

Hjørungavåggata 8



Velkommen til

Hjørungavåggata 8



Salgsoppgaven produsert 25. mars 2025

FROGNER

Vakker, klassisk 2-roms med attraktiv beliggenhet - Solrik, sydvendt balkong - Peis - Lekre, klassiske detaljer

Prisantydning	8 750 000,-
Fellesgjeld	1 673,-
Omkostninger	220 120,-
Totalpris	8 971 793,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 122,-
BRA-i	74 kvm
Totalt BRA	80 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1901

Megler	Mads S. Gustavsen
Telefon	415 56 279
E-post	m.gustavsen@nordvikbolig.no

Megler 2	André Rosensten
Telefon	930 10 676
E-post	a.rosensten@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Hjørungavågata 8 - En klassisk og romslig leilighet beliggende i et meget ettertraktet boligområde på Frogner. Leiligheten har gjennomgående planløsning bestående av entré/gang, lyst soverom, bad, stor stue og separat spisekjøkken. Utgang til sydvendt balkong på ca. 3 kvm med flott utsyn og svært gode solforhold. Etablert og skjermet beliggenhet, samtidig sentralt med nærhet til alt av servicetilbud, forretninger, dagligvare og kollektivtilbud.

Høydepunkter:

- Peis
- Romslig og gjennomgående leilighet
- Sydvendt balkong
- Sol fra tidlig formiddag til kveld
- Generøs takhøyde opptil ca. 3,1 meter
- Klassiske detaljer som bl.a. rosetter, stukkatur og store vindusflater
- Stort og lyst soverom
- 2 eksterne boder
- Klassisk Frognergård med ettertraktet beliggenhet

Arealer og innhold

BRA-i:	74 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	80 kvm
TBA:	3 kvm

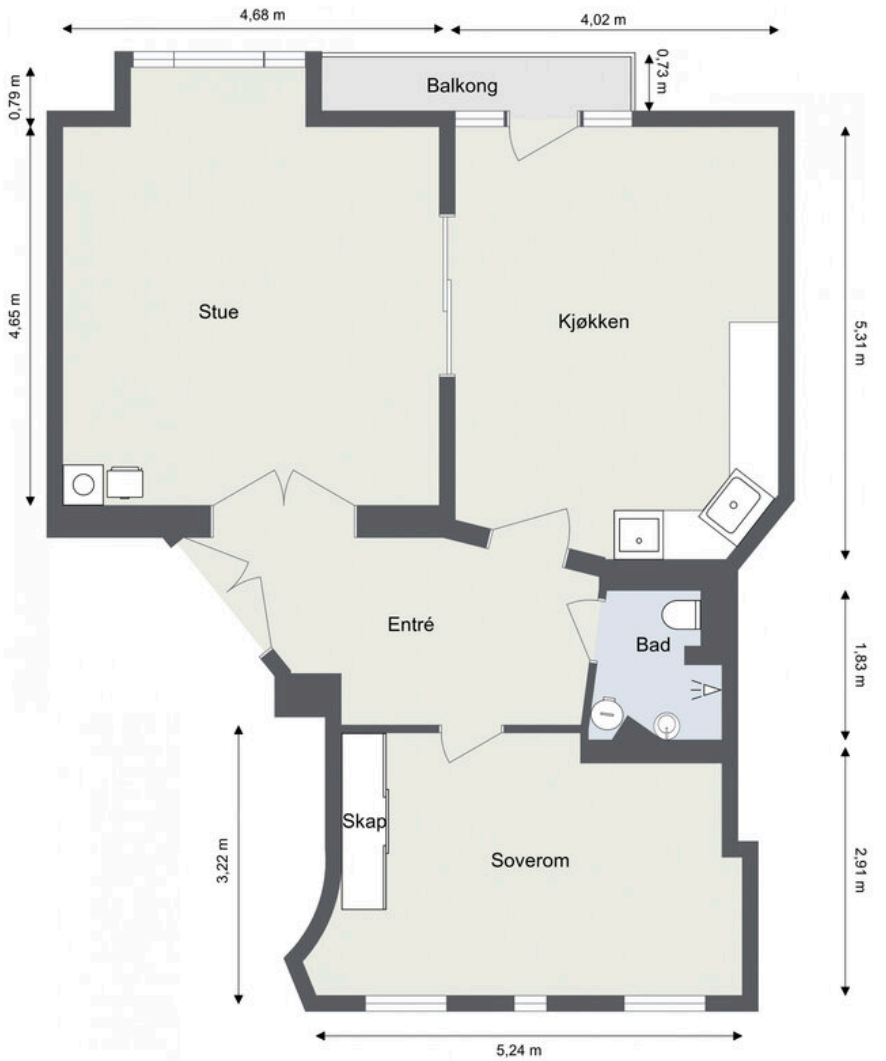
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Entré, bad, kjøkken, stue og soverom.
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 3 kvm. balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Loft / felles trapperom
Total BRA: 1 kvm.

Tyder


4,68 m
4,02 m
0,79 m
0,73 m
Balkong
Stue
Kjøkken
4,65 m
5,31 m
Entré
Bad
1,83 m
Skap
Soverom
3,22 m
2,91 m
5,24 m

Boligen i bilder










































Miele


Miele


Miele









Informasjon

Hjørungavåggata 8

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0085/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Hjørungavåggata 8, 0273 OSLO
Gnr 212, bnr 897, snr 12 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Karin Elisabeth Mæland

Kjøpesum og omkostninger
8 750 000,- (Prisantydning)
1 673,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 751 673,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
218 770,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
220 120,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
232 820,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 971 793,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 984 493,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1901

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 74 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 80 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Entré, bad, kjøkken, stue og soverom.
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 3 kvm. balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Loft / felles trapperom
Total BRA: 1 kvm.

Innhold

Entré, gang, stue, kjøkken, soverom og bad. Utgang til sydvendt balkong.

Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft/trapperom på ca. 5 kvm og ca. 1 kvm.

Standard

Kjøkken:
HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter. Det er mosaikkfliser på vegg over benkeskap og belysning under overskap. Granitt/stein benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen (og medfølger).

Bad:
Flislagt bad med varmekabler. Plassbygget flisbelagt servanthylle og hylleløsning/skap til varmtvannsbereder og vaskemaskin. Videre er det dusj på gulv, veggfestet klosett med innebygget sisterne og servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater:
- Heltre malte gulvbord.
- Sparklet/pussede og malte overflater.
- Sparklet og malte overflater. Rosett i stue og kjøkken. Himlingshøyde i stue er målt til 3,14 meter og 2,93 meter i entrè.

Øvrig:
- Pusset og malt teglsteinspipe.
- Vedovn med glassdør i stuen, montert på steinplate.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2002.
- Sikringsskap i entré med jordfeilautomater.
- Fordelerskap er lokalisert i soverommet.
- Stoppekran er lokalisert inspeksjonsluke i soverommet.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Vinduer:
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

- Ytterdører:
Entrédøren er ikke brannsertifisert. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

- Innvendige dører:
Dørene bærer preg av alder og bruksslitasje. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

- Etasjeskiller:
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak.

- Gulv:
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet generelt slitte overflater med merker, riper og sprekker i gulvoverflatene.

- Ildsteder:
Brannsteiner i vedovnene er knuste. Glass til dør er ikke tett og har flere steder sprekker. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og slitasje. Det bør påregnes vedlikehold av vedovnen før bruk.

- Varmtvann:
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.

- Ventilasjon:
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

- Terrasse / balkong:
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av lav rekkverkshøyde iht. dagens krav.

- Overflater, vanntett sjikt og sluk (bad):
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader. Tilstandsgrad 2 er også gitt på grunn av utilstrekkelig fall mot sluket.

- Sanitær (bad):
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende dreneringsspalte for innebygget sisterne, forholdet utgjør en risiko for følgeskader ved ev. lekkasje.

- Fast inventar (bad):
Tg 2 er gitt på grunn av løs mosaikkflis ved varmtvannsbereder.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Elektrisk anlegg:
Det er fremvist avsluttet tilsynssak fra Elvia AS, datert 17.06.2024. Det er av den grunn ikke utført en forenklet vurdering.

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

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 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

2022:
- Rehabilitering av kloakkrør/avløpsrør fra bygård til kommunalt nett

2024:
- Malt og utbedret innvendige vegg- og himlingsflater.
2022 og 2024

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: Malt tak 2021, utført av Handymannen Rebaz Shamal. Lagt nye fuger på badet 2024, utført av KPM Bygg AS.

- 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: Det er utført utbedringer av fasaden mot Hjørungavåggata ved NorEntreprenør i august/september 2024.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Boligelektrikeren. Skiftet sikringer i sikringsskap november 2023.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.
Når ble kontrollen utført? 17.06.2024.

- 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: Rehabilitering av kloakkrør ved TT-teknikk i mars 2022.

- 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: I mai 2024 er det malt tak, vegger og

vinduskarmer i kjøkken og stue, sparklet og malt stukkatur i kjøkken og stue, og malt verandadør utvendig og innvendig. Dette ble utført av KPM Bygg AS. I 2021 ble det skiftet flere spotter i taket i gangen, og taket ble malt. Arbeidet ble utført av Handymannen Rebaz Shamal. Malt treverk i gelender på balkong i 2023 er egen innsats.

- 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: Kjelleren er fuktig, men jeg er ikke kjent med sopp eller råteskader.

- 14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei.
Eventuell kommentar: Skader på fasaden ble utbedret ved NorEntreprenør i august /september 2024. Det var mistanke om lekkasje i tak som årsak til dette, men det ble ikke funnet noen skade. Vinduene på soverommet er punkterte.

- 15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei.
Eventuell kommentar: Det har ikke vært noen feil etter arbeidet som ble utført av Boligelektrikeren i november 2023.

- 16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja.
Beskriv: Originale tregulv har noen skjevheter. Sprekker i tak og lister på kjøkken og i stue ble utbedret i mai 2024 av KPM Bygg AS. De sprekkene skyldtes sannsynligvis setningsskader.

- 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 har tidligere vært rotter i kjelleren, i min kjellerbod i 2012. Dette håndteres ved at sameiet har en avtale med Rentokil skadedyrkontroll. Det har ikke vært et problem med rotter siden det.

- 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? Da jeg kjøpte leiligheten i 2008 ble arealet oppgitt til 74 kvm i salgsoppgaven.

- 30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: På sikt er det ønske om vedlikehold med maling av vinduer og utskiftning av tak i bygården. For å spare tildette, betaler alle enheter månedlig inn noe ekstra som del av fellesutgifter. For enhet 12 utgjør dette 1000,- kr per måned.

Bygningssakkyndig

Stian Hedels

Byggemåte

Leiligheten ligger i 3. etasje med balkong.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/tegl.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Trapper i tre- og metall.
- Dørcalling.

Dører og vinduer:
- Eldre tofløyet entrédør med glass i felt.
- Innvendige eldre profilerte skyvedører mellom stue og kjøkken.
- Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2002.
- Vinduer med tolags isolerglass i kjøkken, stue og lite vindu i soverom, produsert i 2002.
- Vinduer med tolag glass for øvrig, av eldre dato.

Balkomg i betongkonstruksjon, med adkomst fra kjøkkenet, ca. 3,2 kvm. Betongdekke og rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til ca. 92 cm.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Alle hvitevarer på kjøkken medfølger.

Vaskemaskin medfølger ikke.

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

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

Adgang til utleie

Enhver utleie – herunder også utlån – av seksjon, helt eller delvis, krever styrets samtykke på forhånd. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9 963 kWh pr. 2024.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 122,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer bla. vaktmester, renhold, kommunale avgifter, bredbånd, felles bygningsforsikring, strøm fellesarealer, andre driftskostnader, m.m.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader: kr. 4 122,-
- Eiendomsskatt for 2024: kr. 1 859,-
- Innboforsikring: Varierer fra husstand til husstand.
- Strøm kommer i tillegg.

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

Eiendomsskatt

Kr 1 859,- pr. 01.01.2024
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 1 961 199,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 844 794,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

SAMEIET TOSTRUPSGATE 22, orgnr. 971279931

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Tostrups gate 22 som omfatter 21 eierseksjoner.

Styrets arbeid 2023:
Styreleder redegjorde kort for de oppgaver som styret har hatt jobbet med i forrige periode. Det er avholdt 7 styremøter i perioden.Det har vært flere saksspesifikke saker som Telia- saken, tvangssalg av snr 15, frosne rør i januar 2024, samt ekstraordinært sameiermøte knyttet til en seksjonseiers ønske om endring av bærende konstruksjoner.

Status og vedlikeholdsplan:
Styret planlegger utbedring av karnapp, vannbord, balkonger, dører, murpuss, maling og portrom, samt reparasjon av en port i bakgården. Budsjett: kr. 350 000,-.
På årsmøtet ble det etterlyst en mer langsiktig vedlikeholdsplan, spesielt for tak og vinduer. Styret vil oppdatere budsjettet for umiddelbare tiltak og utarbeide en langsiktig plan for gården.

Sameiet arbeider med diverse utbedringer.

Informasjon fra styret:
Sameiet er i gang med et større prosjekt knyttet til utbedring av fasaden. I løpet av sommeren ble arbeidet med fasaden mot Hjørungavågata fullført. Neste del av prosjektet vil omfatte deler av fasaden mot bakgården, men dette arbeidet er foreløpig ikke igangsatt. Finansieringen av denne delen er heller ikke besluttet ennå, men kostnadene er foreløpig estimert til å ligge mellom NOK 200 000 og 300 000.

Det er også nedsatt en egen arbeidsgruppe som arbeider med å utforme en mer langsiktig vedlikeholdsplan for sameiet. Målet er å legge frem denne planen på årets årsmøte.

Sameiet er samtidig involvert i en pågående tvist med nabogården, som hevder at vårt bygg er årsak til skader på deres fasade. De har varslet et mulig søksmål mot oss. Sameiet har avvist dette kravet og varslet et mulig motsøksmål, da vi mener at skadene på vår fasade trolig skyldes konstruksjonsfeil ved deres bygg. Nabogården har i den forbindelse fremmet et forliksforslag på NOK 150 000. Saken er fortsatt uavklart.

Forretningsfører

Byggforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.
Når en seksjon skifter eier, helt eller delvis, plikter den nye eier å underrette sameiet ved dets forretningsfører. Den nye eier kan ikke representere seksjonen overfor sameiet før slik underretning er gitt.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 1 673,- pr. 31.12.2024

Sameiet har ikke noe lån pt.

