800,00	75 000,00
Bygningsforsikring	76 459,00	84 065,00	95 000,00
Kabel-TV (Get)	57 910,82	61 057,92	40 000,00
Heisanlegg	37 634,24	15 098,43	20 000,00
Regnskapsfører/styreleder/styremedlem og revisjonshonorar	39 935,00	79 870,00	80 000,00
Totalt faste utgifter	**471 530,37**	**518 949,87**	**555 000,00**
Reparasjoner/vedlikehold	**2023**	**2024**	**Budsjett 2025**
Garasjeport: reparasjon	10 732,00	15 461,00	15 000,00
Rep. av feil på v.v.bereder		15 499,00	
skifte blandeventil og kraner vvb			60 000,00
reparasjon diverse feil elektrisk anlegg fellesarealer		29 168,00	
Reparasjon av tørketrommel og vaskemaskin			10 000,00
Vask og rengjøring av garasjer og fortau.			
heisstans / reparasjon dører i heis		42 684,00	30 000,00
Luftavfukter, lysrør, lyspærer, maskeringsteip, glimtenner, maskeringsteip	5 981,30		
gave avtroppende styreformann	825,00		
vedlikehold og oppgradering uteområder	37 665,00		
diverse verktøy, (løvblåser, snøfreser, batterier) vannsuger, pumpe	8 615,50	4 182,35	
blomster til blomsterkasser	826,80		
Sikaflex og murimpregnering	1 018,00		
arkivskap	2 495,00		
bortkjøring avfall	1 590,00		
Vaktmestertjenester			
Diverse, inklusiv vannlekkasje i garasjen			20 000,00
Oppussing inngangsparti		74 855,10	
vedlikehold vinduer mot sør			
Ladeanlegg for el-biler i garasjene: service; WiFi	6 529,00	9 038,00	10 000,00
Bankomkostninger	3 552,30	4 413,70	5 000,00
Totalt reparasjoner / vedlikehold	**79 829,90**	**195 301,15**	**150 000,00**
Diverse utgifter	**2023**	**2024**	**Budsjett 2025**
Huseiernes Landsforening, medlemskontingent	1 990,00	2 130,00	2 500,00
Diverse utgifter via håndkasse	1 292,00		
Diverse			5 000,00
Totalt diverse utgifter	**3 282,00**	**2 130,00**	**7 500,00**
TOTALE UTGIFTER	**554 642,27**	**716 381,02**	**712 500,00**

År	2023	2024	Budsjett 2025
INNTEKTER			
Innbetalte fellesbidrag	562 800,00	562 800,00	562 800,00
Utleie til Telia Norge AS	43 140,00	44 886,14	47 500,00
Myntbøsse vaskekjeller	1 000,00	2 660,00	4 000,00
Salg av fjernkontroll for garasjeport, 1stk.			
Ladestrøm for biler i garasjene	15 635,09	24 525,12	24 000,00
feiegebyr		1 000,00	250,00
Renter	143,03	396,94	0,00
Eierskiftegebyr. Salg seksjon nr. 6 i 2022 og seksjon 8 i 2023	6 000,00		
Sum inntekter	**628 718,12**	**636 268,20**	**638 550,00**
Minus sum utgifter	-554 642,27	-716 381,02	-712 500,00
Driftsunderskudd - / overskudd +	74 075,85	-80 112,82	-73 950,00
+ egenkapital 31.12. året før	288 519,52	362 595,37	282 482,55
= egenkapital 31.12. regnskapsåret	362 595,37	282 482,55	208 532,55
Disponible midler / vedlikeholdsfond i slutten av regnskapsåret.	**362 595,37**	**282 482,55**	**208 532,55**
År	**2023**	**2024**	
OMLØPSMIDLER			
Bankinnskudd per 31.12.2023 / 2024	348 893,49	302 517,48	
Håndkasse styreleder			
Fjernkontroll, nøkler + diverse	2 669,87	1 469,87	
Forskuddsbetalte regninger. Telia TV	61 057,92		
Forskuddsbetalte fellesutgifter	-22 800,00	-18 000,00	
Lån	0,00		
Utestående fordringer (ikke betalt ladestrøm)		17 404,12	
Ikke bankinnsatte vaskemaskinmynter			
Ubetalt strømreging	-12 756,41	-11 038,92	
Ubetalte regninger	-9 087,50		
Ubetalte arbeidsgiveravgift	-4 935,00	-9 870,00	
Ubetalt WiFi	-447,00		
Disponible midler/vedlikeholdsfond	**362 595,37**	**282 482,55**	

Oslo, 20.05.2025

For styret i Sameiet Tostrups gate 19

Harald Tretten, styreleder ,(Sign) Jon Sandberg, styremedlem, (Sign) Per Jølsen, styremedlem, (Sign)

Alle bilag er kontrollert, regnskapet ført og funnet i orden.

Karsten Lyngstad, regnskapsfører.(Sign)

VEDTEKTER
FOR SAMEIET TOSTRUPS GATE 19
Gnr. 212 Bnr. 892 i Oslo kommune.

Vedtatt i sameiermøte den 30. mai 2011
i medhold av lov om eierseksjoner
23.mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Tostrups gate 19. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 30.05.1970.

Sameiet består av 11 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 30.05.1970.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Brøken er for hver seksjon som følger:

Seksjon 1: 132/938
Seksjon 2: 48/938
Seksjon 3: 72/938
Seksjon 4: 147/938
Seksjon 5: 48/938
Seksjon 6: 72/938
Seksjon 7: 72/938
Seksjon 8: 68/938
Seksjon 9: 72/938
Seksjon 10: 90/938
Seksjon 11: 117/938

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter, fellesarealer og garasjene

2.3.1 Bruksenhetene, fellesarealer og garasjene.

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til i henhold til bestemmelser vedtatt av sameiermøtet.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes

av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn.
Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Garasjeplassen(e), som tilhører den enkelte seksjon, skal primært kun brukes til parkering av personbil eller motorsykkel. Ting som tilhører kjøretøyets bruk, som ekstra dekksett, skiboks, liten tilhenger og annet vedlikeholdsutstyr som ikke er brannfarlige, kan lagres på plassen. Fellesarealene i garasjene skal være fri og ikke benyttes til lagring av ting tilhørende den enkelte sameier uten styrets tillatelse.
Det er tillatt å leie ut sin garasjeplass så lenge bestemmelsene ovenfor overholdes.

