NORDVIK

Tostrup terrasse 9

2 soverom | 107 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Tostrup terrasse 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
41	Om boligen
51	Nabolagsprofil
53	Tilstandsrapport
68	Egenerklæringsskjema
75	Vedlegg
82	Andre vedlegg
113	Kontaktinfo
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.06.2026

Nøkkelinformasjon



Eksklusiv 4r i vakker murvilla - Praktfull fjordutsikt og balkong -
Klassiske detaljer og høy standard-Øverst i blindvei

Prisantydning	**19 900 000,-**
Omkostninger	**504 090,-**
Totalpris	**20 625 088,-**
Fellesgjeld	**220 998,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 577,-**
BRA-i	**107 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1890**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Eksklusiv og tilbaketrukket 4r i vakker og arkitekttegnet murvilla. Tostrup Terrasse 9 ligger høyt og fritt på toppen av rolig blindvei, en liten trapp fra Gimlehøyden. Praktfull utsikt mot Frognerkilen, Oscarshall og Holmenkollen+fantastiske lys- og solforhold.

Både leiligheten og bygården er renovert og betydelig påkostet i perioden 2020 til 2026 (se egen oversikt). Meget god planløsning med romslige stuer og kjøkken på rekke, egen skjermet avdeling for to soverom og bad, innbydende entré og 3 boder.

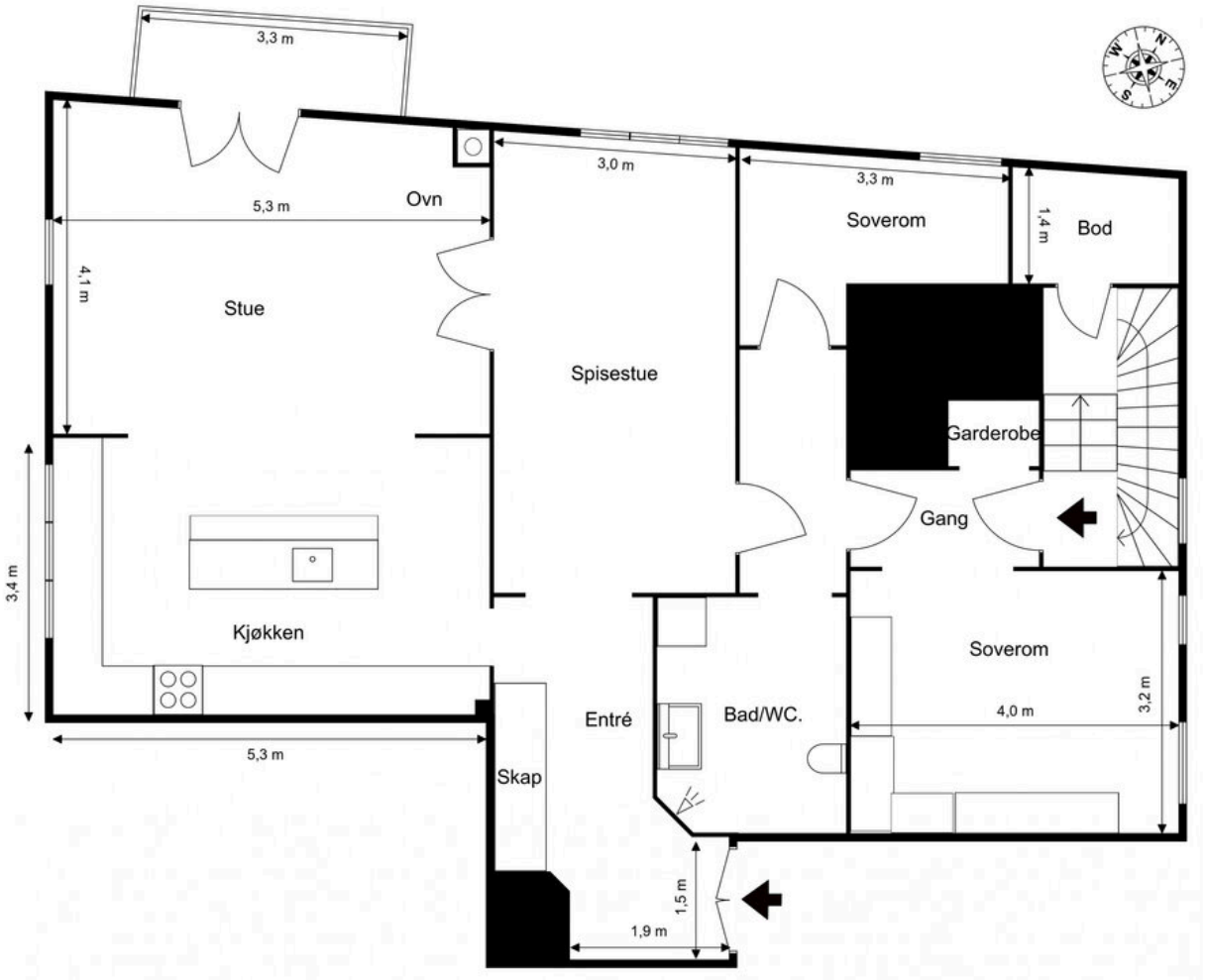
Vakre detaljer som buede vinduer, fiskeben, balkong med ettermiddags- og kveldssol, idyllisk felles hage og en helt spesiell atmosfære.