Fellesgjelden gjelder kortsiktig leverandørgjeld.

Fellesformue
Kr 2 394,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2023 viste er overskudd på kr. 164 280,-. For 2024 er det budsjettert med et overskudd på kr. 137 122,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det arrangeres dugnad på høsten i sameiet.

Dyrehold
Samaiet tillater hunde- og kattehold så lenge dette ikke er til utilbørlig sjenanse for andre beboere.

Sameiets forsikring
IF Skadeforsikring
Polisenr. SP412835.12.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 642 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.

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, mellom Gimle og Skarpsno.
Hjørungavåggata ligger i et høydedrag noe som gir leiligheten en lys og luftig følelse fra 3. etasje. Fra balkong er det utsikt mot Gimletoppen og Frognerkilen.

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.

Området ellers er kjent for sine mange ambassader og ambassadeboliger.

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.

Oslos kanskje hyggeligste gate, nærliggende Bygdøy Allé, ble anlagt i 1890. Den var planlagt dobbelt så bred som den er i dag. Dette etter inspirasjon fra avenyene i Paris. Frem til 1930 var det anlagt en ridevei på den ene siden av kastanjetreene, fordi Kongen skulle kunne ri i en allé fra slottet til kongsgården på Bygdøy. Vi kan også se restene av denne kastanjealleén i Gyldenløvesgate. Kristiania opplevde en stor byggeboom i årene frem til 1899, og resultatet ser vi i Bygdøy Allé med de aller mest påkostede og fasjonable bygårdene fra den tiden. Gimle Kino er en av landets eldste kinoer, og har siden 1939 vist kunst- og kvalitetsfilmer. Den består av kun én kinosal med 260 sitteplasser, og er den eneste av slaget med egen øl- og vinservering. Det er vanskelig å argumentere for at kinoen ikke passer inn i Bygdøy Allés atmosfære, den hører like mye hjemme der som kastansjetrærne.

Bebyggelse

Nærområdet består av klassisk, kvartalsvis bygårdsbebyggelse samt ambassadeboliger.

Skoler og barnehager

Eiendommen sokner til Ruseløkka skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshusdatert 25.05.1903. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for oppdeling av leil til 2 nye boenheter 3.etg og nye bad datert 13.01.2005 samt rehabilitering balkonger datert 03.10.2007.

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 sameiet.

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring bolig med gjeldende reguleringsplan S-3330, vedtaksdato 28.10.1992. Elendommens grenser går ut i Tostrups gate og Hjørungavåggata som er regulert til offentlig kjørebane/veigrunn med gjeldende reguleringsplan S-161GO, vedtaksdato 17.10.1940. Med unntak kv. Drammensvn., Solligt.,Thomles gt. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak om Kommuneplanen.

Iht. kommunplanen er eiendommen avsatt til arealformål: beyggelse og anlegg, nåværende. Videre ligger eiendommen innen for hensynssonene H190_2 og H310_2 (kun hjørne mot Tostrups gate/Hjørungavåggata), kulturminnevern samt deler mot veien innenfor støysonen veg gul sone. Kommuneplanen er ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702-1740117858/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Tidligere%20kommuneplandokumenter/Kommuneplan%202015%2C%20del%202%3A%20Juridisk%20arealdel.pdf

Eiendommen er også underlagt kommunedelplanen KDP-17 for torg og møteplasser. KDP-17 ligger ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=15137879

Byggesaker i nærheten:

Hjørungavåggata 3 - Bruksendring av kjeller til boligareal - H0101
- Saksnr. 201209337
- Mottatt sak: 09.07.2012
- Status: Søknad om brukstillatelse avslått

Tostrups gate 24 - Bruksendring av deler av loft til boligareal for eksisterende leilighet, etablering av to takarker, nedfelt takterrasse og to takvinduer
- Saksnr. 201814494
- Mottatt sak 15.10.2018
- Status: Igangsettingstillatelse gitt 29.10.2021
Meglers kommentar: Tiltaket omfatter en ytterligere utvidelse av leiligheten på loft som utvides I form av et større bodareal.

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i

bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 overtakelsen.

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. 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.

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

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

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

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 90 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 169,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 178 959,- 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 26. mars 2025

Megler

Mads S. Gustavsen, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41556279

Megler 2

André Rosensten, Eiendomsmegler

Tlf. 93010676

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34

0265 OSLO

Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS

Org. nr.: 914457750

Vedlegg

Hjørungavåggata 8

Hjørungavåggata 8

Nabolaget Gimle/Søndre Frogner - vurdert av 162 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	795 elever, 46 klasser	17 min 1.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	751 elever, 42 klasser	22 min 1.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	604 elever, 35 klasser	22 min 1.6 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	673 elever, 40 klasser	23 min 1.7 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	19 min 1.4 km
Wang Toppidrett	18 klasser	21 min 1.5 km

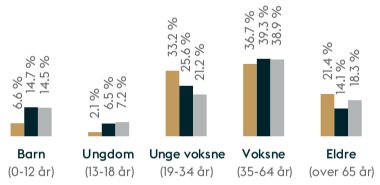
Offentlig transport

Nobels gate	Linje 13	3 min 0.2 km
Odins gate	Linje 20	3 min 0.3 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	22 min 1.6 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	23 min 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 5.4 km

Barnehager

Frognerkilen barnehage (1-5 år...	53 barn	4 min 0.3 km
Frogner International Pre-Scho...	48 barn	5 min 0.4 km
Schafteløkken Menighets barneh...	24 barn	6 min 0.5 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

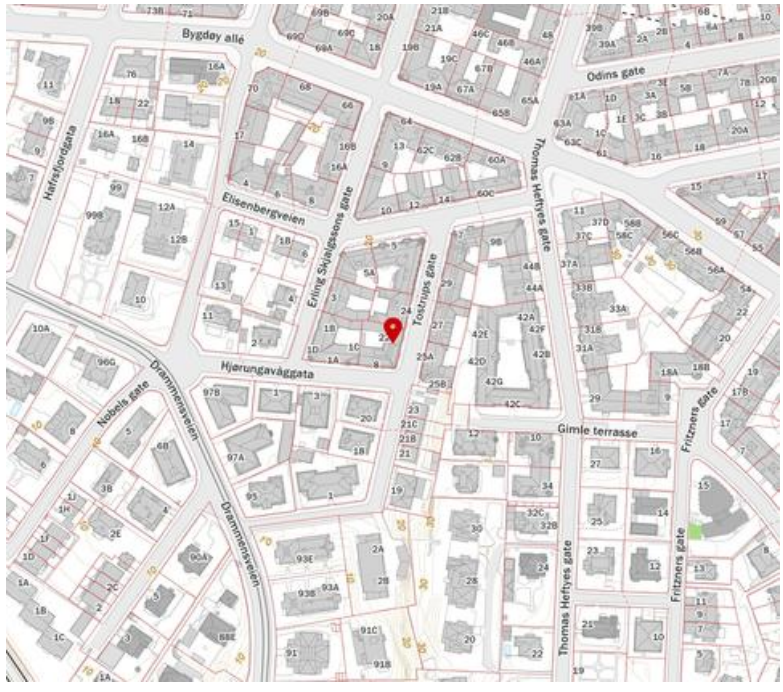
Sport

Frognerparken Tennisanlegg	14 min
Frogner stadion	16 min
SATS Solli plass	15 min
EVO Sjølyst	16 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

Tyder

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Hjørungavåggata 8, 0273 Oslo

Oppdragsnr: 10197

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder

Stian Hedels
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
sh@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU — Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 — Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.

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

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

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard.
* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Ytterdører	Alder og slitasje.
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2	Innvendige dører	Alder og slitasje.
TG 2	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2	Gulv	Slitasje/skade.
TG 2	Ildsteder	Alder og slitasje.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Varmtvann	Alder.
TG 2	Terrasse/balkong	Lav rekkverkshøyde.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder og slitasje
TG 2	Sanitær - bad	Alder og slitasje
TG 2	Fast inventar - bad	Alder og slitasje

Kommentar

Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller 0	0	5	0	0
3. etasje	74	0	0	3
Loft/felles trapperom	0	1	0	0
Sum	**74**	**6**	**0**	**3**
Totalt bruksareal	**80**			

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, entré, soverom, stue, kjøkken		
Loft/felles trapperom		Ekstern bod	

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
3. etasje	74	0	Bad, entré, soverom, stue, kjøkken	

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår

1901

Kilde
Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 3. etasje med balkong.

Utvendige bygningsdeler
Grunnmur i granitt/tegl.
Yttervegger i pusset og malt murverk.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler
Etasjeskiller i trekonstruksjon.
Trapper i tre- og metall.
Dørcalling.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad.

Tilhørende arealer

Lagring
Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft/trapperom på ca. 5 m² og ca. 1 m².

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2024	Malt og utbedret innvendige vegg- og himlingsflater.	Håndverker	Fremvist
2024	Tilsyn fra det lokale el.tilsynet.	Håndverker	Fremvist
2022	Rørfornying av avløpsrør.	Håndverker	Ikke fremvist

Kommentar

Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene. Dokumentasjon på malejobb og utbedring av innvendige vegg- og himlingsflater er fremvist i form av faktura på utførende arbeid.

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei. Godkjente plantegninger er ikke mottatt og derfor ikke kontrollert opp mot dagens bruk. Rommene er beskrevet i denne rapporten slik de var innredet som under befaringstidspunktet. Det anbefales at godkjente plantegninger innhentes og kontrolleres opp mot dagens planløsning. Avvik kan forekomme.
* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Ja, det mangler brannsertifisering av entrédøren.
Boligen er oppført i en periode hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det må derfor påregnes avvik.

Generelle opplysninger
Hentet fra eieren egenerklæringsskjema:
- På sikt er det ønske om vedlikehold med maling av vinduer og utskiftning av tak i bygården. For å spare til dette, betaler alle enheter månedlig inn noe ekstra som del av fellesutgifter. For enhet 12 utgjør dette 1000,- kr per måned.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

TG 2 *

Eldre tofløyet entrédør med glass i felt.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2002.

Vurdering
Entrédøren er ikke brannsertifisert, det er ikke fremvist dokumentasjon eller lignende tilknyttet at døren må byttes til en brannsertifisert dør. Det bør påregnes videre undersøkelser av forholdet og eventuelle kostnader tilknyttet dette.
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 2 *

Vinduer med tolags isolerglass i kjøkken, stue og lite vindu i soverom, produsert i 2002.
Vinduer med tolag glass for øvrig, av eldre dato.

Vurdering
Eier opplyser om at vinduene i soverommet er punkterte. Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører

TG 2 *

Innvendige eldre profilerte skyvedører mellom stue og kjøkken. Tofløyet eldre profilerte dører mellom entré og stue. Eldre profilerte dører for øvrig. Dør mot bad har et glass i øvre del av dør.

Vurdering
Dørene bærer preg av alder og bruksslitasje.
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

Etasjeskiller & horisontalmåling

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

TG 2 *

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Ja.
Skjevheter over to meters avstand i kjøkken er målt til ca. 18 mm.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Gulv — TG 2

Heltre malte gulvbord

Vurdering
Eldre gulvbord bærer preg av sprekkdannelser mellom bord.
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet generelt slitte overflater med merker, riper og sprekker i gulvoverflatene.

Vegger — TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Sparklet og malte overflater.
Rosett i stue og kjøkken.

Himlingshøyde i stue er målt til 3,14 meter.
Himlingshøyde i entrè er målt til 2,93 meter.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.
Det er registrert enkelte riss i plateskjøter i soverommet, for øvrig fremstår overflatene som velholdte og er derfor gitt TG1 i en helhetsvurdering.

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Overflater pipe — TG 1

Pusset og malt teglsteinspipe.

Vurdering
Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Det er registrert enkelte mindre riss på pipens ytre komplettering, men det er ikke registrert forhold som tilsier at pipen har funksjonssvikt.

Ildsteder — TG 2

Eldre vedovn med glassdør i stuen, montert på steinplate.

Vurdering
Brannsteiner i vedovnene er knuste. Glass til dør er ikke tett og har flere steder sprekker.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og slitasje. Det bør påregnes vedlikehold av vedovnen før bruk.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitær — TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i soverommet.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet
Avløpsrør i plast internt i leiligheten.
Stoppekran er lokalisert inspeksjonsluke i soverommet.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei.

Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvann — TG 2

Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2002. Beredaren er montert i plassbygget hylle i bad.
Strømtilførsel via stikkontakt.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Nei. Stikkontakten er kontrollert, og det er ikke registrert synlige merker etter varmegang.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon — TG 2

Oppdriftsventilasjon med ventil i bad.
Kullfilterventilator i kjøkken.
Spalteventiler i vinduer i stue og kjøkken.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk fra byggeår i badet.
Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.
Soverommet er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Det er manglende lufttilførsel mot badet, noe som resulterer i utilstrekkelig ventilasjon av rommet. Det anbefales å installere en luftespalte for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og begrense fuktpåkjenninger i rommet.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning — TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Mosaikkfliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap.
Granitt/stein benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Opplegg for oppvaskmaskin.

HTH kjøkkeninnredning, ifølge eier.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Enkelte bruksslitasje av skapfronter/skuffer.

Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår velholdt og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 1.

Terrasse, balkong og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Terrasse/balkong — TG 2

Balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra kjøkkenet, ca. 3,2 m².
Betongdekke.
Rekkverk i metall.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 92 cm.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen.
Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.
Det er registrert åpninger større enn maks tillatte åpninger på 0,1 meter. Det bør gjøres tiltak for å utbedre forholdet av hensyn til sikkerhet.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av lav rekkverkshøyde iht. dagens krav.

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Om våtrommet og fuktmåling

Bad av eldre dato, ukjent årstall.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 2, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.
På grunn av begrenset tilgang bak dusjsonen, ble fuktmåling utført utenfor våtsonen. Dette kan imidlertid begrense påliteligheten for å oppdage lekkasjer fra våte soner.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 2

Sluk i plast.

Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
Enkelte mosaikkfliser har blitt byttet i senere tid. En mosaikkflis mangler ved dør.
Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.
TG 2 er gitt på grunn av utilstrekkelig fall mot sluket som nevnt over.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær — TG 2

Dusj på gulv.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av manglende dreneringsspalte for innebygget sisterne, forholdet utgjør en risiko for følgeskader ved ev. lekkasje.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar — TG 2

Plassbygget flisbelagt servanthylle og hylleløsning/skap til varmtvannsbereder og vaskemaskin.