Sameiermøtet kan vedta særskilte husordensregler med vanlig flertall. Endring av disse regler vedtas av sameiermøtet på samme måte. Sameierne og beboerne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Husdyrhold
Det er tillatt å holde husdyr egnet for opphold i en bygård og i et rimelig omfang. Hold av husdyr er dog avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere eller beboere. Styret tar bestemmelse i slike tilfeller.

2. 3. 2. Midlertidig bruksrett til fellesareal
[redacted]Sameiermøtet kan bestemme at sameiere kan ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten må avtalefestes i hvert tilfelle.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene
Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, slikt som inventar, utstyr, vegg- og gulv- og takbelegg, himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, glassruter, innvendige dører og karmer, innvendige vinduskarmer, samt inngangsdør og annet.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing eller andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikten.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks.
Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet slik at rør ikke fryser.
Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer sameieren har enerett til å bruke.
Vedlikehold av markiser påhviler også sameieren. Fargen må generelt være ens med resten av markisene i gården eller som avtalt med styret.
Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke vedlikehold av balkonger og terrasser som angitt i punkt 3.1 ovenfor. Nødvendig utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdsutgifter, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hvert kvartal betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta å innkreve ekstra innbetalinger til dekning av større vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp som sameierne skal betale innkreves separat i hvert tilfelle.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet vedtas med tilstrekkelig gyldig flertall.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøken.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av mai. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 sameiere krever det, og samtidig

oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ved avstemning i sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Alle sameiere har rett til å møte i sameiermøte, med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten regnes å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake. Sameiere kan gi styreleder eller annet styremedlem fullmakt til å stemme på sine vegne.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Der skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og en av de andre tilstedeværende valgt av sameiermøtet.
Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med mindre frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal i innkallingen varsle sameierne om sted og dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem innkalle til møtet for sameiernes felles kostnad.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Sameiermøtet kan sette som vilkår for å gi tillatelse til bygningsmessige endringer i seksjon eller på fellesareal sameieren har enerett til å benytte, som for eksempel balkonger, terrasser og boder, at sameieren påtar seg ansvaret for alt fremtidig vedlikehold, samt utbedringer av eventuelle skader som følger av endringen.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en sameiers uaktsomhet, eller som en sameier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal sameierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av sameiets forsikring, skal sameieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av sameierens husstand eller personer som sameieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

SAMEIET
TOSTRUPSGT. 19

Christian B. Funder
STYREMEDLEM

GRO TYLDUM
STYRELEDER

Årsberetning for Sameiet Tostrups gate 19 – Regnskapsåret 2024

1. Innledning

I året som har gått har driften vært som normalt. Av uforutsette kostnader har porten tilhørende garasjen i nord og nedetid til heisen vært gjengangere. Begge har vært nede for drift flere ganger med tilhørende forsøk på reparasjon. Det var to tilfeller av beboere som satt fast i heisen. De kom seg relativt raskt ut, uten behov for utrykning fra vaktselskap. Feilen ble funnet og rettet, og det har ikke vært nye problemer de siste fire månedene.

Det har vært en lekkasje på tilførselsrøret til vaskemaskinen i vaskerommet. Dette ble utbedret, og det ble samtidig bemerket at maskinene begynner å nærme seg utskifting. Noen stabiliseringsfjærer skal byttes. Et defekt blandebatteri er endelig skiftet ut, dette har vært ødelagt i flere år. Defekten oppsto grunnet rørdeler som var rustet. Disse er nå byttet til messing. En varmesonde på varmtvannstanken er også byttet.

Ventilasjonsrommet på loftet er tømt for gammelt søppel og løsøre, og alle fellesarealer i bodene er støvsugd. Det ble oppdaget vannlekkasje i én bod, men uten tydelige tegn til vanninntrengning. Årsaken er fortsatt uklar, og boden er under oppsyn.

Styret har brukt mye tid og ressurser på å følge opp punkt 10 fra fjorårets årsmøte; utskifting av vinduer. Det er innhentet tilbud fra flere aktører, og tre konkrete forslag presenteres for årsmøtet.

2. Viktige hendelser i regnskapsåret

- **Garasjeporten** i nord har hatt gjentatte driftsstans og flere reparasjoner.
- **Heisen** har vært ute av drift ved flere anledninger. To tilfeller med fastsittende beboere, som kom seg ut uten ekstern hjelp. Feilen ble funnet og utbedret.
- **Vaskerommet** har hatt vannlekkasje. Blandebatteri og tilhørende rør er byttet. Maskinene vurderes som modne for utskifting.
- **Ventilasjonsrommet** på loftet er tømt og ryddet. Fellesarealer i bodene er rengjort.
- **Vannlekkasje** i én bod. Ingen lekkasje i tilstøtende boder. Årsak under utredning.
- **Nye innkjøp** inkluderer snøfreser og bilder til oppgangen.
- **Vindusprosjektet** har vært hovedfokus. Tre tilbud er klare for årsmøtet.

3. Virksomhetens utvikling og resultat

Økonomisk sett har sameiet hatt et underskudd i 2024. Totale inntekter var på kr 636 268,20, mens totale utgifter utgjorde kr 716 381,02. Dette gir et **driftsunderskudd** på kr **-80 112,82**. Underskuddet skyldes blant annet økte kostnader til vedlikehold og administrasjon.

Egenkapitalen per 31.12.2024 er kr **282 482,55**, en reduksjon fra fjorårets kr 362 595,37.

Sameiet har likevel beholdt en god likviditet, med bankinnskudd på kr **302 517,48** ved årets slutt.

4. Budsjett 2025

Budsjettet for 2025 tar høyde for videre investeringer og nødvendig vedlikehold. Det er budsjettert med inntekter på kr **638 550**, og utgifter på kr **712 500**, noe som gir et forventet driftsunderskudd på kr **-73 950**. Dette er i tråd med den økonomiske planen.