Kort oppsummert
Sjeldent lekker 4r
Vakker bygård
Klassiske detaljer
Nordvestvendt balkong
God takhøyde (opp mot 3.3m)
Eksklusive detaljer i marmor og eik

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 107 kvm
Total BRA: 109 kvm

Tostrup terrasse 9
3. Etasje



FIDENS

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


SieMatic





















Utsikt





Utsikt

Vakre detaljer som buende vinduer og spesialtilpasset peis









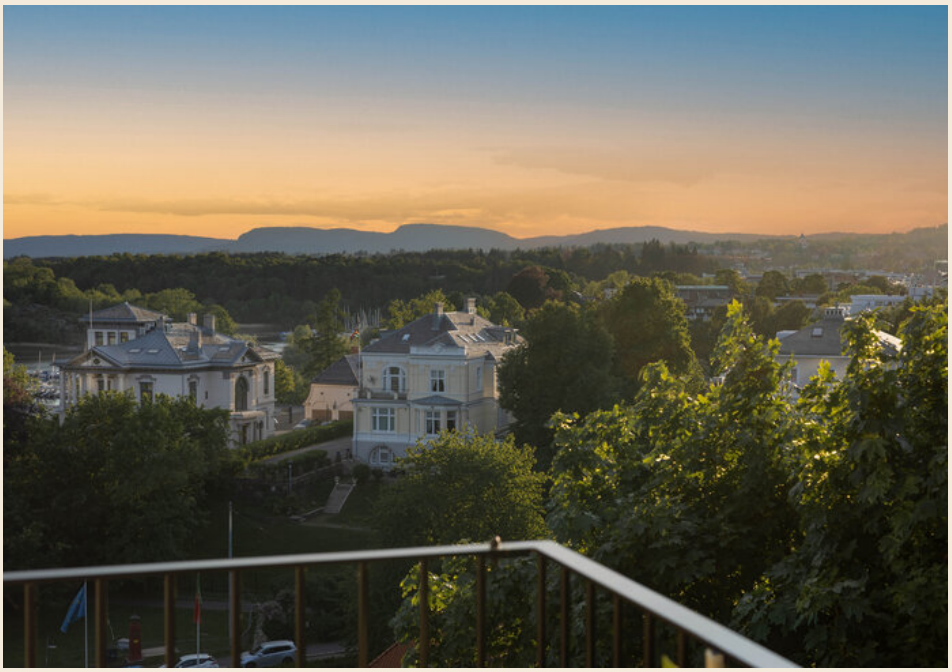
Balkongen vender mot frodige omgivelser med grønne trekroner og en sjelden naturnær følelse midt i byen. Utsikt mot Holmenkollen rett frem





Et perfekt sted for late sommerdager!

Fantastisk kveldsstemning



























Her er det rikelig med garderobeplass





Soverommet har en smart, integrert arbeidsplass som utnytter arealet på en elegant måte

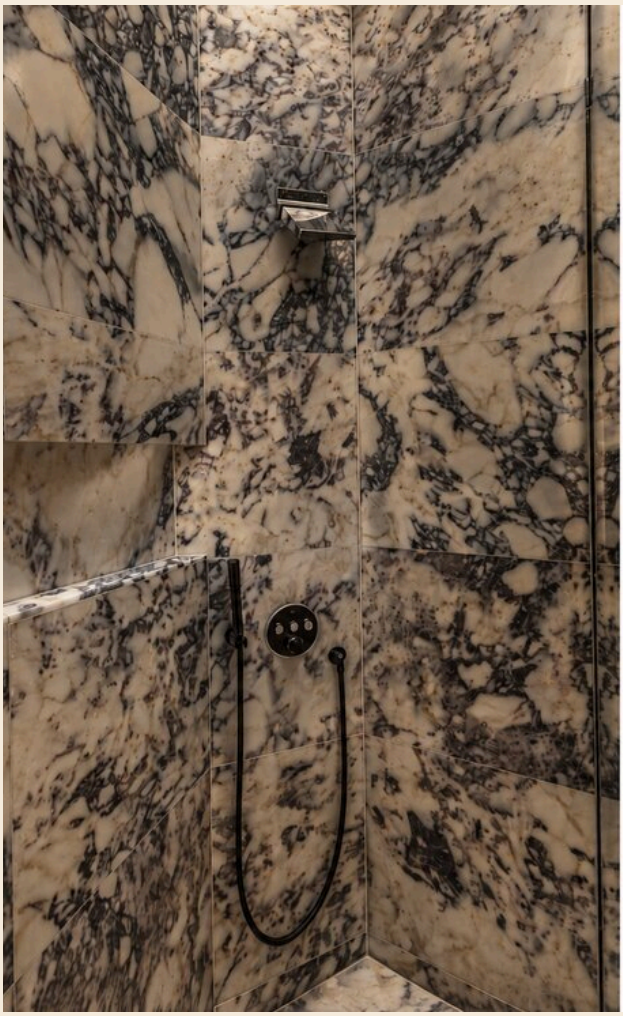









SAMSUNG



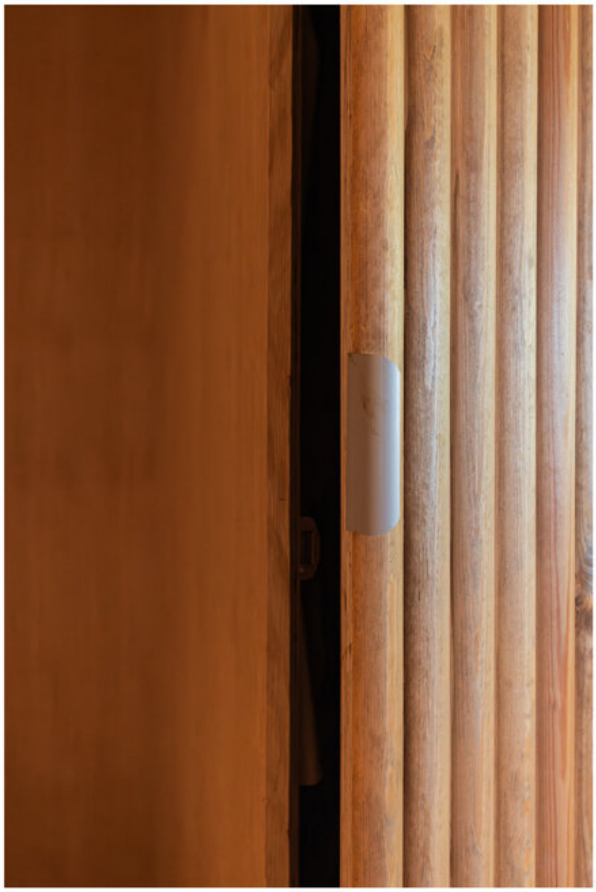























Tostrup terrasse



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0249/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Tostrup terrasse 9, 0271 OSLO
Gnr 212, bnr 907, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Jakob Sæther Tveit
Rakel Skaret-Thoresen