Vurdering
En løs mosaikkflis ved varmtvannsbereder.
Tg 2 er gitt på grunn av løs mosaikkflis.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg — TG IU

Sikringsskap i entré med jordfeilautomater.
Anlegget ligger både åpent og skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i badet.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Ja. Det er fremvist avsluttet tilsynssak fra Elvia AS, datert 17.06.2024. Det er av den grunn ikke utført en forenklet vurdering.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	18. mars 2025
Selger/eier til stede	Befaring med utlånt nøkkel.
Takstingeniør til stede	Stian Hedels
Er selgers egenerklæring fremvist?	Ja, det er fremvist signert egenerklæring datert 22.02.2025.

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Hjørungavåggata 8, 0273 Oslo
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-212/897/0/12
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Selveier
Tomteareal	644,1 m²
Hjemmelshaver	Karin Elisabeth Mæland
Sameiebrøk	510 / 10000

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mæland, Karin Elisabeth	9578-5998-4-796303	2025-02-22 12:21:23

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
22. feb. 2025

Oppdragsnummer
13-0085/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hjørungavåggata 8, 0273 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Karin Elisabeth Mæland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. juli 2008

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: Forsikring via sameiet
Forsikret i: If

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: Malt tak 2021, utført av Handymannen Rebaz Shamal. Lagt nye fuger på badet 2024, utført av KPM Bygg AS.

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

Eventuell kommentar: Dette er ikke gjort så lenge jeg har eid leiligheten.

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

Eventuell kommentar: Badet ble bygget/pusset opp av tidligere eiere.

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: Det er utført utbedringer av fasaden mot Hjørungavåggata ved NorEntreprenør i august/september 2024.

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til at det er gjort slikt arbeid.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Boligelektrikeren. Skiftet sikringer i sikringsskap november 2023.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 17.06.2024

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av kloakkrør ved TT-teknikk i mars 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.?
Nei

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

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

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I mai 2024 er det malt tak, vegger og vinduskarmer i kjøkken og stue, sparklet og malt stukkatur i kjøkken og stue, og malt verandadør utvendig og innvendig. Dette ble utført av KPM Bygg AS. I 2021 ble det skiftet flere spotter i taket i gangen, og taket ble malt. Arbeidet ble utført av Handymannen Rebaz Shamal. Malt treverk i gelender på balkong i 2023 er egen innsats.

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

Feil og mangler

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

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

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

Beskriv: Kjelleren er fuktig, men jeg er ikke kjent med sopp eller råteskader.

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

Eventuell kommentar: Skader på fasaden ble utbedret ved NorEntreprenør i august /september 2024. Det var mistanke om lekkasje i tak som årsak til dette, men det ble ikke funnet noen skade. Vinduene på soverommet er punkterte.

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

Eventuell kommentar: Det har ikke vært noen feil etter arbeidet som ble utført av Boligelektrikeren i november 2023.

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

Beskriv: Originale tregulv har noen skjevheter. Sprekker i tak og lister på kjøkken og i stue ble utbedret i mai 2024 av KPM Bygg AS. De sprekkene skyldtes sannsynligvis setningsskader.

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 har tidligere vært rotter i kjelleren, i min kjellerbod i 2012. Dette håndteres ved at sameiet har en avtale med Rentokil skadedyrkontroll. Det har ikke vært et problem med rotter siden det.

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Da jeg kjøpte leiligheten i 2008 ble arealet oppgitt til 74 kvm i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: På sikt er det ønske om vedlikehold med maling av vinduer og utskiftning av tak i bygården. For å spare til dette, betaler alle enheter månedlig inn noe ekstra som del av fellesutgifter. For enhet 12 utgjør dette 1000,- kr per måned.

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: 13-0085/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Mæland, Karin Elisabeth	**2025-02-22**

Identifikasjon

bankID Mæland, Karin Elisabeth

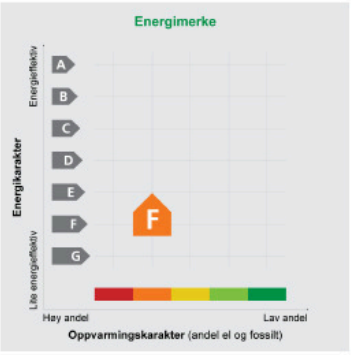
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Hjørungavåggata 8
Postnr	0273
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	212
Bnr.	897
Seksjonsnr.	12
Festenr.	
Bygn. nr.	80507240
Bolignr.	H0302
Merkenr.	A2021-1237745
Dato	16.03.2021



Innmeldt av	Karin Ellsabeth Mæland

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: 10 494 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 494 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy allé 34

0265 Oslo

Att.: Sofie K. M. Heggelund

Deres ref.: 13-0085/25 Vår ref.: T22 Dato: 21. oktober 2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Boligsameie

Boligsameiets navn:	Sameiet Tostrupsgate 22
Organisasjonsnummer:	971 279 931
Adresse:	Tostrupsgate 22 og Hjørungavåggata 8, 0264 Oslo

Seksjonseier

Gnr. / bnr. / snr:	212 / 897 / 12 Eierbrøk 510/10000
Seksjonseier:	Karin Elisabeth Mæland
Adresse:	Hjørungavåggata 8, 0273 Oslo

Økonomi

Felleskostnader:	Fellesutgifter kr. 4 122, - pr. mnd. Felleskostnadene inkl. bl.a. vaktmester, kommunale avgifter, bredbånd, forsikring av bygning, strøm fellesarealer. Felleskostnader har forfall 20. hver måned
Andel felles formue:	Pr 31. desember 2024 kr. 2 394,-
Andel felles gjeld:	Pr 31. desember 2024 kr. 1 673,-
Felles lån – vilkår- avdrag	Sameiet har ikke lån.
Kommentarer til lånene:	
Planlagte oppgraderinger:	Sameiet arbeider med diverse utbedringer. Vi sitter ikke på andre opplysninger enn det som fremkommer av protokoll fra siste årsmøte. Ta kontakt med styrets leder for ytterligere informasjon

Forsikring

Forsikringsselskap:	If Skadeforsikring
Polisenummer:	SP412835.12.1

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Styreleder

Styrets leder:	Kristian Ottosen
Telefon:	957 02 061
Mail-adresse:	ottosen.kristian@gmail.com

Andre relevante opplysninger

Forkjøpsrett/godkjenning:	Se sameiets vedtekter.
Andre forhold:	

Eierskiftegebyr

Megleropplysninger:	Kr. 4.599, - inkl. mva – faktura vedlegges og sendes som EHF
Eierskiftegebyr:	Kr. 6.570, - inkl. mva – faktura ettersendes når eierskiftemelding mottas

Ovenstående opplysninger er basert på kunnskap om sameiet, gitt oss som forretningsfører. Det tas forbehold om forhold som vi ikke har kjennskap til per dags dato.

Med vennlig hilsen

Espen Andersen

EIENDOMSFORVALTER
BYGGFORVALTNING AS

Vedlegg:
Vedtekter og ordensregler
Innkalling til ekstraordinært årsmøte 21. mars 2024 og protokoll fra møtet
Innkalling til ordinært årsmøte 21. mai 2024
Protokoll fra ordinært årsmøte 21. mai 2024 med vedlegg av oppdatert budsjett 2024
Seksjonens ligningsoppgaver pr. 31.12.24
Faktura for megleropplysninger

● BYGGFORVALTNING AS EIENDOMSFORVALTNING | MEGLING | RÅDGIVING

Postboks 155 Skøyen, 0212 Oslo, Norway | Besøksadresse: Bygdøy Allé 111A, 0273 Oslo, Norway
Tel.: +47 22 13 52 20 | firmapost@byggforvaltning.no | www.byggforvaltning.no | Foretaksnr. 929981723 MVA

Byggforvaltning AS
Postboks 155 Skøyen
0212 OSLO

Foretaksregisteret 929981723MVA
Kontonr 50010639139
Epost firmapost@byggforvaltning.no
Telefon 22 13 52 20

Nordvik Bygdøy Alle
Bygdøy allé 34
0265 OSLO

Faktura

Deres ref 13-0085/25
Utskr.dato 18.02.2025
Vår ref Atle Hjertner
Kundenr 303984 Dato 18.02.2025
Fakturanr 16571 Forfall 28.02.2025
Leilighetskode

Beskrivelse	Antall	Pris	MVA	Beløp
Honorar megleropplysninger, Sameiet Tostrupsgate 22 snr 12	1,00	3 679,20	25	3 679,20
		Netto		3 679,20
		Mva 25%		919,80
		Total		4 599,00

KOPI - sendt som EHF

5001.06.39139 4 599,00

Kundenr: 303984
Fakturanr: 16571
Dato: 18.02.2025

28.02.2025

Nordvik Bygdøy Alle
Bygdøy allé 34
0265 OSLO

Byggforvaltning AS
Postboks 155 Skøyen
0212 OSLO

0030398400000165711 4599 00 7 50010639139

SAMEIET TOSTRUPSGATE 22

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i sameiet Tostrupsgate 22.

Møtet ble avholdt via Teams 21. mars 2024 kl. 19:00.

Stemmeberettigete:

Linn E. Bjerkeli	snr. 3 m/fullmakt datert 20. mars 2024 til Mali N. Betten (snr. 15)
Trond Haug	snr. 5
Lunde Gård Eiendom AS v/Anders Lunde	snr. 7
Kristian Ottosen	snr. 8
Knut V. Nilsen	snr. 9
Helge C. Aamodt	snr. 10
Eirik Berge	snr. 11
Karin Mæland	snr. 12
Bendik P. Andersen og Mali N. Betten	snr. 15
Filip von Ubisch	snr. 17
Johanne M. Kierulf	snr. 18 (levert forhåndsstemme til styreleder)
Tobias H. Andersen	snr. 21

Antall stemmer: 12 (57 % av seksjonseierne i sameiet).

I tillegg møtte Olav Eide, Consisu AS, som rådgiver for Bendik P. Andersen og Mali N. Betten.

1. **Valg av møteleder, referent og en sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder.**

Styrets leder, Kristian Ottosen, ble valgt til møteleder, Eirik Berge ble valgt til møtereferent og Trond Haug ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Valgene var enstemmige.

Godkjenning av møteinnkallingen.

Møteleder ba om godkjenning av innkallingen.

Enstemmig vedtatt.

2. **Søknad om samtykke til utvidelse av bad og flytting av dør i seksjon 15.**

Eiere av seksjon 15 ber om sameiets samtykke til utvidelse av bad og flytting av dør, i henhold til vedlagte saksdokumenter (PBE saksnr. 202451884), noe som innebærer inngrep i gårdens bærende konstruksjoner.

Styrets innstilling er at det anbefales å gi samtykke til denne ombyggingen forutsatt at det vedtektsfestes en vedlikeholdsplikt for seksjon 15 som beskrevet i pkt. 3 og pkt. 4. Endring av vedtektene krever at det ekstraordinære årsmøtet vedtar denne med minst 2/3 dels flertall.

Følgende sameiere hadde ordet:

Helge C. Aamodt, Bendik Andersen, Kristian Ottosen, Trond Haug, Karin Mæland, Filip von Ubisch, Knut V. Nilsen, Anders Lunde og Eirik Berge.

I tillegg svarte Olav Eide, ansvarlig for prosjektets konstruksjonssikkerhet, på spørsmål fra sameierne.

Det ble stilt spørsmål om ikke søknaden burde spesifiseres mer detaljert. Styreleder og Bendik Andersen mente søknaden var spesifikk nok. Dette ble akseptert etter noe diskusjon.

Bendik Andersen sa også at deres entreprenør hadde gitt 5 års garanti (regnet fra ferdigstillelsesdato).

Det protokollføres også at seksjon 15 bekreftet i møtet at vedlikeholdsansvar for endringer i bærende konstruksjoner skal forstås slik at enhver skade som skulle følge av inngrep som beskrevet i PBE saksnr 202451884 er seksjon 15s ansvar.

Følgende dokumenter forutsettes oversendt styret:

1. Skriftlig bekreftelse fra eierne av seksjon 15 at sameiet kan innta i vedtektene ordlyden gjengitt under pkt. 3 og pkt. 4.
2. Forsikringsbevis fra Olav Eide på vegne av Consisu AS.

Samtykke ble, med referanse til styrets forutsetning og de ovenfor nevnte 2 punkter, enstemmig vedtatt. Pkt. 3 og pkt. 4 ble deretter votert under ett.

3. Vedtektsfesting av vedlikeholdsansvar for seksjon 15.

Gitt samtykke i sak 2 foreslår styret at vedlikeholdsansvar for bærende elementer vedtektsfestes på seksjon 15, og at seksjonseiere skriftlig bekrefter å påta seg dette vedlikeholdsansvaret. Vedlikeholdsansvar vedtektsfestes med følgende vedtekt:

«Eier av seksjon 15 har ansvar for vedlikehold av endringer i bærende konstruksjoner, som beskrevet i PBE saksnr. 202451884. Med vedlikehold menes det som omfattes av dette begrepet i eierseksjonsloven.»

Enstemmig vedtatt.

4. Endring av vedtekter.

Styret foreslår videre at følgende vedtekt legges til sameiets vedtekter, slik at vedtektsfestet vedlikeholdsansvar følger seksjonen:

«Seksjonseiere er bundet av de vedtektene som foreligger ved tidspunkt for seksjonservervelse og som senere blir vedtatt på gyldig måte.»

Enstemmig vedtatt.

Møtet hevet kl. 20:05.

Vedlegg: Oppdatere vedtekter datert 21.03.2024

Kristian Ottosen
Møteleder

T. Haug
Trond Haug
Seksjonseier

***

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Styret i Sameiet Tostrups gate 22 innkaller til ekstraordinært sameiermøte

Tidspunkt: **Torsdag 21 mars 2024 – kl 19:00**
Sted: **Teams:** Click here to join the meeting. Invitasjon også sendt i separat kalenderinvitasjon

Saker til behandling:

1. Konstituering

a. Valg av møteleder
b. Godkjenning av de stemmeberettigede
c. Valg av referent og minst én seksjonseier som protokollvitne
d. Godkjenning av møteinnkallingen

2. Søknad om samtykke til utvidelse av bad og flytting av dør i seksjon 15

Eiere av seksjon 15 søker sameiets samtykke til innvendig ombygging i henhold til vedlagte saksdokumenter (PBE saksnr. 202451884).

Styrets innstilling til saken er at det anbefales til sameiet at for å gi samtykke til ombygging, kreves det at det vedtektsfestes en vedlikeholdsplikt for seksjon 15 som beskrevet i sak 3 og 4.