5. Signatur

Oslo, 20. mai 2025
For styret i Sameiet Tostrups gate 19

Harald Tretten, styreleder (sign)



Jon Sandberg, styremedlem
Per Jølsen, styremedlem

Alle bilag er kontrollert, regnskapet ført og funnet i orden.
Karsten Lyngstad, Forretningsfører

Protokoll – Årlig Sameiermøte
Sameiet Tostrups Gate 19

Dato: 27. mai 2025

Tid: 19:00

Sted: Tostrups gate 19, 2. etasje (hos Kaja Bratvedt og Harald Tretten)

1. Konstituering av møtet

Møtet ble konstituert med følgende valg:

- **Valg av møteleder:** Harald Tretten
- **Valg av protokollfører:** Erlend Kræmer
- **Valg av en sameier til å medundertegne protokollen:** Per Jølsen
- **Godkjenning av innkalling og saksliste:** Innkalling og saksliste ble enstemmig godkjent.

2. Godkjennelse av Årsberetning og regnskap for 2024

Årsberetning og regnskap for 2024 ble gjennomgått. Punkter som ble diskutert:

- Hans Haugerud AS har vært kontaktet angående problem med dårlig avrenning i soil-rør-
- Det ble nevnt at heisen hadde vært ute av drift, og at det ved to tilfeller har vært beboere som har sittet fast. Det ble også informert om at heispanelet må oppdateres innen 2027, grunnet stenging av 2G nettet, dette avventes med.
- Vannlekkasjen i en bod ble diskutert.
- Nyinnkjøp av snøfreser og bilder til oppgangen ble positivt mottatt.

Økonomi:

- Det ble bemerket at sameiet går med et lite underskudd årlig.
- Sameiet har ca. kr 300 000 i bankbeholdning, og det ble ansett som unødvendig å øke fellesutgiftene på nåværende tidspunkt.
-

Vedtak: Årsberetning og regnskap for 2024 ble enstemmig godkjent.

3. Godkjennelse av budsjett for 2025

Budsjett for 2025 ble gjennomgått. Det ble kommentert at budsjettet legger opp til et lite underskudd, noe som er i tråd med en lengre økonomisk plan for gården. Det ble ansett som unødvendig å ha for mye kontanter bundet opp.

Vedtak: Budsjett for 2025 ble enstemmig godkjent.

Bonus for arbeid i 2024

Det ble fremmet et forslag om å utbetale en bonus for arbeidet utført i 2024. Styrehonorarer, forretningsfører og honorar til styreleder holdes uendret i 2025, men en bonus på 10.000 utbetales til styreleder for arbeidet i året som har gått.

4. Valg av styre

Valg av styre ble gjennomført i henhold til innkallingen.

- **Styreleder:** Harald Tretten ble enstemmig gjenvalgt.
- **Styremedlemmer:** Jon Sandberg var på valg. Jon Sandberg og Per Jølsen fortsetter som styremedlemmer, enstemmig vedtatt.
- **Varamedlem:** Erlend Kræmer trakk sitt kandidatur.
- **Forretningsfører:** Karsten Lyngstad fortsetter som forretningsfører.

5. Forskuddsbetaling av fellesutgifter

Styret foreslo at forskuddsbetalingen av fellesutgifter holdes uendret for 2025.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Pris på strøm for elbilladere

Styret foreslo at prisen på strøm brukt i laderne for el-biler holdes på 2 kroner/kWh også i 2025. Etter diskusjon ble det besluttet følgende:

- Prisen endres til 2,5 kroner/kWh for 2025.
- Sameiet vil vurdere å gå over til "Norgespris" dersom dette blir aktuelt.

Vedtak: Endringen til 2,5 kroner/kWh ble enstemmig vedtatt.

7. Utskifting av vinduer

Styret la frem innhentede tilbud for utskifting av vinduer og foreslo at dette gjennomføres. Diskusjonspunkter:

- **Tilbud 1 & 2 fra Asker Glassmester:**
  - Leverer H-vinduer. Det ble bemerket at vinduet i midten også kan åpnes.
  - Asker Glass har lang erfaring og dokumenterte, greie regnskapstall.
  - Alternativet med 2-lags glass og utskifting av rammer ved behov ble diskutert.
- **Tilbud 3 fra Z-Clix:**
  - Rimeligere alternativ med 3-lags glass og aluminium på utsiden.
  - Z-Clix' økonomi ble diskutert, da firmaet er relativt nystartet. Spørsmål om bankgaranti ble reist.

Beslutninger:

- Z-Clix inviteres til ny befaring for å gi et mer detaljert tilbud som også inkluderer bytte av rammer der det er behov.
- Befaringen med Z-Clix skal gjennomføres raskest mulig.
- Kostnaden for vindusprosjektet vil fordeles etter sameiebrøk.
- Styret er innforstått med at noe må gjøres før vinteren; glassbytte som et minimum, med skifte av rammer til vurdering.
- Styret gis fullmakt til å gå videre med prosjektet og vurdere om leveransen skal gå til Asker Glass eller Z-Clix basert på ny befaring og helhetsvurdering.

Protokollen er lest og godkjent.

Oslo, 27. mai 2025

Harald Tretten (Møteleder)

Erlend Kræmer (Protokollfører)

Per Jølsen (Medundertegner)

TIL SEKSJONSEIERNE I SAMEIET TOSTRUPS GATE 19

Oslo, 7. mai 2025

FORHÅNDSVARSEL OM ÅRLIG SAMEIERMØTE 2025 OG FRIST FOR INNSENDING AV SAKER

Styret varsler herved om at årlig sameiermøte for Sameiet Tostrups gate 19 planlegges avholdt i slutten av mai. Nøyaktig dato, tidspunkt og sted, samt fullstendig saksliste med alle nødvendige vedlegg, vil bli sendt ut i den formelle innkallingen senest 8 dager før møtet, i henhold til vedtekter og Eierseksjonsloven.

Innsending av saker til årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å få behandlet saker på årsmøtet som de melder inn til styret. For at en sak skal kunne behandles og stemmes over på årsmøtet, må den være nevnt i innkallingen (jfr. Eierseksjonsloven § 43).

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må derfor sendes skriftlig til styret. Forslaget bør inneholde en klar beskrivelse av saken og et konkret forslag til vedtak.

Frist for innsending av saker er satt til fredag 16. mai 2025.