Kjøpesum og omkostninger
19 900 000,- (Prisantydning)
220 998,- (Andel av fellesgjeld)
---
20 120 998,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
503 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
504 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
517 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
20 625 088,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
20 638 088,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1890

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 107 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 111 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 107 kvm. Entre, bad, spisestue, kjøkken/stue, 2 soverom.
BRA-e: 2 kvm. Bod i felles trapp.
Total BRA: 109 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjeller.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
På bakgrunn av utformingen av planet og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

Ikke målbare arealer:

Kjellerbod.

Innhold
3. etasje: Stue, kjøkken, spisestue, 2 soverom, bad, gang og entré.

I tillegg disponeres også én bod i trappeoppgang (samme etasje) og to boder i kjeller.

Standard
Leiligheten er rehabilitert i perioden 2020-2026:
Nytt bad med nytt røranlegg

Nye soil- og kaldtvannsrør
Nytt kjøkken
Nytt elektrisk anlegg
Brannsikret ytterdør
Avrettede gulv med ny fiskebeinsparkett
Varme i gulv i alle rom, med unntak av ytterste del av entré
Ny peis
Nye vinduer
Alle overflater er rehabilitert
Nye innvendige dører
Snekkerbygde spesialløsninger i omtrent alle rom
Ny balkong med fantastisk utsikt over frognerkilen og holmenkollen

Bygården er vesentlig oppgradert i perioden 2020-2026:
Rehabilitert fasade (puss og maling)
Rehabilitert hovedtrapperom
Nytt tak
Rehabiliterte pipeløp
Nye inngangsdører til hovedtrapp og baktrapp
Omfattende brannsikring i hele gården
Opparbeidet uteområde rundt hele eiendommen, inkludert brostein
Nytt arkitekttegnet sykkelstativ
Rehabiliterte balkonger

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling med rosett. Gulvvarme. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, kjøleskap, fryseskap, stekovn, kaffemaskin og varmeskuff .

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme og. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje, opplegg for vaskemaskin, naturlig avtrekk, servantskap, veggmontert wc, rørfordelingsskap og stoppekran.

Entre: Parkett på gulv og panelplater på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Porttelefon og garderobeskap.

Spisestue: Parkett på gulv, og malt overflate og panelplater på vegger. Malt overflate i himling med rosett og stukkatur . Gulvvarme.

Parkering
Enkel gateparkering med god tilgjengelighet og lademuligheter for elbil rett ved. Det er tidvis mulighet for leie av parkeringsplass i umiddelbar nærhet.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Oppgraderinger utført 2020–2026
Leiligheten:
Leiligheten er rehabilitert med gjennomgående høy standard:
- Nytt bad med nytt røranlegg
- Nye soil- og kaldtvannsrør
- Nytt kjøkken
- Nytt elektrisk anlegg
- Brannsikret ytterdør
- Avrettede gulv med ny fiskebeinsparkett
- Varme i gulv i alle rom, med unntak av ytterste del av entré
- Ny peis
- Nye vinduer
- Alle overflater er rehabilitert
- Nye innvendige dører
- Snekkerbygde spesialløsninger i omtrent alle rom
- Ny balkong med fantastisk utsikt over frognerkilen og holmenkollen

Sameiet / bygården:
Bygården er vesentlig oppgradert de siste årene 2020-2026
- Rehabilitert fasade (puss og maling)
- Rehabilitert hovedtrapperom
- Nytt tak
- Rehabiliterte pipeløp
- Nye inngangsdører til hovedtrapp og baktrapp
- Omfattende brannsikring i hele gården
- Opparbeidet uteområde rundt hele eiendommen, inkludert brostein
- Nytt arkitekttegnet sykkelstativ
- Rehabiliterte balkonger

Bygården fremstår i svært god stand, og det er gjennomført omfattende oppgraderinger de siste fem årene. Det samme gjelder leiligheten.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: Rehabilitering bad 2022. Goras entreprenør AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membranexpressen AS for membran og Goras Entreprenør for sluk.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Goras Entrenør - tok bilder underveis og har samsvarserklæring på alt rørarbeid.

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: Kontakt styreleder for dokumentasjon.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Er gjort noen forberedende tiltak på fremsiden av huset i 2026 av Akershusgartneren.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Serviceproduction and invest AS - 2021.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2024/2025.

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: Byttet soil og KVrør.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balkong - balkongteam.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele leiligheten er oppusset. Gården er også rehabilitert med nytt tak, rehabilitert
puss og maling på fasade. Pipene er rehabilitert etc.

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: Var noe mugg i råkjeller fra 2000-tallet. Dette er tatt hånd om av anticimex i ca 2022/2023.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Ligger med takst.

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? Med fra takstmann.

Bygningssakkyndig
Fidens as v/ Christian Omre

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

Byggemåte:
Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Kjøkken - Avtrekk - grunnet kullfilter
- Våtrom - Overflater - grunnet fallforhold på gulv. TG2 skyldes et mindre avvik fra dagens fallkrav på gulv i dusjsone og lekkasjesone. Gulvet har fall til sluk, og det vurderes at tiltak ikke er nødvendige.
- Våtrom - Ventilasjon - grunnet naturlig avtrekk.

Bygningsdeler som har fått TG3:
-Ingen bygningsdeler har fått tilstandsrapport 3.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmtvannsbereder Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
- Våtrom - Fukt Pga bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming: gulvvarme i store deler av leiligheten.
Peis i stue.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 601 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 577,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, forretningsførsel, betjening av felles lån, strøm fellesareal, varmtvann samt øvrig drift av sameiet.