3. Vedtektsfesting av vedlikeholdsansvar for seksjon 15

Gitt samtykke i sak 2 foreslår styret at vedlikeholdsansvar for bærende elementer vedtektsfestes på seksjon 15, og at seksjonseiere skriftlig bekrefter å påta seg dette vedlikeholdsansvaret. Vedlikeholdsansvar vedtektsfestes med følgende vedtekt:

«Eier av seksjon 15 har ansvar for vedlikehold av endringer i bærende konstruksjoner, som beskrevet i PBE saksnr. 202451884. Med vedlikehold menes det som omfattes av dette begrepet i eierseksjonsloven»

4. Endring av vedtekter

Styret foreslår videre at følgende vedtekt legges til sameiets vedtekter, slik at vedtektsfestet vedlikeholdsansvar følger seksjonen:

«Seksjonseiere er bundet av de vedtektene som foreligger ved tidspunkt for seksjonservervelse og som senere blir vedtatt på gyldig måte».

Vi ønsker alle sameiere velkommen til møtet.

Med hilsen

Styret i Sameiet Tostrups gate 22
Kristian Ottosen
Styrets leder

Innkalling årsmøte Tostrupsgate 22

Hei alle,

Styret i sameiet Tostrupsgate 22 kaller med dette inn til årsmøte tirsdag 21. mai kl. 18:00. Forslag til saksliste finner dere i innkallingen under.

Styret ber om at eventuelle ytterligere saker som ønskes behandlet sendes til styret innen utgangen av søndag 19. mai.

INNKALLING TIL ÅRSMØTE SAMEIET TOSTRUPSGATE 22
Styret i Sameiet Tostrups gate 22 innkaller til årsmøte
Tidspunkt: **Tirsdag 21. mai 2024 kl. 18:00**
Sted: Elektronisk på Teams
Link: Årsmøte sameiet Tostrupsgate 22 | Microsoft Teams | Bli med i Meetup

Saker til behandling og diskusjon:

1. **Konstituering**
   a. Registering og godkjenning av møtedeltakere
   b. Godkjenning av innkalling og saksliste
   c. Valg av møteleder
   d. Valg av referent og minst én seksjonseier som protokollvitne

2. **Årsoppsummering av styret**

   Styret gir en kort oppsummering av året som har gått siden sist årsmøte

3. **Årsregnskap (vedlegg 1) og revisjonsberetning 2023 (ettersendes)**

4. **Budsjett 2024 (vedlegg 2)**

5. **Valg av nytt styremedlem**

   Anders Lunde har dessverre valgt å trekke seg fra styret så det er dermed behov for å velge inn et nytt styremedlem. Dette vil være for ett år da hele styret er på valg neste år.

   Knut Vidar Nilsen (seksjon 9) har meldt sitt kandidatur til styret. Styret oppfordrer andre sameiere til å også melde sitt kandidatur.

6. **Valgkomite**

   Knut Vidar utgjør i dag valgkomiteen i sameiet. I forbindelse med at han stiller som kandidat til styret trekker Knut Vidar seg fra dette vervet.

   a. Skal konseptet valgkomite videreføres?
   b. Hvis ja under 6.a: valg av ny valgkomite

7. **Status og oppdatering på tilstand gård og vedlikeholdsplan**

   Styret gir sin oppdaterte vurdering av gårdens tilstand samt presenterer forslag til vedlikeholdsplan og hvordan styret skal videre jobbe med denne

8. **Andre saker**

Vi ønsker alle sameiere velkommen til møtet.

Med hilsen
Styret i Sameiet Tostrups gate 22
Kristian Ottosen
Styrets leder

Sameiet Tostrupsgate 22
Resultatregnskap pr. 31.12.2023

	Noter	Resultat 2023	Budsjett 2023	Resultat 2022
INNTEKTER				
Fellesinntekter		826 435	826 247	625 500
Innkrevd til betjening IN-lån		0	0	46 719
Ekstra fellesinntekter		0	0	100 001
SUM INNTEKTER		**826 435**	**826 247**	**772 220**
LØNNSKOSTNADER				
Styrehonorarer		0	7 500	7 500
Arbeidsgiveravgift		0	1 060	1 057
SUM LØNNSKOSTNADER		**0**	**8 560**	**8 557**
DRIFTSKOSTNADER				
Strøm gårdslysanlegg	1	11 203	7 000	11 977
Kommunale avgifter		213 276	212 300	180 984
Serviceavtale brannalarmanlegg	2	11 221	10 000	9 053
Skadedyrservice, Rentokil AS		6 372	6 400	0
Reparasjon/vedlikehold	3	5 343	100 000	375 172
Snøbrøyting/gressklipping m.m.	4	4 534	0	5 582
Vaktmester/renhold		70 410	70 410	68 615
Forretningsførerhonorar		9 470	9 470	33 023
Variabelt honorar, forretningsførsel		0	0	370
Regnskapsførerhonorar		31 944	31 930	10 208
Revisjonshonorar		0	10 500	10 429
Andre honorarer		0	0	3 125
Kontorrekvisita		0	0	694
TV/bredbånd	5	158 306	130 000	96 695
Kontingenter		0	1 000	
Forsikringspremier		172 459	171 500	165 749
Styremøter		0	0	600
Andre kostnader	6	840	5 000	1 843
SUM DRIFTSKOSTNADER		**695 378**	**774 070**	**974 119**
DRIFTSRESULTAT		**131 057**	**52 177**	**-210 456**
FINANSPOSTER				
Finansinntekter				
Andre renteinntekter		0	0	4 949
Renteinntekter fra sameierne		10 977	0	
Sum finansinntekter		**10 977**	**0**	**4 949**
Finanskostnader				
Rentekostnad banklån		0		1 695
Bankgebyrer		4 912	0	6 401
Sum finanskostnader		**4 912**	**0**	**8 096**
SUM FINANSPOSTER		**6 065**	**0**	**-3 147**
ÅRETS RESULTAT		**137 122**	**52 177**	**-213 603**

Sameiet Tostrupsgate 22
Balanse pr. 31.12.2023

	Noter	Balanse 2023	Balanse 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordring sameierne		10 002	79 328
Forskuddsbetalte kostnader	7	8 009	0
Bank 1503.69.19741 driftskonto		258 081	56 733
Bank 1503.33.23783 skattetrekk		0	0
SUM OMLØPSMIDLER		**276 092**	**136 061**
SUM EIENDELER		**276 092**	**136 061**
GJELD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Sameiekapital		105 406	319 009
Årets resultat		137 122	-213 603
Sum egenkapital		**242 528**	**105 406**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		0	4 807
Annen kortsiktig gjeld		0	14 360
Leverandørgjeld	8	33 562	11 488
Sum kortsiktig gjeld		**33 562**	**30 656**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**276 090**	**136 061**

Oslo, den 2024

Helge Cato Aamodt Kristian Ottosen Anders Lunde

Sameiet Tostrupsgate 22

Noter til regnskap pr. 31.12.23

Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

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

a) Driftsinntekter
Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.
b) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.
c) Anleggsmidler/Langsiktig gjeld
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.
d) Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Ansatte, godtgjørelser mv.

Gjennomsnittlig antall årsverk	0

Selskapet er et sameie og faller derfor ikke inn under kravene om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 1 - Strøm gårdsanlegg

Strøm/nettleie januar-desember 2023	12 181
Midlertidig stønad for ekstraordinære strømutgifter 2023	-978
Sum	**11 203**

Note 2 - Serviceavtale brannalarmanlegg

Årskontroll, Schneider Electric	9 446
Bytte av batteri	1 775
Sum	**11 221**

Note 3 - Reparasjon/vedlikehold

Materiell til overhaling lås og dørlist	398
Innskjøp spare-/ledpærer	375
Dørlukker m/arm, Servicesentralen Lås og Nøkkel AS	2 374
Støvsugerposer	140
Diverse utstyr til dugnad oktober	1 159
Ny utelampe	897
Sum	**5 343**

Note 4 - Snøbrøyting, feiing, vedlikehold grøntanlegg

Bark og barkduk til dugnad	588
Mat/drikke til dugnad	1 366
Bortkjøring av hageavfall etter dugnad	2 580
Sum ✓	**4 534**

Note 5 - TV/bredbånd

Februar-desember, Global Connect	90 203
RiksTV tom november 2023	18 103
Forlik Telia 2023	50 000
Sum	158 306

Sameiet Tostrupsgate 22

Noter til regnskap pr. 31.12.23

Note 6 - Andre kostnader

Purregebyr Rentokil	35
Epostgebyr fakturaer, Global Connect AS	145
EHF-fakturaer til sameiere, Byggforvaltning AS	140
Porto, elektronisk signering, Byggforvaltning AS	520
Sum	**840**

Note 7 - Forskuddsbetalte kostnader

TV/bredbånd januar 2024, Global Connect AS	8 009
Sum	**8 009**

Note 8 - Leverandørgjeld

Fortum Strøm AS	1 044
If Skadeforsikring	15 280
Schneider Electric	11 221
Vaktmester Svensson	6 017
Sum	**33 562**

Verification

Transaction 09222115557517038428

Document

Regnskap Tostrups gate 22 2023
Main document
4 pages
Initiated on 2024-05-03 12:04:19 CEST (+0200) by Kristian Ottosen (KO)
Finalised on 2024-05-08 19:08:01 CEST (+0200)

Signatories

Kristian Ottosen (KO)
Carnegie AS
Company reg. no. 936 310 974
kristian.ottosen@carnegie.no
+4795702061
Signed 2024-05-08 12:04:20 CEST (+0200)

Helge Cato Aamodt (HCA)
helge.cato.aamodt@gmail.com
bankID
The name returned by Norwegian BankID was "Helge Cato Aamodt"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2024-03-17 11:23:51 CET (+0100)
Signed 2024-05-08 19:08:01 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

BDO

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Tostrupsgate 22

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Tostrupsgate 22.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetning.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er

også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-05-14 19:18:01 UTC

bankID

Sameiet Tostrupsgate 22
Utkast til driftsbudsjett 2024

		Budsjett 2024	Resultat 2023
INNTEKTER			
Fellesinntekter		969 900	826 435
SUM INNTEKTER		**969 900**	**826 435**
DRIFTSKOSTNADER			
Strøm gårdslysanlegg		12 000	11 203
Kommunale avgifter	1)	252 000	213 276
Serviceavtale brannalarmanlegg		12 000	11 221
Skadedyrservice, Rentokil AS		6 700	6 372
Reparasjon/vedlikehold		50 000	5 343
Snøbrøyting/gressklipping m.m.		15 000	4 534
Vaktmester/renhold		73 920	70 410
Forretningsførerhonorar		9 700	9 470
Regnskapsførerhonorar		32 750	31 944
Revisjonshonorar	2)	23 000	0
TV/bredbånd		128 000	158 306
Forsikringspremier		184 000	172 459
Andre kostnader		1 250	840
SUM DRIFTSKOSTNADER		**800 320**	**695 378**
DRIFTSRESULTAT		**169 580**	**131 057**
FINANSPOSTER			
Finansinntekter			
Renteinntekter fra sameierne		0	10 977
Sum finansinntekter		**0**	**10 977**
Finanskostnader			
Bankgebyrer		5 300	4 912
Sum finanskostnader		**5 300**	**4 912**
SUM FINANSPOSTER		**-5 300**	**6 065**
Budsjettert resultat		**164 280**	**137 122**

1) Økning renovasjon 9%, vann-/avløpsgebyr 21,2%
2) Revisjon 2022 og 2023

SAMEIET TOSTRUPSGATE 22

Årsmøte

Tid: Tirsdag 21. mai 2024 kl. 18.00

Sted: Teams møte

Til stede:

Trond Haug	snr. 5
Lunde Gård Eiendom AS gitt fullmakt til Trond Haug	snr. 7
Kristian Ottosen og Tale Helland	snr. 8
Knut Vidar Nilsen	snr. 9
Helge Cato Aamodt	snr. 10
Eirik Berge	snr. 11
Karin Mæland	snr. 12
Bendik Persch Andersen og Mali Nordvik Betten	snr. 15

Deltagelse på årsmøte utgjorde ca 38% av seksjonseierne i sameiet.

1. Konstituering av møtet

Møtet ble erklært for lovlig innkalt.
Protokollen føres av Espen Andersen. Til møteleder ble valgt Kristian Ottosen som undertegner protokollen sammen med Eirik Berge.

2. Oppsummering av året som har gått

Styreleder redegjorde kort for de oppgaver som styret har hatt jobbet med i forrige periode.
Det er avholdt 7 styremøter i perioden.
Det har vært flere saksspesifikke saker som Telia- saken, tvangssalg av snr 15, frosne rør i januar 2024, samt ekstraordinært sameiermøte knyttet til en seksjonseiers ønske om endring av bærende konstruksjoner.

3. Årsregnskap 2023 med revisjonsberetning

Årsregnskap for 2023 ble gjennomgått. Likviditetsmessig var 2023 noe utfordrende da man avventet endelig avslutning av tvangssalg av snr 15. Tvangssalgssaken ble avsluttet på slutten av 2023.

4. Budsjett 2024

Styret orienterte kort om det fremlagte budsjettet.
Det ble påpekt at posten «Revisjonshonorar» var overbudsjettert. Dessuten vil posten «Reparasjon/Vedlikehold» bli oppjustert i samsvar med redegjørelse/diskusjon under pkt. 7 nedenfor. Revidert budsjett vil bli sendt seksjonseierne.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerat / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/6deb9162-f130-4155-9403-cee2423c7032
visma sign
www.vismasign.com

5. Valg av styre

Følgende styre ble valgt:

Kristian Ottosen, styrets leder	valgt i 2023 for 2 år – sitter til 2025
Helge Cato Aamodt, styremedlem	valgt i 2023 for 2 år – sitter til 2025
Knut Vidar Nilsen, styremedlem	valgt for 1 år – sitter til 2025
Trond Haug, varamedlem	valgt i 2023 for 2 år – sitter til 2025
Eirik Berge, varamedlem	valgt i 2023 for 2 år – sitter til 2025

6. Valgkomite

Sameiet har frem til dette årsmøte hatt valgkomite.
Det ble stilt spørsmål om man fortsatt skulle ha valgkomite. Det ble votert over og sameiet ønsker fortsatt å ha en komite

Som valgkomite ble valgt Bendik Persch Andersen

7. Status og oppdatering på tilstand gård og vedlikeholdsplan

Styret orienterte om hvilke tiltak de ønsket å ta tak i. Det var i hovedtrekk utbedring av karnapp, vannbord og balkonger, pussing og maling av dører, samt andre mindre murpuss- og malingsoppdrag, i i tillegg til utbedring av portrom. Videre var det ønske om å utbedre hengsel som vil gjøre det mulig å få lukket/sikret en av portene inn i bakgården. Denne døren lar seg ikke lukke. En øvre ramme for disse tiltakene var satt til kr. 350.000.