Forslag sendes til styret ved styreleder Harald Tretten på e-post: htretten@hotmail.com eller leveres skriftlig til Styrepostkassen.

Styret vil etter fristens utløp ferdigstille sakslisten og sende ut den endelige innkallingen til årsmøtet. Saker som normalt behandles på årsmøtet, som godkjenning av årsberetning og regnskap, budsjett og valg, vil bli inkludert av styret.

Styret vil også informere om at vi har arbeidet med punkt 10 fra fjorårets innkalling: utskifting av sameiets vinduer. Det vil presenteres et konkret forslag i den endelige innkallingen. Mer detaljert informasjon og dokumentasjon vil følge med den formelle innkallingen.

Vi oppfordrer alle seksjonseiere til å benytte anledningen til å melde inn saker de mener er viktige.

Med vennlig hilsen
Styret i Sameiet Tostrups gate 19

Harald Tretten
Styreleder

HUSORDENSREGLER
for
Sameiet Tostrups gate 19.

1. I inngangshallen og trappeoppgangen skal det ikke plasseres uvedkommende ting, f.eks. sykler, barnevogner etc.

2. Balkongmøbler o.l. kan plasseres midlertidig i «bomberommet» i kjelleren i den årstiden da gjenstandene ikke er i daglig bruk.

3. Felles vaskemaskin og tørketrommel skal rengjøres etter bruk, spesielt filter i trommelen.

4. For å unngå skade på balkongen må balkongslukene til enhver tid holdes rene og frie for løv o.l., slik at regnvann får fritt avløp. Sluk inne i leiligheten må rengjøres grundig 2 ganger i året og renses for hår og slam.

5. Det er tillatt å holde husdyr egnet for opphold i en bygård og i et rimelig omfang. Hold av husdyr er dog avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere eller beboere. Styret har bestemmelse i slike tilfeller.

6. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være nattero i leilighetene. I denne tiden skal høytalere dempes, og det må ikke tappes badevann, benyttes oppvaskmaskin eller annet som kan virke sjenerende på omgivelsene. Skal det ved spesielle anledninger foregå selskapelighet i leiligheten etter kl. 23.00, bør beboerne i de tilstøtende leilighetene varsles på forhånd.

7. Avfall skal kildesorteres i egne plastposer som angitt av kommunen , og legges i egnede søppelkasser i garasjen.. Papiravfall i egen kasse. Tomflasker og annen glass- eller metall-emballasje skal ikke legges i disse kassene, men kastes i beholdere oppsatt av kommunen forskjellige steder i byen.

8. Opp-pussingsarbeider skal foregå i normal arbeidstid, dvs. kl. 08.00 til 16.00 og kun i ukedagene. Fellesarealene eller garasjene må ikke benyttes til rigg- eller arbeidsplass. Heisen er en skjør teknisk innretning. Transport av tunge materialer eller utstyr må unngåes. Pass på at maksimum tillatt vekt ikke overskrides. Ved transport av materialer via oppgangen må det utvises varsomhet slik at vegger og tak ikke tar skade.

9. Avstenging av felles vann må varsles i god tid med E-post og oppslag under postkassene.

Oslo, 23.04. 2019
STYRET

TIL SEKSJONSEIERNE I SAMEIET TOSTRUPS GATE 19
INNKALLING TIL ÅRLIG SAMEIERMØTE 2025

Det innkalles herved til årlig sameiermøte 27.05.2025 kl.19.00 hos Kaja Bratvedt og Harald Tretten i Tostrups gate 19, 2.etasje (ut av heisen til venstre).

Til behandling foreligger følgende saker:

1. Konstituering av møtet.
    1. Valg av møteleder
    2. Valg av protokollfører
    3. Valg av en sameier til å medundertegne protokollen
    4. Godkjenning av innkalling og saksliste.
2. Godkjennelse av Årsberetning og regnskap for 2024. Se vedlegg.
3. Godkjennelse av budsjett for 2025. Se vedlegg.
4. Valg av styre.
   Styreleder Harald Tretten er på valg og tar gjenvalg.
   Styremedlem Jon Sandberg er på valg og tar gjenvalg. Han er styrets kandidat.
   Erlend Kræmer stiller også til denne stillingen.
5. Styret foreslår at forskuddsbetalingen av fellesutgifter holdes uendret for 2025.
6. Prisen på strøm brukt i laderne for e-biler holdes på 2 kroner/kwt også i 2025.
7. Styret legger frem innhentede tilbud for utskifting av vinduer (se vedlegg) og foreslår at dette gjennomføres med valg av tilbud.

Oslo, 20.05.2025

Med vennlig hilsen
Styret i Sameiet Tostrups gate 19
Harald Tretten, styreleder.

APPENDIX C

J.nr. 4150/53 Fa/JP.

Adr. 19 Tordenskjoldsgt.

Klient: h.r.arkitekt Bjørnulf Bjørnard, Vierhuim & Bøhlke, Trappe 3.

Modtager: v.f.murermester Hans Olistrup, Tordenskjoldsgt. 19.

Arbejdets art: Ombygning

Ansøgning om tilladelse til ombygning af ejendommen matr.nr. 1234 i Oslo.

Plan og fundamentsbeskrivelse i medfør af 6. januar 1954.

Ansøgningen fra [illegible] gik ud på at opnå tilladelse til at ombygge ejendommen matr.nr. 1234 i Oslo. I henhold til § 8. Ejeren af den forlangte ombygning - som vi vedlægger skrift til - må indsende korrekt angivende, evt. ført og bygningsmæssig udførelsesbeskrivelse.