Fellesutgiftene er p.t. kr. 4.264 pr. mnd. I tillegg betales p.t. kr. 1.976 mnd for nedbetaling av lån og p.t. et akontobeløp på kr. 337 pr. mnd for varmtvann.

Eiendomsskatt
Kr 4 337,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 951 350,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 644 786,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av

beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Tostrups Terr 9, orgnr. 986332219

Om sameiet
Sameiet består av 9 leiligheter.

Telia er sameiets leverandør av kabel-tv/ internett.

Styret opplyser at det per i dag (03.06.2026) ikke foreligger planer om større vedlikeholds- eller rehabiliteringsprosjekter. Samtidig må det påregnes løpende vedlikeholdskostnader, da sameiet består av en eldre bygård oppført rundt 1900.

Bygården er betydelig oppgradert i senere tid (se egen oversikt under punktet standard).

Kjøper må påregne felles plikter som dugnad etc. Megler oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som ligger vedlagt prospektet.

Forretningsfører
SK EIENDOM AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 220 998,-pr. 31.12.2025

Sameiets andel av fellesgjelden er knyttet til et annuitetslån med opprinnelig lånebeløp kr 2.750.000.
Restgjeld per dags dato er kr 1.147.858.
Lånet har en flytende rente på 6,45 % p.a. og løper med 12 terminer per år.
Neste terminforfall er 01.06.2026, med et terminbeløp på kr 10.280.
Lånet har forventet innfrielsesdato 01.10.2040.

Kjøper gjøres oppmerksom på at rentevilkår og restgjeld kan endres frem til overtakelse.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 39 793,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 2 586 766,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd/underskudd på kr. 10 000,-

Komplett budsjett og regnskap følger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Sameiets forsikring
Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 15169925

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 904 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under annonserte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Svært etterspurt og tilbaketrukket beliggenhet på Frogner - Tostrup Terrasse er en kort og rolig blindgate i den solrike, sydvestvendte skråningen mellom Gimletoppen og Skarpsnoparken. I tillegg til de fire sveitservillaer som ligger på rad og rekke i gaten, troner den flotte murvillaen i nr. 9 øverst av disse, med en nydelig utsikt over Frognerkilen, småbåthavnen og Oscarshall/Bygdøy. Tostrup Terrasse har innkjøring fra Drammensveien vis-a-vis nr. 82 (grenser til Storbritannias ambassadørresidens i Drammensveien 79).

Tostrup terrasse (1-9, ingen partallsadresser) skulle opprinnelig ha vært forlenget helt opp til Tostrups gate, et navn som også ble brukt på denne veien, men dette prosjektet ble ikke fullført. I likhet med Tostrups gate har Tostrup terrasse navn etter juvelér Jacob Tostrup, som eide en løkkeeiendom i området.

En steintrapp i gaten går opp til Gimle/Thomas Heftyes gate, med kort avstand til et godt utvalg av forretninger, kaféer, restauranter m.m. i bl.a. Bygdøy allé. Kort vei også

til Solli plass, Majorstuen, Aker Brygge/Tjuvholmen og sentrum for øvrig. Gangavstand til Frognerparken, Frøyas have (parken på Skarpsno) og ut til vakre Bygdøy, med sine flotte turområder hele året og populære badestrender om sommeren. Offentlig kommunikasjon finner man i umiddelbar nærhet, med nærmeste trikkeholdeplass 'Skarpsno' i Drammensveien hvor linje 13 går, som tar deg enkelt til Skøyen og Solli plass hvor det er et bredt utvalg av offentlig kommunikasjon. Det er også nærhet til bussholdeplass ved Frogner kirke, hvor det går bl. a. nattbussforbindelser.

Bebyggelse
Tostrup terrasse 9 er en byvilla i mur oppført i 1893 av arkitekt N. G. Thomassen. Bygningen har fasader med detaljering i nyrenessanse og ligger godt synlig på en høyde. Tostrup terrasse 9 beskrives av Byantikvaren som en del av et svært verdifullt bygningsmiljø på Gimle/Skarpsno fra siste del av 1800-tallet/første del av 1900-tallet.

Offentlige forhold

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

De byggemeldte tegningene samsvarer i hovedsak med dagens bruk. Det er imidlertid foretatt enkelte innvendige omdisponeringer mellom rom som er hoveddel, noe som ikke er søknadspliktig.

Nyoppført balkong - Endelig ferdigattest for oppføring av balkong er ikke utstedt enda.
Tostrup terrasse 9 - oppføring av balkong
Saksnummer: 2025/14294 - Byggesak
Mottatt sak: 21.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202551943
Status: Under behandling

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

Eiendommen ligger i et område med flere pågående plansaker og byggesaker. Utsnitt av de nærmeste plansakene er inkludert, men vi oppfordrer alle interessenter til å undersøke forholdene grundigere. Vi anbefaler at man setter seg godt inn i gjeldende reguleringskart og bestemmelser.

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

301/212/907/7:
30.07.1891 - Dokumentnr: 954123 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:907
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1891 - Dokumentnr: 954124 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:907
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.1894 - Dokumentnr: 990814 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:907
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.1954 - Dokumentnr: 307337 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:907
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1985 - Dokumentnr: 10361 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 129/1224
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 8 SEKSJONER

30.01.2004 - Dokumentnr: 6714 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 113/1131
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr.4 og 6.