Flere deltagere på årsmøte engasjerte seg, og det kom inn flere oppgaver som måtte løses, både kritiske utbedringer og oppgaver som det var ønskelig skulle tas senere. Flere av deltagerne etterlyste en mer langsiktig plan for de oppgaver som burde løses. Det ble bl.a. nevnt at taket er modent for oppgradering, samt vinduer.

Styret tok til seg signalene og kommer med et oppdatert budsjett/plan for de oppgaver som ønskes løst nå ved første anledning. Videre bør det legges en mer langsiktig plan for gårdens vedlikehold

Oslo, 21. mai 2024

_____ Kristian Ottosen

_____ Eirik Berge

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/6deb9162-f130-4155-9403-cee2423c7032
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Eirik Berge
6b11162c-420e-48f1-a05e-ec9a4ca1cbb4 - 2024-05-27 20:26:31 UTC +03:00
BankID - 3c6a8e4e-d21b-498c-b75f-6e2dc6376d5d - NO

Kristian Ottosen
bd143a82-62b0-4ea9-8cb6-c164571bb23d - 2024-05-28 10:17:39 UTC +03:00
BankID - b0924eda-79f1-42bd-8272-25053cd39e6f - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/6deb9162-f130-4155-9403-cee2423c7032
visma sign
www.vismasign.com

Karin Elisabeth Mæland
Hjørungavåggata 8
0264 OSLO

Oppgave over eiers andeler av boligselskapets formue, gjeld, renteinntekt og rentekostnader.

Eiers andeler av boligselskapets formue, gjeld, renteinntekter og rentekostnader er sendt til Skatteetaten. I skattemeldingen må eier selv påse at formuesverdien av boenheten er korrekt registrert.

Inntektsår	2024

Sameiets navn og adresse
Sameiet Tostrupsgate 22
Tostrupsgate 22
0264 OSLO

Eiers navn og adresse
Karin Elisabeth Mæland
Hjørungavåggata 8
0264 OSLO

		Seksjonsnummer	12
		Eierandel	100%
Organisasjonsnummer	971279931	Eietid	01.01.2024 – 31.12.2024

Bolig og eiendeler > Andeler i boligsameie, borettslag og boligaksjeselskap

Andel inntekter	0,00
Andel kostnader	23,00
Andel formue	2 394,00
Andel gjeld	1 673,00

Versjonsnummer: 1
Produksjonsdato: 24.01.2025

Sameiet Tostrups gate 22

VEDTEKTER

(med endringer senest av 21.03.2024)

§ 1

Sameiets navn er Sameiet Tostrups gate 22. Det omfatter 21 eierseksjoner i eiendommen Tostrups gate 22, gnr 212, bnr 897 i Oslo

§ 2

Seksjonseiere er bundet av de vedtektene som foreligger ved tidspunkt for seksjonservervelse og som senere blir vedtatt på gyldig måte

§ 3

Sameiets høyeste organ er sameiermøtet. I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Årsmøtet innkalles skriftlig med minst åtte og høyst tyve dagers varsel.

Innkalling til sameiermøter og andre møter og all korrespondanse/informasjon til sameierne kan sendes pr e-post. Sameierne plikter å gi styret og forretningsfører riktig mailadresse til enhver tid.

På årsmøtet skal behandles:

a) Styrets årsberetning
b) Resultatregnskap og balanse
c) Styrets forslag til budsjett
d) Godtgjørelse til styret og revisor
e) Valg av styre
f) Andre saker som er nevnt i innkallelsen

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet må fremmes skriftlig for styret innen en frist som angis ved oppslag i oppgangene eller sendt til sameiere i brev eller pr epost.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

§ 4

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig angir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallelsen skjer skriftlig med minst tre og høyst tyve dagers varsel. Møtet kan kun behandle de saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 5

Sameiet ledes av et styre på tre personer med to varamedlemmer som alle velges for to år ad gangen.

Styrets leder velges særskilt.

§ 6

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

§ 7

Plikter for eiere av bestemte seksjoner til å holde deler av fellesarealet ved like:

Eier av seksjon 15 har ansvar for vedlikehold av endringer i bærende konstruksjoner, som beskrevet i PBE saksnr. 202451884 med tilhørende igangsettingstillatelse datert 20.02.2024. Med vedlikehold menes det som omfattes av dette begrepet i eierseksjonsloven.

§ 8

Alle vertikale rør som er felles skal vedlikeholdes av sameiet samt tilknytninger til det kommunale ledningsnett. Alle andre tilkoblinger til felles rør er den enkelte sameiers ansvar. En eventuell innkassing av felles rør er den enkelte sameiers ansvar.

Ved utskiftning av felles rør skal alle tilkoblinger til disse utstyres med stoppekran. Det påligger sameiet å bære denne kostnad.

Ved renovering av våtrom skal våtromsnormen følges.

§ 9

Den enkelte sameier kan ikke sette i gang utskiftninger, oppussing, reparasjon eller annet vedlikehold av fellesareal uten at det på forhånd er innhentet skriftlig samtykke fra styret.

§ 10

Fellesutgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

§ 11

Utlignet andel av sameiets fellesutgifter forfaller pr den tyvende i hver måned. Dersom fellesutgiftene ikke betales ved forfall, påløper morarenter etter lov om renter ved forsinket betaling.

§ 12

Når en seksjon skifter eier, helt eller delvis, plikter den nye eier å underrette sameiet ved dets forretningsfører. Den nye eier kan ikke representere seksjonen overfor sameiet før slik underretning er gitt.

Ved eierskifte kan forretningsfører kreve et eierskiftegebyr for det merarbeid skiftet medfører. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

Enhver utleie – herunder også utlån – av seksjon, helt eller delvis, krever styrets samtykke på forhånd. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn.

§ 13

For øvrig henvises til lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

Sameiet Tostrups gate 22

Ordensregler

Fra 23.mars 2011 og endringer fra 21.juni 2021

1. Formål

Formålet med disse regler er at sameiet Tostrups gate 22 skal være et hyggelig sted å bo, at vi tar hensyn til hverandre og bidrar til felles trivsel og trygghet.

2. Hensyn til hverandre

Alle plikter å vise hensyn. Beboerne må sørge for at deres seksjon og fellesareal brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter eller ulemper for andre sameiere.

Det skal være ro mellom kl. 21.00 og 07.00 slik at naboene ikke sjeneres. Ved spesielle anledninger skal naboene varsles i forveien og da skal det være ro etter kl. 23.00

3. Fellesarealer

- Sykler skal oppbevares i sykkelstativ eller i sykkelboden i kjelleren. Syklene skal ikke låses til trær eller boden.
- Fellesarealer i oppganger, på loft, baktrapper og i kjeller må ikke brukes som lagerplass for ski, møbler, emballasje, aviser, juletrær eller søppel. Dette av hensyn til brannsikkerhet.
- Røyking er forbudt i bakgården og utenfor felles innganger i Tostrups gate og Hjørungavåggate. Sigarettstumper og snus skal ikke kastes i gården.
- Lufting av dyr er ikke tillatt i bakgården, heller ikke rett utenfor felles innganger i Tostrups gate og i Hjørungavåggata.
- Tepper må ikke ristes fra balkongene mot gaten.
- Grilling er ikke tillatt utendørs på sameiets eiendom (verken bakgård eller balkonger).
- Sameierne har selv ansvar for at vannkraner stenges forsvarlig, og at rom som vannledninger går gjennom, holdes frostfrie.
- Kjellervinduer skal alltid være lukket om vinteren.

4. Ansvar

- Hver enkelt sameier har ansvar for skade som oppstår ved overtredelse av ordensreglene eller annen mangler på aktsomhet. Vedkommende er ansvarlig for at reglene blir overholdt av egen husstand, leieboere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen/ sameiet. En sameier som ikke retter seg etter allment aksepterte regler for god oppførsel, er økonomisk og moralsk ansvarlig for skader/ ubehag påført andre sameiere.
- Utleie av seksjon skal meldes til styret. Der skal det også fremgå kontaktinformasjon til leietager.
- Overdrager/ utleier plikter å gjøre erverver/ leietaker kjent med disse ordensreglene. Dersom en utleier ikke følger reglene, kan styret kreve at utleieforholdet bringes til opphør.

5. Låsing

Alle må være med og påse at alle utgangsdører er låst til enhver tid. Dette gjelder både hovedinngangsdører og dører til baktrappene. Uvedkommende skal ikke slippes inn i gården. Ytterdører må ikke åpnes for andre enn besøkende til egen leilighet.

6. Søppel og avfall

Sameiere må sørge for at det holdes en høy hygienisk standard i forbindelse med søppelkassene i bakgården. Dette innebærer er søppel sorteres, matavfall pakkes godt inn. Papir kastes i egen søppelkasse for papir. Søppelkassene skal holdes lukket. Det skal ikke settes avfall ved siden av søppelkassene eller i fellesområder. Spesialavfall og større avfall skal bringes til miljøstasjoner av hver enkel beboer. Glass og metall emballasje skal leveres i kommunens containere (nærmeste på Drammensveien ikke langt unna trikkestopp)

Det påhviler enhver seksjonseier også å holde orden i sin egen seksjon slik at de ovennevnte krav til bl a hygienisk standard overholdes.

7. Dyrehold

Sameie tillater hunde- og kattehold så lenge dette ikke er til utilbørlig sjenanse for andre beboere. Lufting av dyrene skal ikke skje i bakgården, heller ikke rett ved hovedinnganger.

8. Brannsikkerhet

Alle seksjoner til tilkoblet felles sentral brannvarslingsanlegg. Informasjon finnes i oppganger A og B. Det er forbudt å gjøre endringer eller fjerne anlegget i eget seksjon.

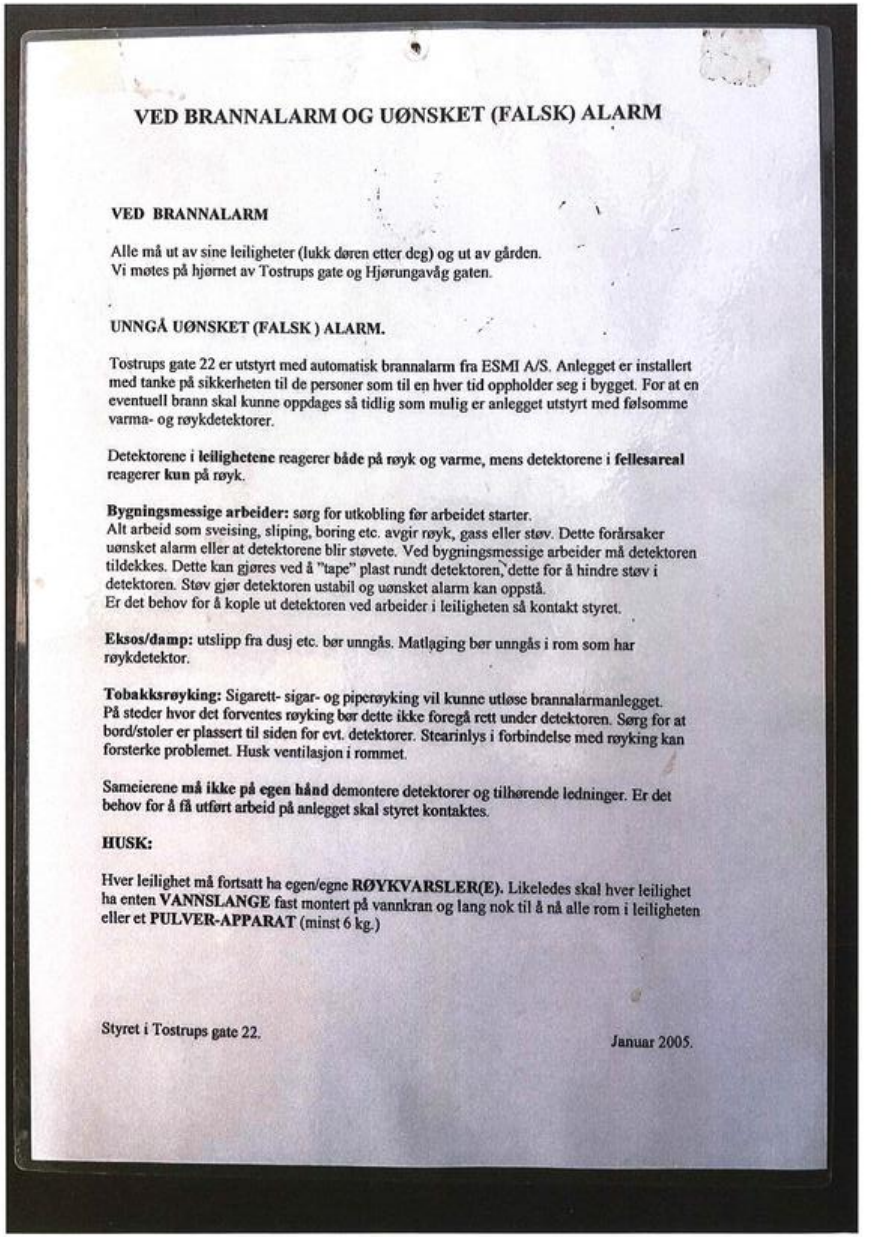
Alle seksjoner skal ha eget brannslokningsapparat og røykvarslere.

9. Annet

- Praktisk arbeid, for eksempel snekkerarbeid, oppussing av dører etc ønskes av og til utført i bakgården. Kortvarig arbeid av 1-3 dagers varighet behøver ikke meldes styret. Arbeid av lengre varighet skal meldes styret for godkjennelse og vedkommende selv må deretter henge opp informasjon i oppganger om arbeidet og varigheten av dette. Informasjonen skal henges på info tavlene i både oppgang A og B.
- Vinduer må ikke skiftes ut uten typegodkjennelse av styret eller forretningsfører. Likeledes skal alle andre fasadeendringer og større bygningsmessige endringer godkjennes av styret på forhånd på lik linje med andre utbedringer.
- Navneskilt til postkassen bestilles av hver enkel sameier selv innen rimelig tid. Ved utleie bestilles dette av sameier eller utleier. Styret forbeholder seg rett til å bestille nytt navn til postkassen på vegne av sameier og dette skal da belastes hver enkel sameier.
- Nye navn til ringeklokker ved ytterdører meldes til styret som tar ansvar for endringer.