For byggetilladelsen må der da

1) ansøgningsskema være indsendt

2) skriftlig for tilsyn m.v. være betalt

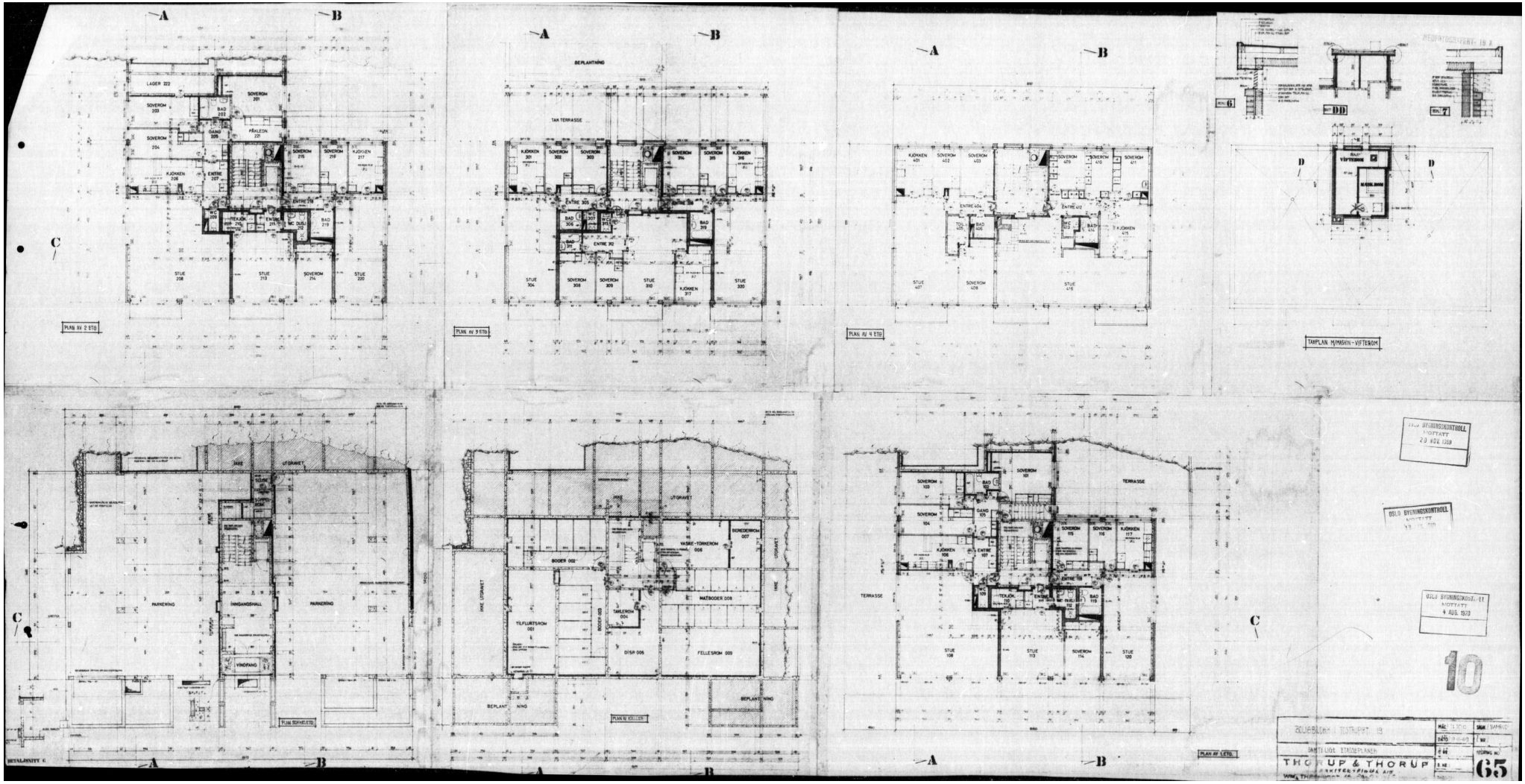
3) materiel- og arbejdstilladelse (fra politi) fremlagt, jfr. vedlagte cirkulære af 1/1-1951).

4) tingl. ordning være sket.

Oslo, byplanafdeling, den 15. januar 1954.

Harald Pilegaard

E. Fruger


PLAN AV 2 ETG
PLAN AV 3 ETG
PLAN AV 4 ETG
TAKPLAN HJMASKIN-VIFTEROM
PLAN SOKKELETG
PLAN AV KJELLER
PLAN AV LETG.
TERRASSE
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10
65

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTORET

KOPI

Oslo, den 15/10-70.

FERDIGATTEST

(For nybygg og store arbeider)

Arkivkode 66/3262

Arbeidet Tostrupgt. 19

Arbeidet av Nybygg

Byggets art Bolig m/garasjer.

Byggherre Arvidsen T. Mariboe, Grensen 3, Oslo 1.

Bygningsråd Arkitektene Thorsrud & Thorsrud, Adm. Tullinsgt. 10, Oslo 1.

Ansvarshavende Byggmester Magnus Grønvold, Industrigt. 67, Oslo 3.

Overnevnte byggearbeid er utført under kommunal tilsyn. Ved den avsluttende synfaringen ble det ikke funnet noe å bemerke.

Ferdigattest om avslutter de byggetekniske forhold samt oppmålingsforhold av veiarbeider og særlige anlegg, installasjonsanlegg, gass og elektrisitet.

Oslo kommune, Bygningskontoret

Den gjeldende matrikkelen [ikke] pålegges [ikke] innsendt av [ikke] skal innsendes byggemelding og innbetalt tilleggsgebyr som følge av [ikke] [ikke] å ha [ikke] vært innsendt ved byggets [ikke] [ikke] oppmåling. Frist for innsendelse eller innbetaling [ikke] [ikke] er satt til

Ekspedisjons-Dokument

Overmedisinen
Ekspedisjonen
Oslo

LD 5/10 1924

I

V

Ekspedisjons-Dokument

angående Gjenpart
på mottatt 17 de Mai
leveres 6 mars 1924 Anmeldt 10/6 24

Gjenpart av Oslo Kirkegårds

Overformynderiet Oslo Kirkegårds

i Oslo den 6te mars 1924

F. Kielland

Adr. 10. Overformynd. Jnr. 488/24.

Tilbakesendes herr byggetilsynschefen.

Saksgang er opfort. Avtrekksventilen er for liten, men anbefales godkjent med fri åpning. Luftsirkulasjon må anbringes.

Saksgang etter i direkte forbindelse med et gammelt kremasjonsanlegg, som ikke er vist på kartskissen. Dette skal forutsettes fjernet.-

I.o.t. forutsetning vil man efter omstendighetene anbefale dispensasjon fra byggelovens § 75.71.

Oslo byfogdkontor, 27. mars 1924.

Efter fullmaktsforhold

Edd Smidt.