16.08.2019 - Dokumentnr: 946346 - Reseksjonering
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 108/1131
Endring av tegninger
Endring av teller

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet

personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 126 725,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (kunden betaler maks for 5 visninger) kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr (til forretningsfører) kr. 6 725,-
Eierskiftegebyr (til sameiet) kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. (kan variere) kr. 5 760,-
Utlegg foto ca. (fakturerer direkte) kr. 9 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (fakturerer direkte) kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 225 735,- 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 13. august 2026

Ansvarlig megler
Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

Megler 2
Karoline Lillebøe Kling Frostad, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97405045

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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

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

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

Tostrup terrasse 9

Nabolaget Gimle/Søndre Frogner - vurdert av 165 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	19 min gange, 1.5 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	19 min gange, 1.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	24 min gange, 2 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	6 min bil, 2.8 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	16 min gange, 1.2 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	16 min gange, 1.4 km

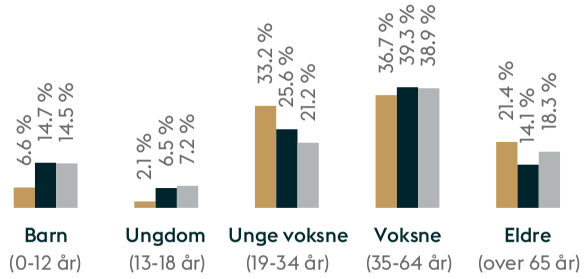
Offentlig transport

Skarpsno	Linje 13	3 min gange, 0.2 km
Frogner kirke	Linje 30, 31	7 min gange, 0.6 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	4 min bil, 2 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min bil, 2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min bil, 4.9 km

Barnehager

Frogner International Pre-Scho...	48 barn	5 min gange, 0.4 km
Tusindhuus barnehage (0-2 år)	35 barn	7 min gange, 0.6 km
Frognerkilen barnehage (1-5 år...	54 barn	7 min gange, 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 57/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Trikk

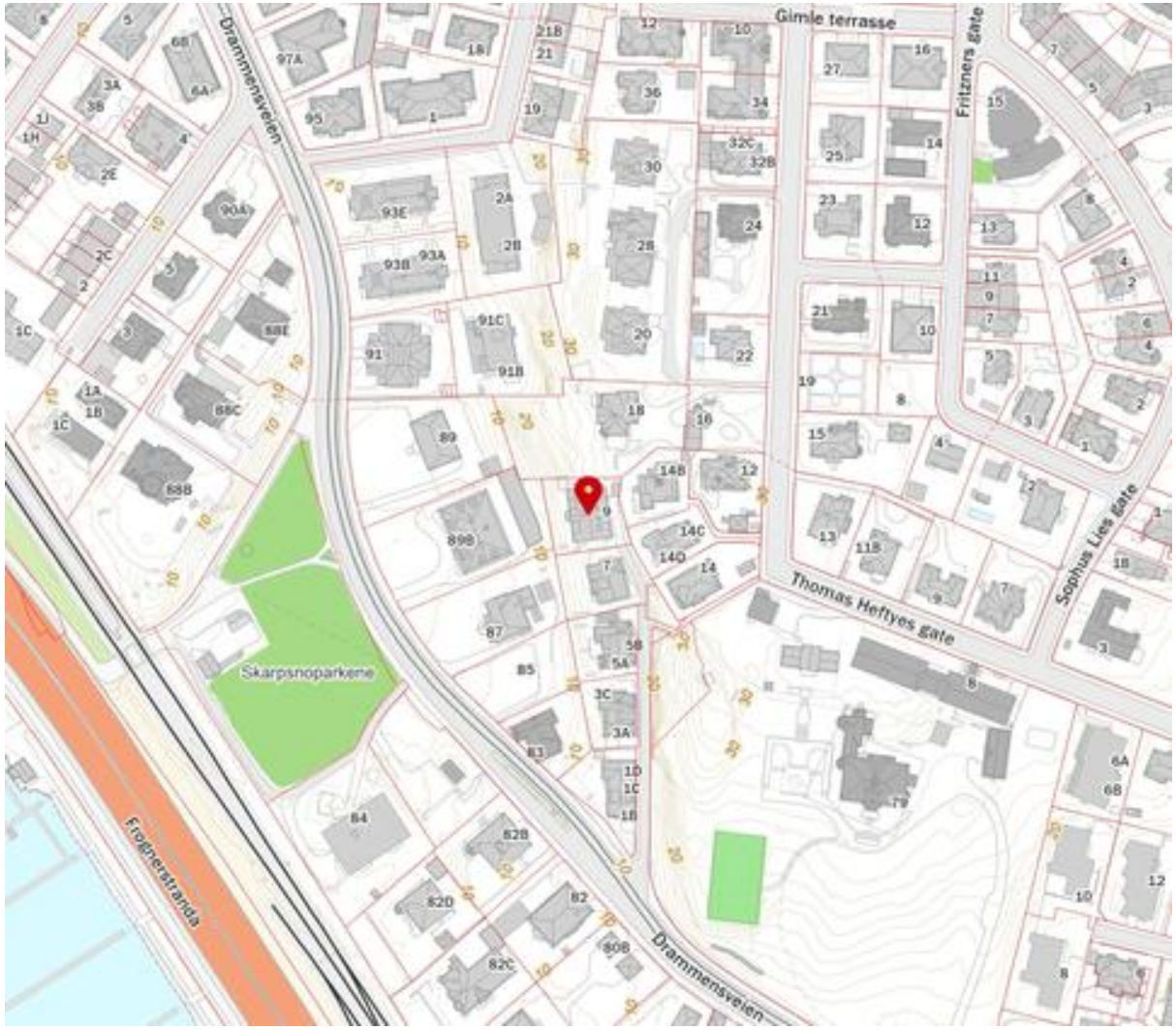
Sport

Reichweins plass balløkke	15 min
Trafotaket streetbasketanlegg	15 min
SATS Solli plass	13 min
EVO Sjølyst	18 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 2026

Tostrup terrasse 9
0271 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1893

BRA: 111 m^2
BRA-i: 107 m^2

Rapportdato: 30.5.2026 (Gyldig til 30.5.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	8	3	0	2

Supertakst

GNR: 212 BNR: 907 SNR: 7

Christian Omre
Fidens as

rodelokkatakst@gmail.com
93060672

Tostrup terrasse 9
0271 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43516

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Avtrekk	- grunnet kullfilter
Våtrom - Overflater	- grunnet fallforhold på gulv. TG2 skyldes et mindre avvik fra dagens fallkrav på gulv i dusjsone og lekkasjesone. Gulvet har fall til sluk, og det vurderes at tiltak ikke er nødvendige
Våtrom - Ventilasjon	- grunnet naturlig avtrekk.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
Våtrom - Fukt	Pga bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
27.5.2026	**30.5.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Jakob Sæther Tveit**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Rakel Skaret-Thoresen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Rodeløkka Takst AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Rodeløkka Takst AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er satt anslag for utbedringskostnader på alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG 3. Kostnadene er et forsiktig overslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og anbefalte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, materialpriser og tjenesteytere. Det kan også foreligge forhold som ikke kommer frem i rapporten.