10. Klager

Klager over brudd på disse regler eller annen sjenerende opptreden skal meldes skriftlig til styreleder eller forretningsfører.



VED BRANNALARM OG UØNSKET (FALSK) ALARM

VED BRANNALARM

Alle må ut av sine leiligheter (lukk døren etter deg) og ut av gården.
Vi møtes på hjørnet av Tostrups gate og Hjørungavåg gaten.

UNNGÅ UØNSKET (FALSK) ALARM.

Tostrups gate 22 er utstyrt med automatisk brannalarm fra ESMI A/S. Anlegget er installert med tanke på sikkerheten til de personer som til en hver tid oppholder seg i bygget. For at en eventuell brann skal kunne oppdages så tidlig som mulig er anlegget utstyrt med følsomme varma- og røykdetektorer.

Detektorene i **leilighetene** reagerer **både på røyk og varme, mens detektorene i fellesareal** reagerer **kun** på røyk.

Bygningsmessige arbeider: sørg for utkobling før arbeidet starter.
Alt arbeid som sveising, sliping, boring etc. avgir røyk, gass eller støv. Dette forårsaker uønsket alarm eller at detektorene blir støvete. Ved bygningsmessige arbeider må detektoren tildekkes. Dette kan gjøres ved å "tape" plast rundt detektoren, dette for å hindre støv i detektoren. Støv gjør detektoren ustabil og uønsket alarm kan oppstå.
Er det behov for å kople ut detektoren ved arbeider i leiligheten så kontakt styret.

Eksos/damp: utslipp fra dusj etc. bør unngås. Matlaging bør unngås i rom som har røykdetektor.

Tobakksrøyking: Sigarett- sigar- og piperøyking vil kunne utløse brannalarmanlegget. På steder hvor det forventes røyking bør dette ikke foregå rett under detektoren. Sørg for at bord/stoler er plassert til siden for evt. detektorer. Stearinlys i forbindelse med røyking kan forsterke problemet. Husk ventilasjon i rommet.

Sameierene **må ikke på egen hånd** demontere detektorer og tilhørende ledninger. Er det behov for å få utført arbeid på anlegget skal styret kontaktes.

HUSK:

Hver leilighet må fortsatt ha egen/egne **RØYKVARSLER(E).** Likeledes skal hver leilighet ha enten **VANNSLANGE** fast montert på vannkran og lang nok til å nå alle rom i leiligheten eller et **PULVER-APPARAT** (minst 6 kg.)

Styret i Tostrups gate 22.

Januar 2005.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofie K. M. Heggelund
HJØRUNGAVÅGGATA 8

Dato: 14.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505630
8309897

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 897

Vi viser til bestilling av 20250214 for HJØRUNGAVÅGGATA 8.

GNR. 212 BNR. 897

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.03.1900.

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

642 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 for Geodata
Matrikkelenheten

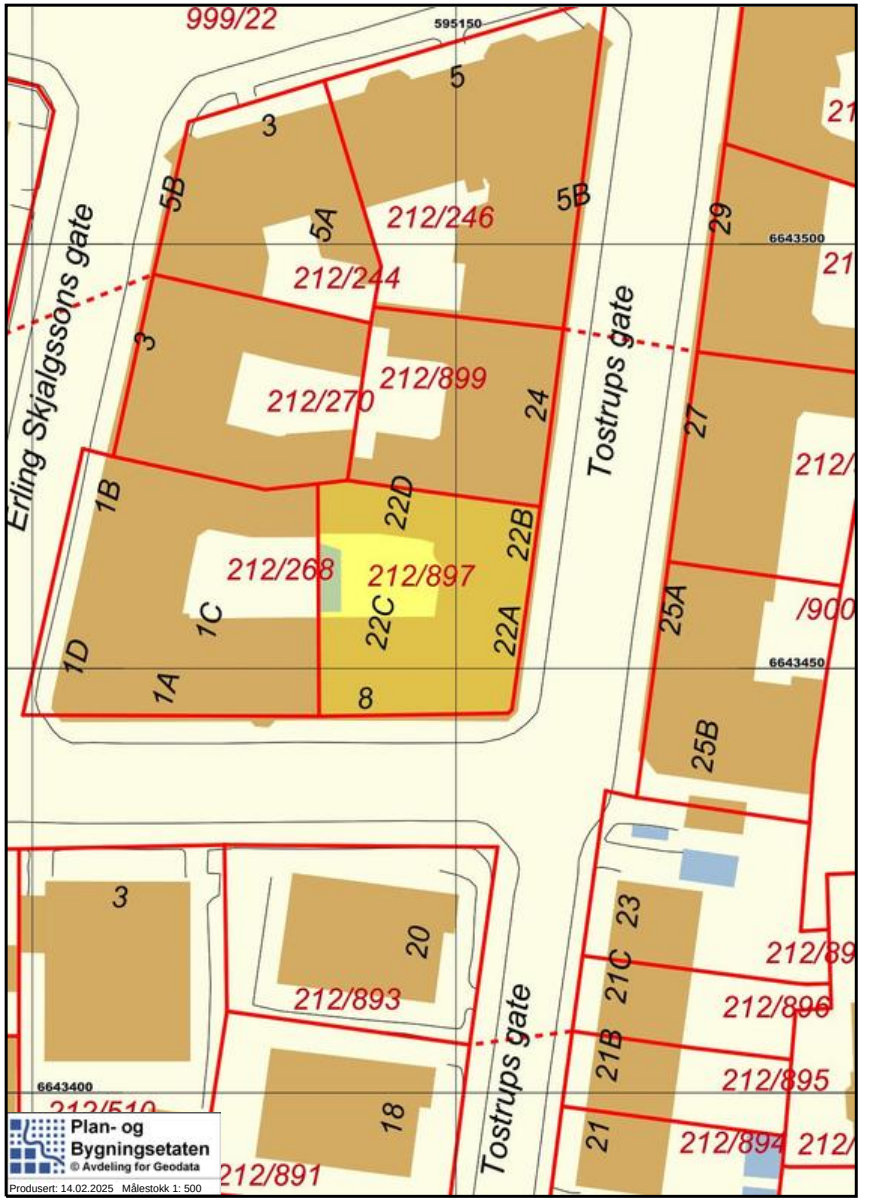
Kristin Tveit
Enhetsleder

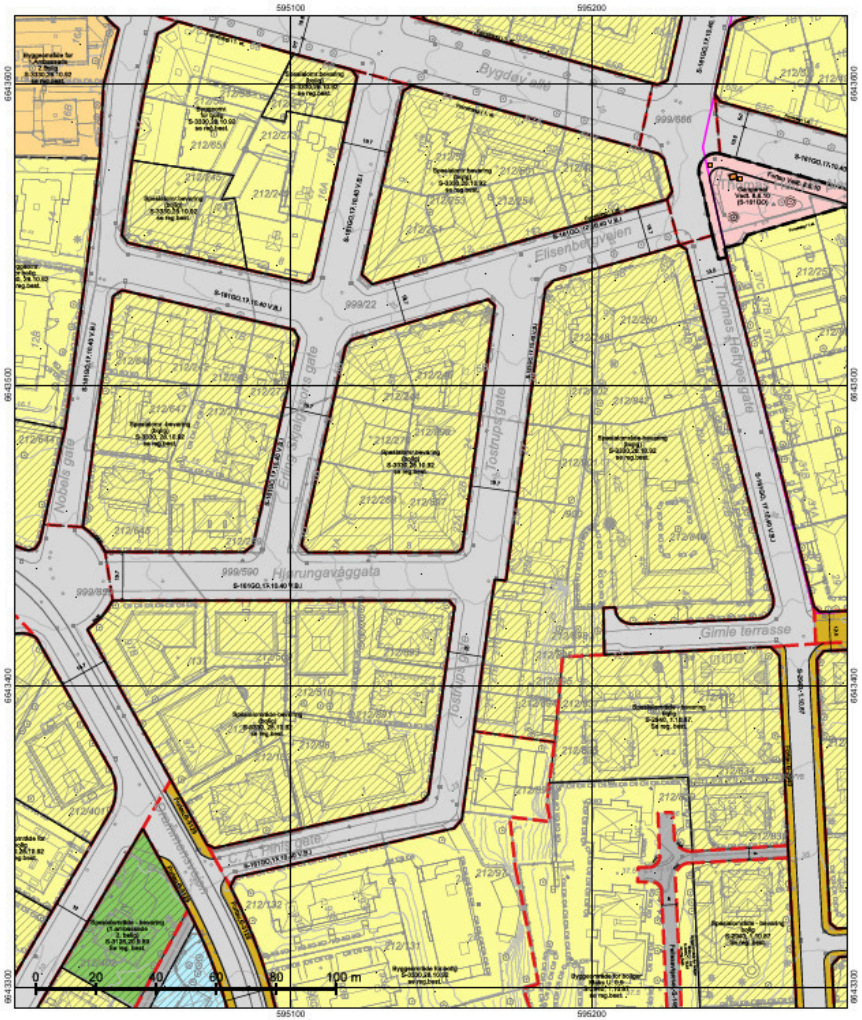
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 148 - Bolig/offentlig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg
- 2012 - Fortau
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 668 - Spesialområde bevaring annet
- RbBevaringGrense
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Eksisterende tre som skal bevares

Oslo

Dato: 14.02.2025
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
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138489/ 86505630
Deres ref.: 41464/ SOKHE@MSNOP
Adresse: HJØRUNGAVÅGGATA 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/897

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra tørnghøydene 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



Oslo

Dato: 14.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138489/B6505630
Deres ref.: 41464/ SOKHE@MSNOF

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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

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, Drammensvelen er felles for Bygdøy alle`78, Drammensvelen 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 tilfredsstiller 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 innekllma 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 innekllma sikres uten bruk av åpne vinduer. Ingen byggerestriksjoner på næringsbygg.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/41984/105
Uthentet 2025-02-17 09:25

DAGBOKFØRT

10. JULI 86 041984

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

BYSKRIVEREN I OSLO

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telef.
Advokatfirmaet Hagen og Bøhler, Postboks 880 Sentrum 0104 Oslo 1		40250

1. Eiendom	Gnr. 212	Bnr. 897	Fnr.	Kommune OSLO

2. Hjemmelshaver

Navn: Tostrupsgate 22 A/S — Fødselsnummer:

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

- [ ] bruksenhetenes areal
- eller
- [X] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

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

eller

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

eller

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

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

5. Tegninger m. v.

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/41984/105
Uthentet 2025-02-17 09:25

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 10.000		Sameiet har panterett for	Sameiets panterett har prioritet etter
1	2	3		4	5
1	N	154		7.500	154.000
2	N	244		11.000	224.000
3	B	225		11.500	225.000
4	B	500		25.000	500.000
5	B	563		28.000	563.000
6	B	491		24.500	491.000
7	B	642		32.000	642.000
8	B	685		34.000	685.000
9	B	594		29.500	594.000
10	B	834		41.000	834.000
11	B	890		44.500	890.000
12	B	772		38.500	772.000
13	B	834		41.000	834.000
14	B	890		44.500	890.000
15	B	772		38.500	772.000
16	B	910		45.500	910.000
17					
18					
19					
20					
Sum teller skal stemme med nevner		10.000			

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Sameiet har panterett i de enkelte seksjoner for seksjonseiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet som angitt i kolonne 4 i fordelingslisten ovenfor. Panteretten har prioritet uten opptrinnsrett etter de beløp som angitt i kolonne 5.

Rett tinglysingsgjenpart bekreftes:
ØISTEIN RIVRUD
ADVOKAT/AUT. FULLM.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
9/7-1986	For Tostrupsgate 22 A/S
Sted: Bønes	W. Moldung

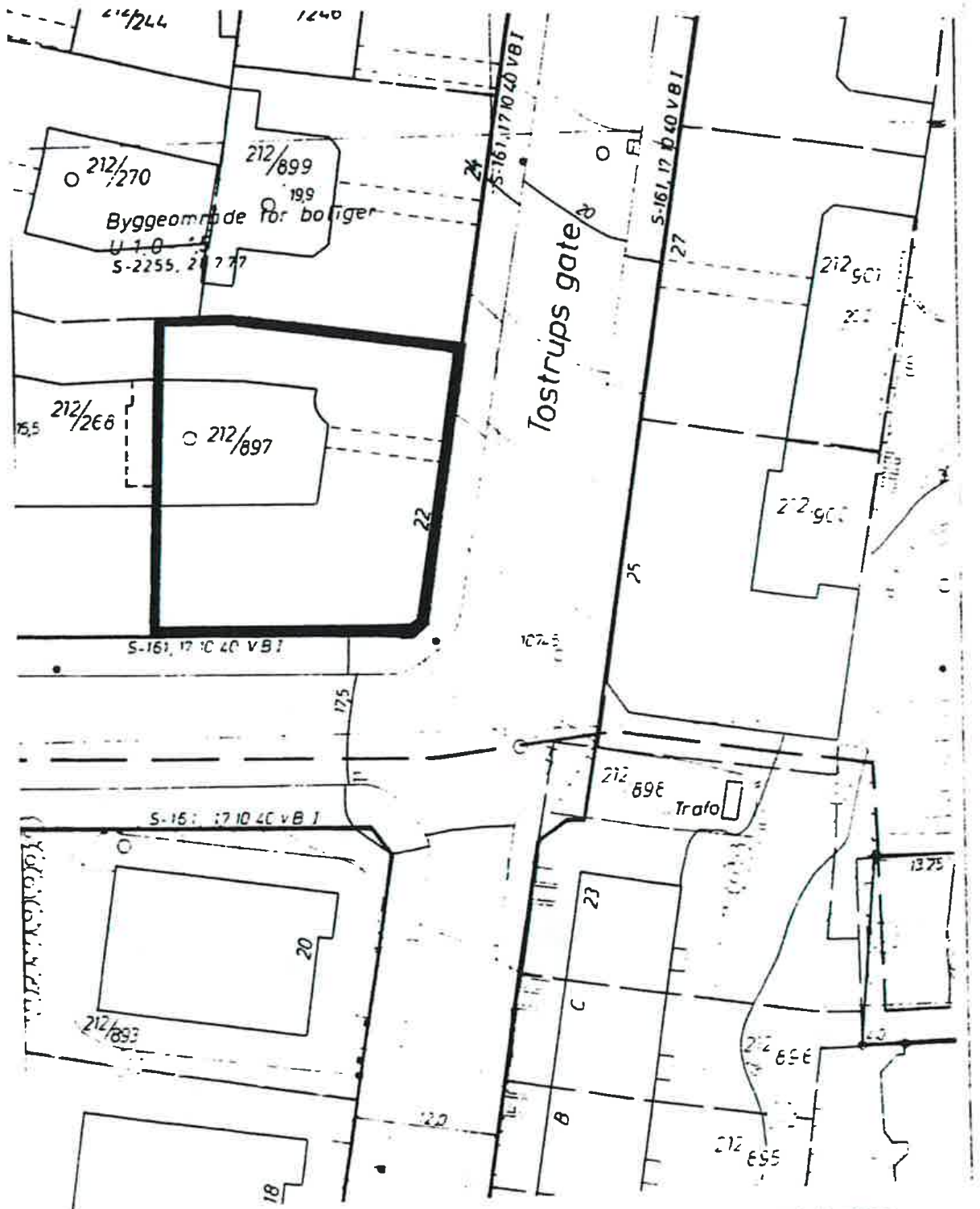
Tinglysingsstempel

Side 1

Gnr. 212, bnr. 897, Oslo

Tostrupsgate 22

- S i t u a s j o n s p l a n -



Rett tinglysingsgjenpart bekreftes:
ØISTEIN RIVRUD
ADVOKAT/AUT. FULLM.