Kl. 3 formiddagen den

Edd Smidt
Kontorsekretær
Oslo 4/5-24

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer
TOSTRUPS GATE 19

Dato: 18.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527066
9001311

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 892

Vi viser til bestilling av 20260218 for TOSTRUPS GATE 19.

GNR. 212 BNR. 892

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.03.1897.

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

729 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

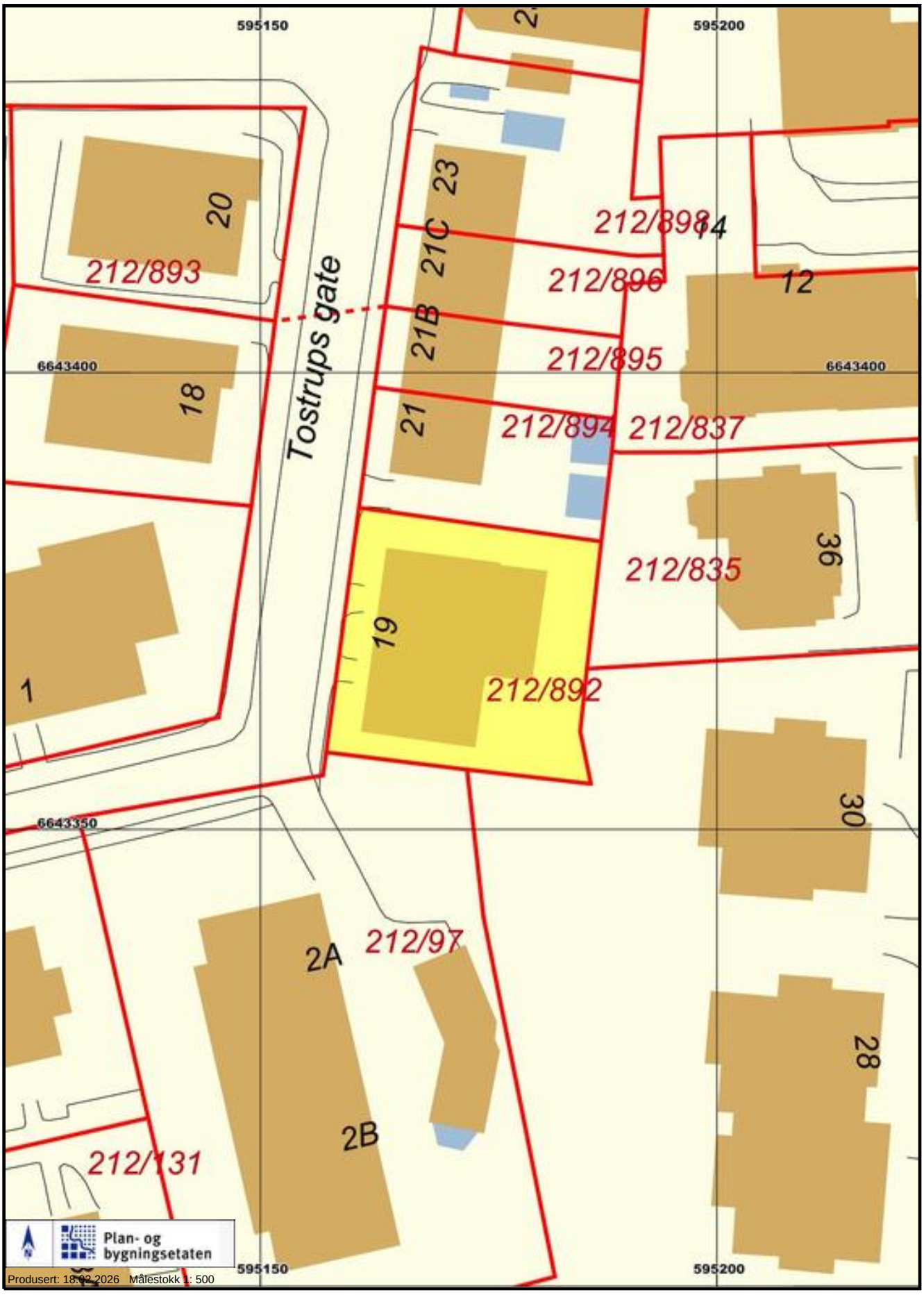
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

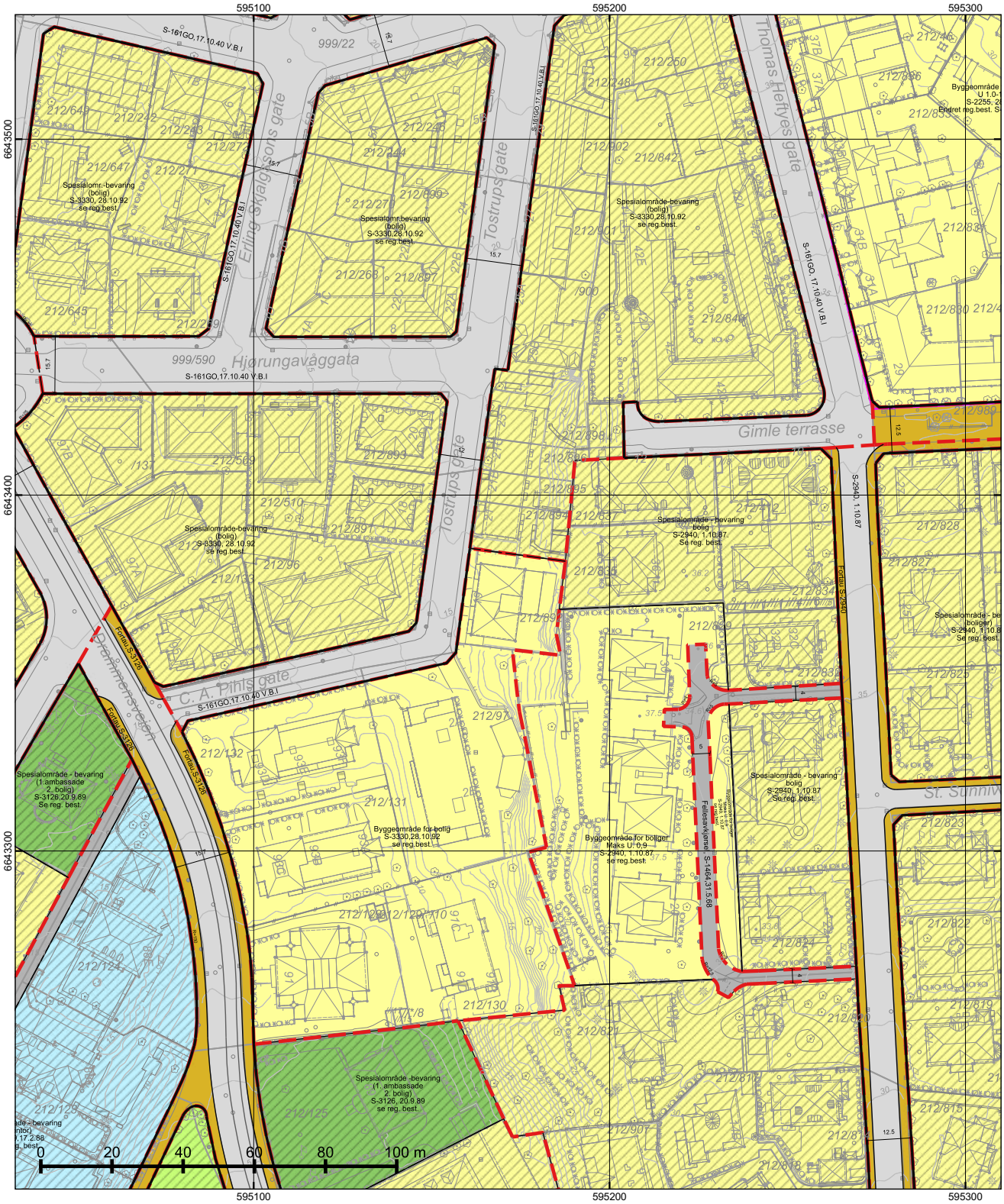
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