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner.

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 benyttes også på bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll når disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Årlige driftskostnader for eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Tostrup terrasse 9, 0271 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**212**	Bruksnr:	**907**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**7**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1893**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2020-2022	Leiligheten er opplyst å være totalrenovert. Arbeidene skal ifølge eier ha omfattet nytt VVS-anlegg, nytt elektrisk anlegg, nytt kjøkken, nytt bad, oppgradering av overflater samt etablering/fornyelse av balkong.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**109**	**107** Romfordeling: Entre, bad, spisestue, kjøkken/stue, 2 soverom	**2** Romfordeling: Bod i felles trapp	**0**	**4**
Kjeller	**2**	**0**	**2** Romfordeling: Kjeller	**0**	**0**
Totalt m²	**111**	**107**	**4**	**0**	**4**

Kommentar til arealberegning

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

På bakgrunn av utformingen av planet og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca. 4,2 m² med adkomst fra stue. Nordvest vendt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Etablert i 2025.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2020. Balkongdør fra 2025. Entredør i malt utførelse. Ukjent Brannklasse. Entredør ved baktrapp med brannklasse B 30. Formpressede innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

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

Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, kaffemaskin varmeskuff platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning fra Siematic og Noremax med glatte metall fronter og tre fronter kompositt benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Kjøkkenet er utstyrt med avløpspumpe (Grundfos) da det ikke er mulig med direkte tilkobling til avløpssystemet med naturlig fall. Eier opplyser at pumpeløsningen fungerer fint. Det bemerkes at slike pumpeløsninger kan avgi noe driftsstøy under bruk. Videre er pumpen en mekanisk installasjon som krever periodisk service og vedlikehold for å opprettholde funksjon og redusere risiko for driftsstans. Fremtidige vedlikeholds- og utskiftningskostnader må påregnes.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Platetopp integrert i platetopp.

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det foreligger ikke originale tegninger på saksinnsyn.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Merknad: Entrédøren mangler synlig merking som dokumenterer brannklassifisering. Eier har fremvist dokumentasjon på at døren er behandlet med brannhemmende maling. Den fremlagte dokumentasjonen verifiserer imidlertid ikke at døren tilfredsstiller dagens krav til klassifisert branndør (f.eks. B30/EI30). På bakgrunn av manglende dokumentasjon på dørens samlede brannteknisk egenskaper kan det ikke bekreftes at døren oppfyller gjeldende krav til brannmotstand mellom boenhet og fellesareal. Behov for nærmere avklaring og eventuelle tiltak kan derfor ikke utelukkes.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Stue: 3,34m.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2021

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

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

6.6 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2021, opplyst av dagens eier.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

Fordelerskap er etablert på bad.

Stoppekran er plassert i fordelerskap.

6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap plassert på soverom.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2021	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

6.8 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**
TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.	

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og avtrekk på våtrom.	

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.10 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2022, opplyst av dagens eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	**TG-2**

Høydeforskjell (25 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Det er målt fall mot sluk fra servantområdet på ca. 7 mm (1:143 fall) pr. meter. Dette er noe svakere enn dagens anbefalte fallforhold på 1:100 i lekkasjeutsatte områder.

TG2: I nedsenket dusjsone på 10 mm er det registrert enkelte partier hvor anbefalt fall på 1:100 ikke er oppfylt, men gulvet har fall mot sluk og det ble ikke registrert motfall ved befaringen.

Anbefalte tiltak overflater

Gulvet har fall mot sluk, men ikke i henhold til anbefalt minimumskrav på 1:100. Likevel anses fallet som tilstrekkelig til at vann ledes mot sluket, og det vurderes at ingen tiltak er nødvendige. Utbedring anses ikke som kostnadsmessig forsvarlig sett opp mot nytteverdien.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er etablert 2 sluk i rommet. Et i dusjen og et i lekkasjesonen.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Banemembran ført til klemring i sluk, utførelse ok.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og fast dusjvegg.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er tilluft under dør og naturlig avtrekk fra rommet.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
TG2:Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU

TGIU: På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig mot våtsone. Fellesområder og murvegg mot våtsonen.

Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på tilgjengelige veggflater i og mot våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre indikasjoner på fuktskader ved befaringen. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at slike målinger kun gjelder tilgjengelige flater, og at resultatene ikke utelukker forekomst av fukt i utilgjengelige konstruksjoner

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rakel Skaret-Thoresen	9578-5999-4-3365129	2026-06-04 17:08:30
Jakob Sæther Tveit	9578-5999-4-3126730	2026-06-04 10:57:41

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
4. juni 2026

Oppdragsnummer
8-0249/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tostrup terrasse 9, 0271 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Jakob Sæther Tveit, Rakel Skaret-Thoresen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2020

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: 15169925
Forsikret i: Fremtind

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: Rehabilitering bad 2022. Goras entreprenør AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membranexpressen AS for membran og Goras Entreprenør for sluk.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Goras Entrenør - tok bilder underveis og har samsvarserklæring på alt rørarbeid.

---

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: Kontakt styreleder for dokumentasjon.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Er gjort noen forberedende tiltak på fremsiden av huset i 2026 av Akershusgartneren.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Serviceproduction and invest AS - 2021

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2024/2025

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: Byttet soil og KVrør - Mener det var Atom rør. Sameiet skal ha dokumentasjonen.