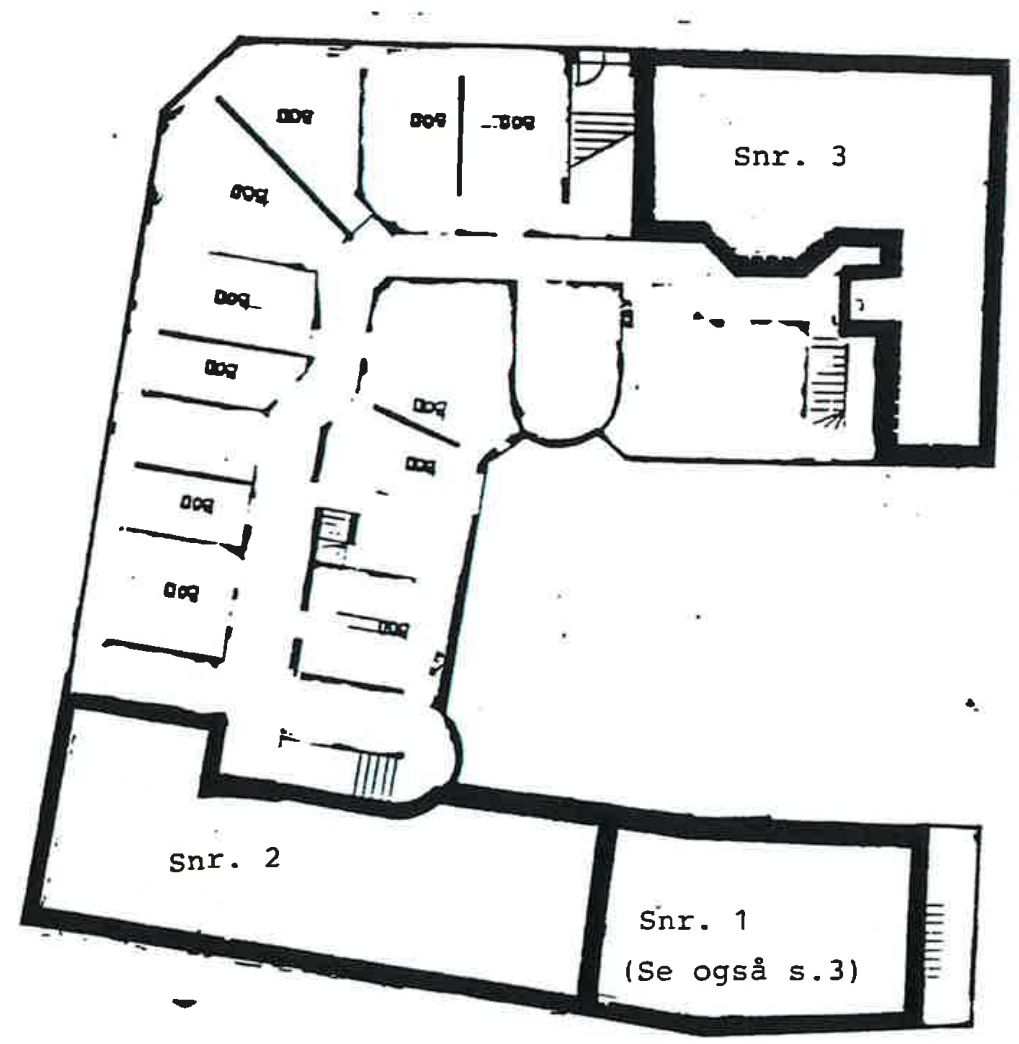
Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1986/41984/105
Uthentet 2025-02-17 09:25

Side 2

Gnr. 212, bnr. 897, Oslo

Tostrupsgate 22

- P l a n k j e l l e r -



Rett tinglysingsgjenpart bekreftes:
ØISTEIN RIVRUD
ADVOKAT/AUT. FULLM.

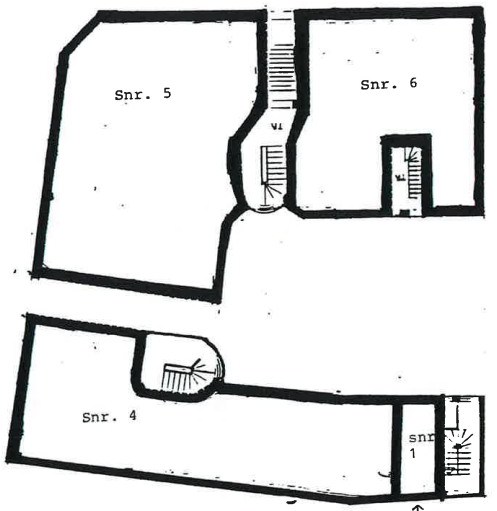
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/41984/105
Uthentet 2025-02-17 09:25

Side 3

Gnr. 212, bnr. 897, Oslo

Tostrupsgate 22

- P l a n 1. e t a s j e -



(Se også s. 2)

Rett tinglysingsgjenpart bekrefter:

ØISTEIN RIVRUD
ADVOKAT/AUT. FULLM.

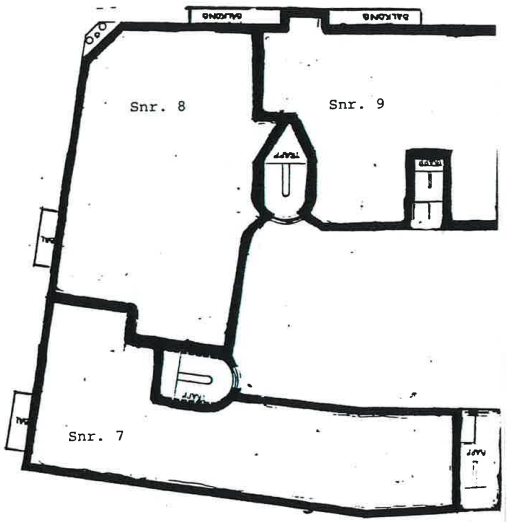
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/41984/105
Uthentet 2025-02-17 09:25

Side 4

Gnr. 212, bnr. 897, Oslo

Tostrupsgate 22

- P l a n 2. e t a s j e -



Rett tinglysingsgjenpart bekrefter:

ØISTEIN RIVRUD
ADVOKAT/AUT. FULLM.

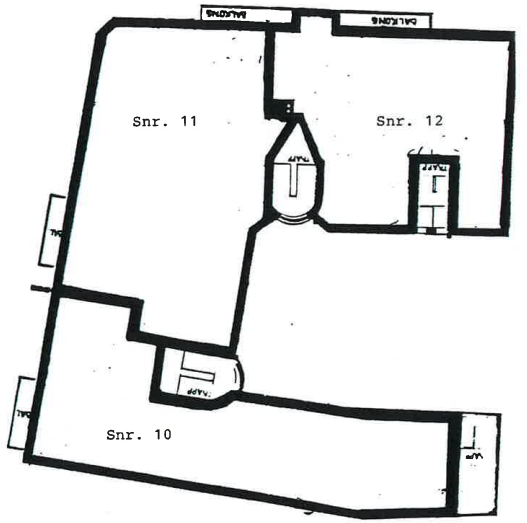
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/41984/105
Uthentet 2025-02-17 09:25

Side 5

Gnr. 212, bnr. 897, Oslo

Tostrupsgate 22

- P l a n 3. e t a s j e -



Rett tinglysingsgjenpart bekreftes:

ØISTEIN RIV
ADVOKAT/AUT.

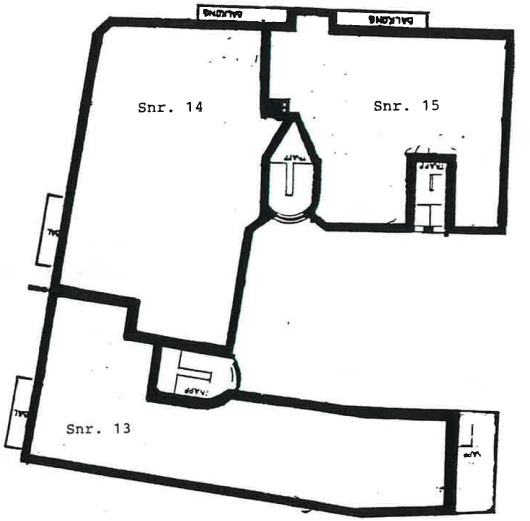
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/41984/105
Uthentet 2025-02-17 09:25

Side 6

Gnr. 212, bnr. 897, Oslo

Tostrupsgate 22

- P l a n 4. e t a s j e -



Rett tinglysingsgjenpart bekreftes:

ØISTEIN RIV
ADVOKAT/AUT.

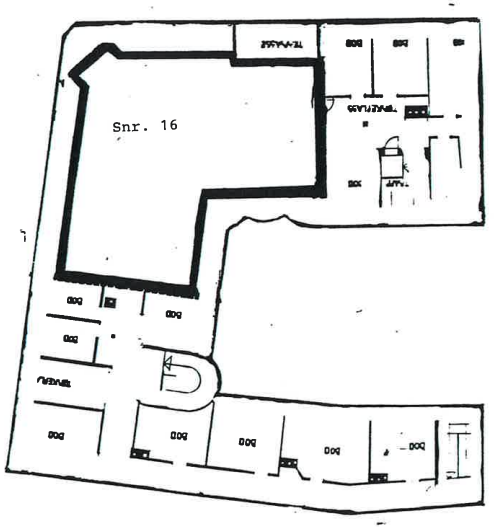
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/41984/105
Uthentet 2025-02-17 09:25

Side 7

Gnr. 212, bnr. 897, Oslo

Tostrupsgate 22

- p l a n l o f t -



Rett tinglysingsgjenpart bekreftes:

ØISTEIN RI
ADVOKATFIRMA

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/41984/105
Uthentet 2025-02-17 09:25

DAGBOKFØRT

10.JUL 86 041984

BYSKRIVEREN I OSLO

Returneres etter tinglysing til

PLAN OG [illegible]SETATEN

TINGLYST
DAGBOK NR. 15304
13 MAR 2003

OSLO SKIFTERETT
OVERSKRIVEREMBETET

Begjæring[1] om ~~oppdeling i eierseksjoner~~/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO	212	897	—	12

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[7]
260575 [redacted]	GEIR OLE REIAKVAM	1/2
160577 [redacted]	ADA KJENNER	1/2

Doknr. 15304 Tinglyst 13.03.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tillatelse til reg. i begjæringen pkt 4 gitt av Geir Ole Reiakvam 19 FEB. 2003

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål[4]	Brok (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brok (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brok (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brok (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	N	154		13	B	834		25				37				49			
2	N	244		14	B	890		26				38				50			
3	B	225		15	B	772		27				39				51			
4	B	500		16	B	910		28				40				52			
5	B	563		17	B	262		29				41				53			
6	B	491		18				30				42				54			
7	B	642		19				31				43				55			
8	B	685		20				32				44				56			
9	B	594		21				33				45				57			
10	B	834		22				34				46				58			
11	B	890		23				35				47				59			
12	B	510		24				36				48				60			

Sum tellere: 10000 = nevner: 10.000

4. Supplerende tekst[7]

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

Gjelder reseksjonering av S.nr. 12.
Oppdeling av S.nr. 12
Ny seksjon får seksjonsnummer 17.
Ingen endringer på andre seksjoner

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

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

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

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

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

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 2/11-02	Ada Kjenner	
Oslo 02/11-02	ADA KJENNER GEIR OLE REIAKVAM	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato: 06.01.03 OSLO — Underskrift: Gjv de Reidkvam
15/69-62 - OSLO — SE VEDLAGT REFERAT FRA SAMEIEMØTE

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [5]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

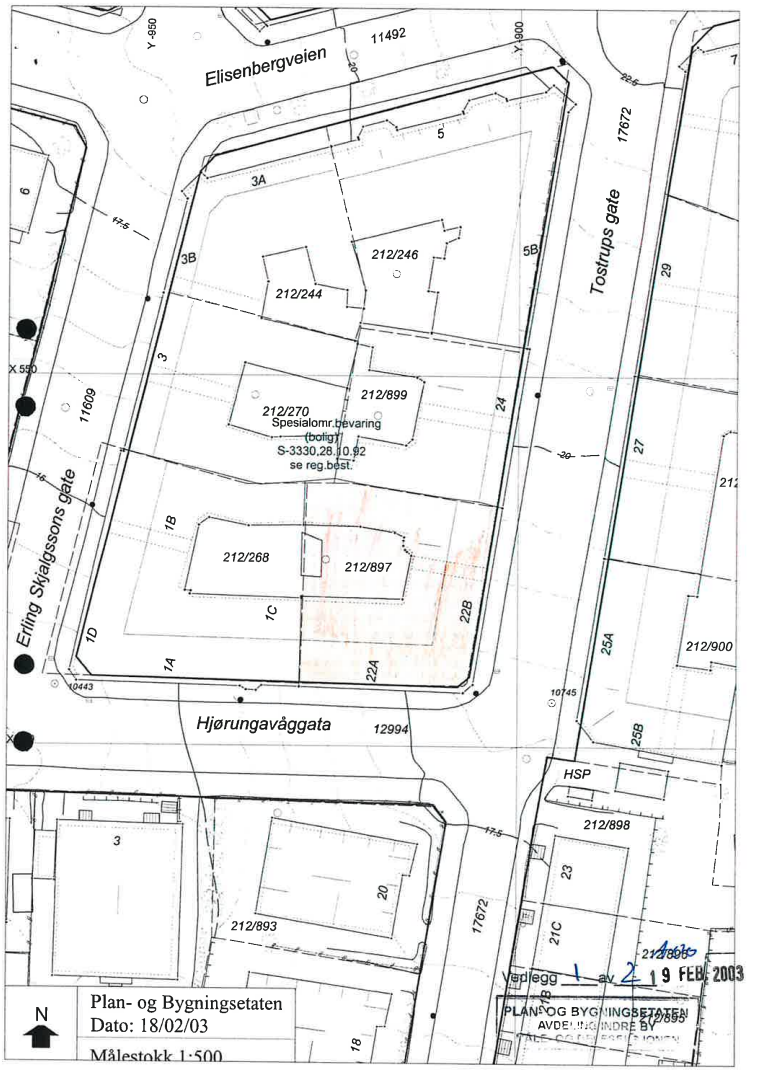
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