595150
595200
6643400
6643400
6643350
Tostrups gate
20
212/893
18
1
23
21C
21B
21
212/898
14
212/896
12
212/895
212/894
212/837
212/835
36
19
212/892
30
212/97
2A
2B
212/131
28
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 18.02.2026 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

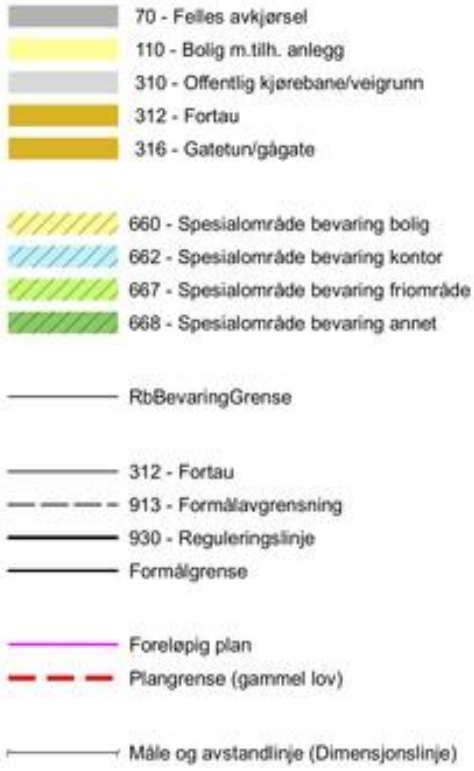
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 153358/ 86527066
Deres ref.:
Adresse: Tostrups gate 19
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/892

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153358/86527066
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 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

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-3330

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Skarpsno - Frognerstranda - Bygdøy alle som foreslås omregulert fra byggeområde for boliger m.m. til spesialområde bevaring - bolig, ambassade og byggeområde for boliger m.m.

Vedtaksdato: 28.10.1992
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198950532
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SKARPSNO - FROGNERSTRANDA - BYGDØY ALLE

§ 1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for boliger med forretning i første etasje
- Byggeområde for: 1. ambassade - 2. boliger (i tidsrekkefølge)
- Spesialområde (bevaring/boliger)
- Spesialområde (bevaring)/boliger med forretning i første etasje
- Spesialområde (bevaring)/1. ambassade - 2. boliger (i tidsrekkefølge)
- Spesialområde (bevaring)/(felles område - lek)
- Felles område (lek)

§ 3. Der det er angitt på reguleringsplanen skal det være forretning i første etasje.
Strøkstjenende virksomheter kan aksepteres i lokaler som er bygget for dette formål.

§ 4. Innenfor planområdet skal det legges spesiell vekt på områdets estetiske utforming i henhold til § 74 pkt. 2 og § 92 tredje ledd i plan- og bygningsloven. Ved rehabilitering og nybygging skal byggets form, uttrykk og detaljer avspeile områdets særtrekk og kvalitet, slik at huset både i seg selv og overfor omgivelsene får en god arkitektur.

§ 5. Før bygningsrådet behandler enhver byggemelding og søknad om bruksendring skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren.

§ 6. Eksisterende bygninger innenfor spesialområdet tillates ikke revet.
Bygninger innenfor spesialområdet som er skadet av brann e.l. repareres etter antikvariske prinsipper og i samarbeid med byantikvaren. Bygninger som må rives på grunn av brann eller annen skade tillates gjenoppbygget samme sted med etasjeantall, volum og materialbruk tilsvarende den tapte bygning, eventuelt i en mer opprinnelig utforming.
Innenfor spesialområdet kan eksisterende bygninger utbedres under forutsetning av at målestokk, takform, fasade, vindusoppdeling, dør- og vindusutforming og materialbruk opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.
Innenfor spesialområdet kan bygningsrådet, etter vurdering i det enkelte tilfelle, tillate tilbygg til eksisterende bygninger og underordnede nybygg til eksisterende anlegg, under forutsetning av at dette er tilpasset den eksisterende bygning med hensyn til størrelse, form, materialbruk, farge, helheten av hus og hager og helheten i området med hensyn til tomtens utnyttelse.
Olav Kyrres gate 10 kan fortsettes med to hus innenfor den angitte grense for bebyggelse.
Husene skal være underordnet og tilpasset hovedhuset. Eventuelle nybygg må få tilfredsstillende støyforhold.