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balkong - balkongteam

---

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele leiligheten er oppusset. Gården er også rehabilitert med nytt tak, rehabilitert puss og maling på fasade. Pipene er rehabilitert etc.

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: Var noe mugg i råkjeller fra 2000-tallet. Dette er tatt hånd om av anticimex i ca 2022/2023

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ligger med takst

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? Med fra takstmann

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0249/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Jakob Sæther Tveit	**2026-06-04**	**Rakel Skaret-Thoresen**	**2026-06-04**

Identifikasjon

Jakob Sæther Tveit

Identifikasjon

Rakel Skaret-Thoresen

Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Tostrup terrasse 9
Postnr	0271
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	212
Bnr.	907
Seksjonsnr.	7
Festenr.	
Bygn. nr.	80507356
Bolignr.	H0302
Merkenr.	A2020-1093076
Dato	31.01.2020



Innmeldt av	Anja Christie

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1893
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	122
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tostrup terrasse 9
Postnr/Sted: 0271 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0302
Dato: 31.01.2020 12:26:12
Energimerkenummer: A2020-1093076
Ansvarlig for energiattesten: Anja Christie
Energimerking er utført av: Anja Christie

Gnr: 212
Bnr: 907
Seksjonsnr: 7
Festenr:
Bygnnr: 80507356

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Til seksjonseierne i
Sameiet Tostrups Terr 9

Oslo, 15. april 2026

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Tostrups Terr 9

Det innkalles herved til ordinært årsmøte, **TORSDAG DEN 23/4 KL. 18.00.**
Møtet holdes hos Roger Josefsen.

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a) Opptak av navnefortegnelse
   b) Valg av møteleder
   c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
   d) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. **Årsoppgjør**
   a) Styrets årsrapport
   b) Regnskap

3. **Budsjett for 2026**
   Inntekter og kostnader til Prosjekt uteområde er estimert til kr. 750.000 og dette vil bli fakturert som en ekstra innkalling fordelt etter brøk for oppussing

4. **Valg**
   Utdrag fra sameiets vedtekter:
   Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og ett til tre styremedlemmer. Varamedlemmer kan velges. Styret velges for to år. Styrets leder velges særskilt.

   Hele styre ble valgt for 2 år i fjor.

Hver seksjon har en stemme. De som er forhindret fra å komme kan gi fullmakt til en stedfortreder.

Med vennlig hilsen
for styret i Sameiet Tostrups Terr 9
Svein Johannessen
forretningsfører

Sameiet Tostrup Terrasse 9
Årsrapport for 2025

Virksomhetens art og hvor den drives
Sameiet har organisasjons nr. 986332219, og har som hovedmål å ivareta fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr 212 bnr 0907 i Frogner Bydel i Oslo Kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 9 seksjoner.

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Roger Josefsen leder
Knut R. Sandberg
Jakob Tveit
Dan Vigeland

Regnskapsførsel
SK Eiendom AS

Styrets arbeid i perioden 2025
Det har vært avholdt årsmøte i april, ekstraordinært sameiermøte i oktober og flere styremøter i sameiet i løpet av 2025. Referater fra styremøter har blitt sendt ut fortløpende

Ingen salg av seksjoner i 2025

Styret har innhentet tilbud ang. uteområdet rundt TT9, og dette ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte i oktober 2025. Prosjektet uteområde blir gjennomført i 2026

Det er gjennomført årskontroll på brannvarslingsanlegget.
Det har vært avholdt en dugnad.

Kommentarer til årsregnskapet
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Sameiets felles lån er nå omgjort til et såkalt IN lån hvor den enkelte seksjon kan innfri sin andel av lånet. Noen seksjonseiere har innfridd sin andel av opprinnelig lån. Styret gjør oppmerksom på at de som har innfridd vil i ytterste konsekvens kunne bli holdt ansvarlig for sin brøkandel av restgjeld dersom sameiet misligholder lånet.
Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under notene 6 og 7.

Kommentarer til budsjettet
Til orientering for årsmøtet legger styret fram et budsjett med uendrede fellesutgifter for kommende år. Kostnader til Prosjekt uteområde som ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte vil bli kalt inn ekstra etter brøk for oppussing.

Arbeidsmiljø
Sameiet har ingen fast ansatte.

Likestilling
Styret består av 4 menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg.

Ytre miljø
Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Oslo, april 2026
....
Roger Josefsen
Leder
Knut R. Sandberg
Styremedlem
Jakob Tveit
Styremedlem
Dan Vigeland styremedlem

SAMEIET TOSTRUPS TERRASSE 9

RESULTATREGNSKAP		2025	Budsj. 2025	2024
Inntekter:	**Note:**			
Fellesutgifter		783 778	790 000	858 948
Innbetaling Telia		48 300	48 324	0
Innbetaling varmtvann		24 240	24 253	0
Omgjøring av lån til IN		2 301 316	0	0
Diverse inntekt		199 999	0	169 793
Sum inntekter		**3 357 633**	**862 577**	**1 028 741**
Driftskostnader:				
Strømutgifter	1	46 340	53 896	50 872
Kommunale avgifter	2	155 277	149 270	141 384
Telia		47 769	48 324	44 898
Diverse kostnader		12 691	10 825	16 449
Tap på fordring fra 2024		23 674	0	0
Drift av eiendom	3	118 276	147 738	307 322
Forretningsfører	4	42 704	28 000	24 834
Vaktmester og renhold		92 573	85 000	84 187
Konsulenttjenester		4 875	3 358	60 797
Forsikring	5	77 611	76 600	74 803
Bankgebyrer		3 920	2 500	2 192
Sum driftskostnader		**625 710**	**605 511**	**807 738**
DRIFTSRESULTAT		**2 731 923**	**257 066**	**221 003**
Finansinntekter/kostnader:				
Renteinntekter		1 629	0	813
Rentekostnader		146 786	240 000	172 706
Sum finansinntekter/kostnader		**-145 157**	**-240 000**	**-171 893**
ÅRSRESULTAT		**2 586 766**	**17 066**	**49 110**