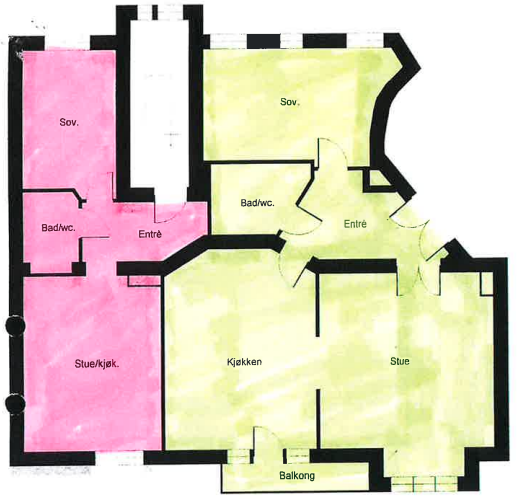
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
212	897	12	17	OSLO kommune

Dato: 19 FEB. 2003
Stempel og underskrift: PLAN- OG [illegible] ETATEN AVD. [illegible] MÅLE [illegible] — Gjv Valstad — TOR VALSTAD SEKSJONSLEDER

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.





Seksjon nr. 17 BOA. 36 m2.

Seksjon nr. 12 BOA. 71 m2.

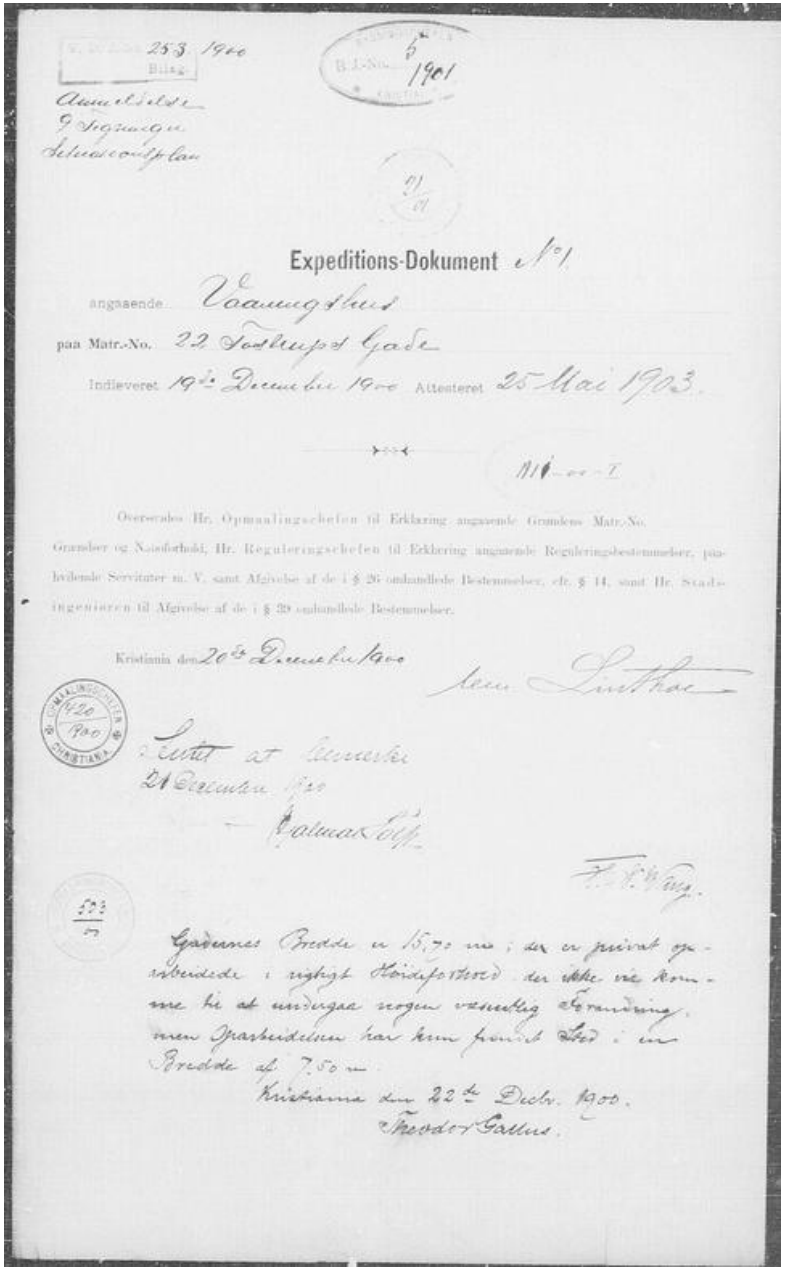
Tostrups gate 22, snr. 12 og 17

Målestokk 1 : 100

A00

Vedlegg 2 av 2

9 FEB. 2003
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DOKUMENTASJON



25 3 1900
Bilag

Anmeldelse
& Signatur
Situationsplan

B. I. No. 5 1901

Expeditions-Dokument № 1

angaaende Baamgthus

paa Matr.-No. 22 Tostrupsgade

Indleveret 19de December 1900 Attesteret 25 Mai 1903.

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grænser og Nøiefærdighed, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servitutter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 29 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 20de December 1900

Jens Linthoe

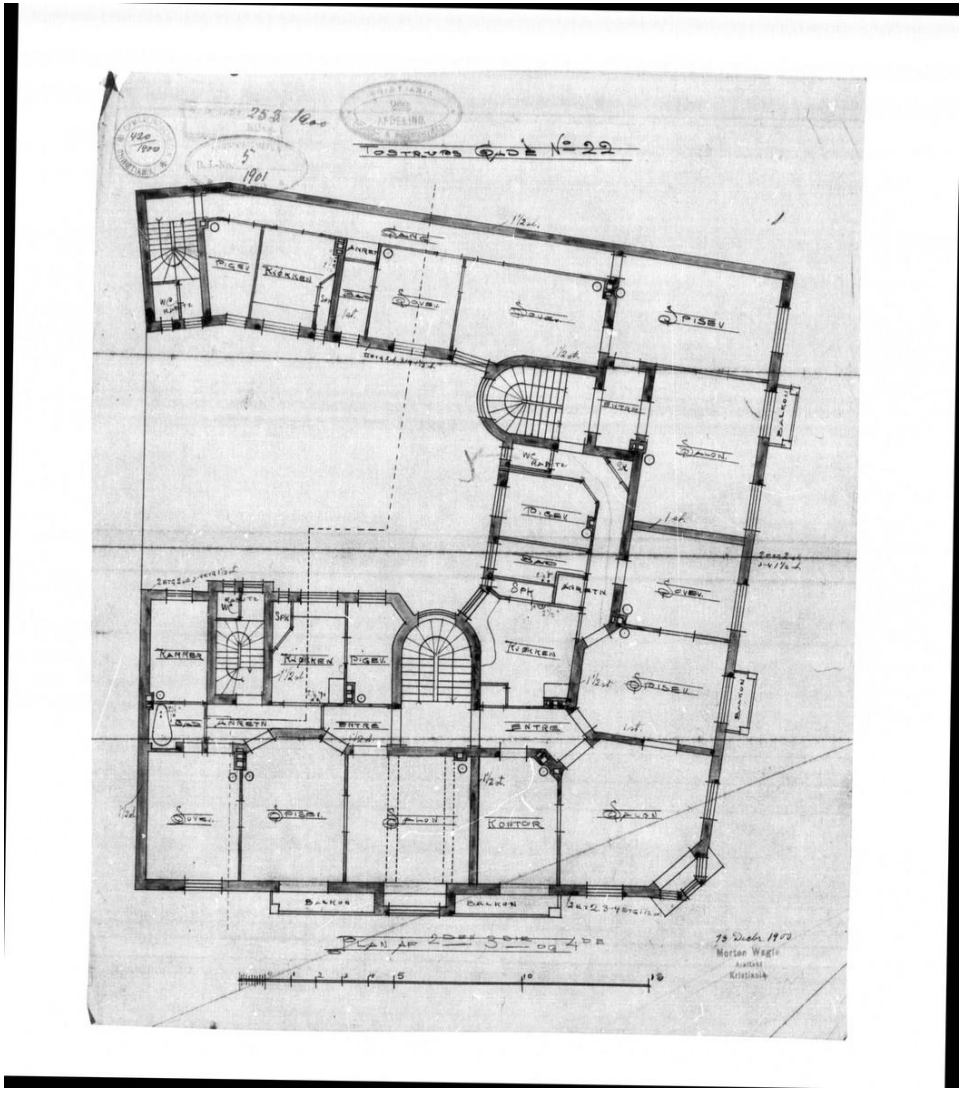
Opmaalingsvæsenet 420 1900 Kristiania

Contrat et Alignement
21 Decembre 1900
Pour Mr. Colb.

F. E. Wang.

Gadens Bredde er 15,70 m; den er privat gjennemført i rigtigt Kvadersystem der ikke vil komme til at undergaa nogen væsentlig Forandring, men Gjennemsnittet har kun samlet Sted: en Bredde af 7,50 m.

Kristiania den 22de Decbr. 1900.
Theodor Gallus.



OSLO KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

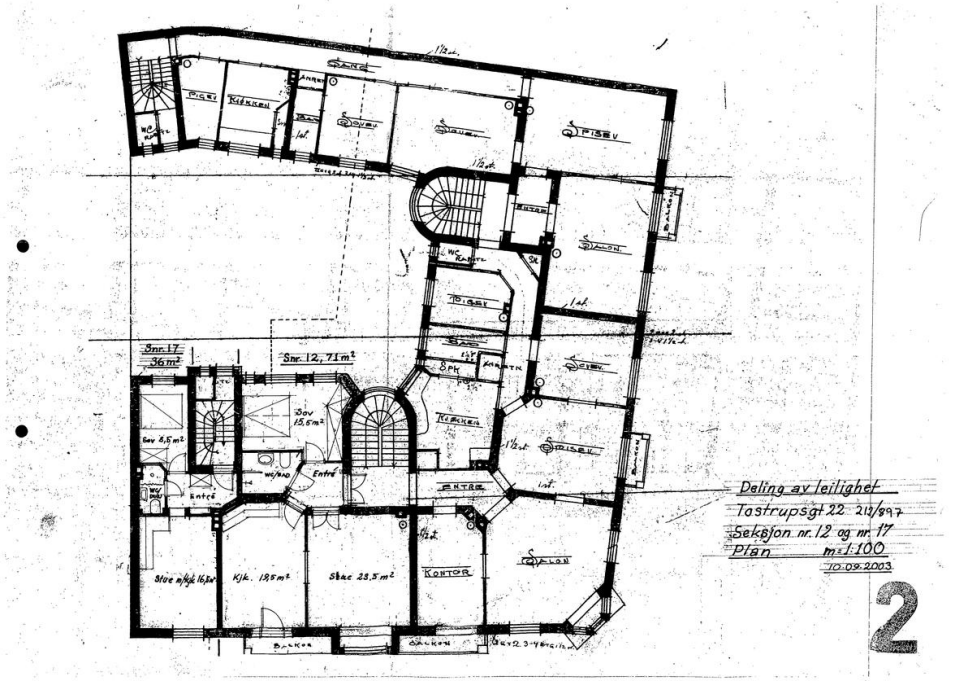
NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrikkelnummer, adresse)		Journalnr.
Arbeidets og bygningens art	Gnr / Bnr: 212 / 897 Adresse: TOSTRUPS GATE 22 B	
Byggherre	Saksnr: 2003/06033	
Anmelder	Registrert dato: 05062003	

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

Meldi GAB 15.03.2004 fadi

14/10-2003 14/10-2003



Nr. 18.792 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-93

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Siv.ing. Bjarne Brynnildsen
Vækerøveien 139
0383 OSLO

KOPI

Dato: 13 JAN. 2005

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200306033-16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Thomas Ruyter	Arkivkode: 531

Byggeplass:	TOSTRUPS GATE 22B	Eiendom:	212/897
Tiltakshaver:	Geir Ole Reiakvam og Ada Kjenner	Adresse:	Tostrups gate 22, 0264 OSLO
Søker:	Siv.ing. Bjarne Brynnildsen	Adresse:	Vækerøveien 139, 0383 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse datert 14.10.03.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
~~Bolig~~ åpen by

Tor Valstad
For avdelingsleder

Thomas Ruyter
Saksbehandler

Kopi til:
- Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Alliero AS
Pb 4681 Nydalen
0484 OSLO

Dato: - 3 OKT. 2007

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200706711-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mari Helene Slagsvold	Arkivkode: 531

Byggeplass:	TOSTRUPS GATE 22	Eiendom:	212/897
Tiltakshaver:	Sameiet Tostrups gate 22 v/Adv.Nils A.Øgland	Adresse:	pb 6637 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Bjørn E. Bugge siv.ark. MNAL	Adresse:	Eventyrveien 40, 0851 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - TOSTRUPS GATE 22

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

for Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Mari Helene Slagsvold
saksbehandler

Kopi til:
Bjørn E. Bugge siv.ark. MNAL, Eventyrveien 40, 0851 OSLO
Sameiet Tostrups gate 22 v/Adv.Nils A.Øgland, pb 6637 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

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.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0085/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hjørungavåggata 8 0273 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 897, snr 12 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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: _____

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

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

nordvikbolig.no