§ 7. Eventuelle nybygg utenfor spesialområdet, men innenfor planens grenser, skal tilpasses områdets karakter og de nærmeste omgivelser.
Drammensveien 108 C kan bebygges med et tilpasset hus innenfor den angitte grense for bebyggelse.
Eventuelle nybygg må få tilfredsstillende støyforhold.

§ 8. Navne- og reklameskilt skal være utformet i pakt med områdets kulturhistoriske karakter.
Bruksendringer som vil virke skjemmende på miljøet, eller være til skade for verneverdiene, tillates ikke.

§ 9. Hager skal fortrinnsvis bevares som beplantede områder, og tillates ikke benyttet til parkeringsplass, lager e.l.
Vegetasjon, steinmur, gjerder og andre former for innhegning tillates ikke fjernet og skal bevares mest mulig i sin opprinnelige form.
Nye innhegninger skal godkjennes av bygningsrådet, og de skal tilpasses strøkets opprinnelige karakter.
Eksisterende trær skal søkes bevart.
Endringer i eksisterende hageanlegg skal godkjennes av bygningsrådet. Før dette skjer, skal det

foreligge uttalelse fra park- og idrettsvesenet og fra byantikvaren.
Fornyelse av større vegetasjon kan gjøres etter samråd med park- og idrettsvesenet.

§ 10. Fellesarealer skal bevares som grønne arealer og med den utforming som eksisterer, fortrinnsvis tilbakeført til det opprinnelige anleggets utseende. Forandringer må forelegges park- og idrettsvesenet.

§ 11. Gateløp, plasser o.a. bør utformes i tråd med områdets kulturhistoriske karakter.

§ 12. Ved nybygging skal det opparbeides biloppstillingsplasser etter gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

§ 13. Fellesarealet i kvartalet Bygdøy alle`, Hafrsfjordgata, Drammensveien er felles for Bygdøy alle`78, Drammensveien 103 B, 103 C og 105, Hafrsfjordgata 7,9,9B og 11 og Olav Kyrres plass 1.

§ 14. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, gitt i rundskriv T-8/79, og byggeforskriftenes kapitel 52 skal følges både for rehabilitering av eksisterende bebyggelse og ved nybygg. Detaljerte støyberegninger og støybeskyttelsestiltak må foreligge samtidig med byggemelding. Ved nybygging og hovedombygging tillates det kun gjennomgående leiligheter som har de fleste av soverommene mot stille side (dvs. som tilfredsstiler kravet om utendørs støynivå ved fasade på maksimum døgnekvivalent nivå 55 dbA). Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige samtidig med utbygging/ombygging.

§ 15. Flystøy.
Flystøysone II.
Fortetting tillates. Ingen restriksjoner på næringsbygg.
Tilfredsstillende inneklima må sikres uten bruk av åpne vinduer. Boliger, helseinstitusjoner, skoler o.l. må sikres et nærliggende utendørs oppholdsareal hvor døgnekvivalent støynivå ikke overstiger 55dbA.
Flystøysone III.
Eksisterende boliger, helseinstitusjoner skoler o.l. tillates gjenoppbygget, ombygget og utvidet. Der slike arbeider utføres må tilfredsstillende inneklima sikres uten bruk av åpne vinduer. Ingen byggerestriksjoner på næringsbygg.

Oslo

Utskriftsdato: 18.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 18.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-212/892 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Tostrups gate 19 0264 OSLO
Fakturamottaker:	SAMEIET TOSTRUPS GATE 19 Tostrups gate 19 0264 OSLO
Eiernavn:	SAMEIET TOSTRUPS GATE 19

Kommunale avgifter	NOK 158 447,75
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 158 447,75

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Vann- og avløpsgebyr	103 772,68
Feie- og tilsynsgebyr	236,00
Renovasjonsgebyr	54 439,07
Totale avgifter	**158 447,75**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 18.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-212/892/0/6 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Tostrups gate 19 0264 OSLO
Fakturamottaker:	Tretten Kaja Andrine Tostrups Gate 19 0264 OSLO
Eiernavn:	Tretten Kaja Andrine

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 1 213,00
Totalt	NOK 1 213,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	1 213,00
Totale avgifter	**1 213,00**

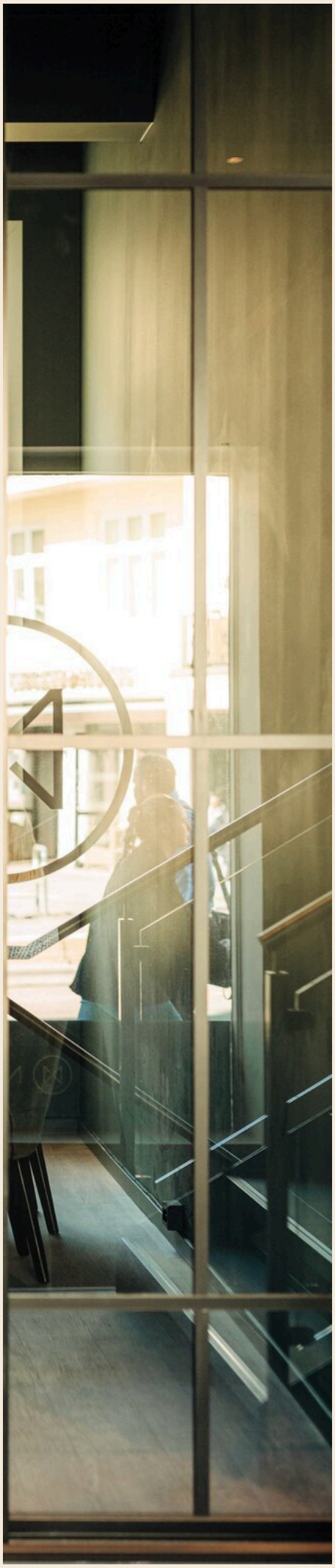
*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0056/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tostrups gate 19 0264 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 892, snr 6 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Susanna Hjelset
Eiendomsmegler / Advokat MNA / Partner
Bygdøy Alle Eiendom AS
s.hjelset@nordvikbolig.no
470 25 566



Ida Arneberg Bauer
Eiendomsmegler
Bygdøy Alle Eiendom AS
i.arnebergbauer@nordvikbolig.no
917 53 255

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