SAMEIET TOSTRUPS TERRASSE 9

BALANSE PR. 31. DESEMBER		2025	2024
Eiendeler:	**Note:**		
Anleggsmidler			
Aktivert vedlikehold / rest IN lån	6	1 167 953	0
Sum anleggsmidler		**1 167 953**	**0**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Mellomregning sameiere		14 715	89
Utestående fraflyttet seksjonseier		0	23 674
Forskuddsbetalte kostnader / fordringer		158 606	116 277
Sum fordringer		**173 321**	**140 040**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Innestående konto		228 936	151 207
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		**228 936**	**151 207**
Sum omløpsmidler		**402 257**	**291 247**
Sum eiendeler		**1 570 210**	**291 247**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Egenkapital 01.01.		-2 196 757	-2 196 757
Årets resultat		2 586 766	0
Sum opptjent egenkapital		**390 009**	**-2 196 757**
Sum egenkapital		**390 009**	**-2 196 757**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån	7	1 167 953	2 388 176
Sum landsiktig gjeld		**1 167 953**	**2 388 176**
Kortsiktig gjeld			
Kreditorer/Leverandørgjeld		12 248	87 991
Forskuddsbetalte fellesutgifter		0	11 837
Sum kortsiktig gjeld		**12 248**	**99 828**
Sum gjeld		**1 180 201**	**2 488 004**
Sum egenkapital og gjeld		**1 570 210**	**291 247**

Oslo, 10.02.2026

Roger Josefsen	Knut Sandberg	Jakob Tveit	Dan Vigeland
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem

SAMEIET TOSTRUPS TERRASSE 9

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:
Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

Driftsinntekter
Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer
Fordringer er oppført til pålydende.

Fortsatt drift
I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Note 1 - Strømutgifter:

Elektrisk energi (41 %)	18 999
Varmt vann (59 %)	27 341
El-bil lader (0 %)	0
Sum	**46 340**

Note 2 - Kommunale avgifter:

Renovasjon	86 568
Vann- og avløp	67 737
Feie- og tilsynsavgift	972
Sum	**155 277**

Note 3 - Drift av eiendommen:

Serviceavtaler og reparasjoner av brannvarsling og slukkeutstyr	21 115
Prosjekt Utomhusplan	57 688
Beskjæring bjørk	3 750
Hageavfall	500
Utvendig vedlikehold	11 367
Vedlikehold bygning	12 108
Dugnad	5 510
Diverse innkjøp, skilt, blomster, lysmateriell etc.	6 238
Sum	**118 276**

SAMEIET TOSTRUPS TERRASSE 9

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

Note 4 - Foretningsfører:

OBOS	25 828
SK Eiendom AS	16 876
Sum	**42 704**

Note 5 - Bygningsforsikring:

Fremtind Forsikring kunde 2654617 - polise 15169925	77 611
Sum	**77 611**

Note 6 - Aktivert vedlikehold:

Kostnadene med vedlikehold er aktivert og nedskrives i takt med lånet slik at disse alltid er like i balansen. Egenkapitalen vil dermed vise et korrekt bilde av sameiets disponible midler. Hver enkelt seksjon kan innfri sin andel av lånet. Innbetaling for dekning av lån vil ikke gå over resultatregnskapet

	1 167 953
Sum	**1 167 953**

Note 7 - Langsiktig gjeld:

Lån i DnB, innfris 2040, rente pr 31/12 - 6,45%

Saldo pr 31.12	1 167 953
Sum	**1 167 953**

Avdrag som forfaller om mer enn 5 år	**1 609 000**

Årsmøtet har vedtatt at den enkelte seksjonseier kan innfri sin andel av lånet. Det gjøres oppmerksom på at de som innfrir sin andel ovenfor sameiet allikevel vil hefte for sin brøkandel ovenfor banken.

Andel restgjeld pr. 31.12:

Seksjon 1	272 658
Seksjon 2	0
Seksjon 3	231 963
Seksjon 4	0
Seksjon 5	0
Seksjon 6	282 832
Seksjon 7	219 754
Seksjon 8	0
Seksjon 9	160 746
Sum	**1 167 953**

SAMEIET TOSTRUPS TERRASSE 9

BUDSJETT	2026	Resultat 2025
Inntekter:		
Fellesutgifter	558 456	783 778
Innbetaling Telia	53 508	48 300
Innbetaling varmtvann	24 240	24 240
Omgjøring av lån til IN	0	2 301 316
Diverse inntekt	750 000	199 999
Sum inntekter	**1 386 204**	**3 357 633**
Driftskostnader:		
Strømutgifter	50 000	46 340
Kommunale avgifter	180 000	155 277
Telia	53 532	47 769
Diverse kostnader	20 000	12 691
Tap på fordring fra 2024	0	23 674
Drift av eiendom	95 000	118 276
Prosjekt uteområde	750 000	0
Forretningsfører	33 752	42 704
Vaktmester og renhold	93 000	92 573
Konsulenttjenester	10 000	4 875
Forsikring	90 000	77 611
Bankgebyrer	4 000	3 920
Sum driftskostnader	**1 379 284**	**625 710**
DRIFTSRESULTAT	**6 920**	**2 731 923**
Finansinntekter/kostnader:		
Renteinntekter	3 080	1 629
Rentekostnader	0	146 786
Sum finansinntekter/kostnader	**3 080**	**-145 157**
ÅRSRESULTAT	**10 000**	**2 586 766**

Protokoll for ordinært årsmøte i Sameiet Tostrup Terrasse 9

Oslo, 23.04.2026

1. Konstituering

1a) Opptak navnefortegnelse

Seksjon 1: Ikke tilstede
Seksjon 2: Roger og Inger-Lise
Seksjon 3: Ole Martin
Seksjon 4 og 5: Knut og Kari Janne
Seksjon 6: Ikke tilstede
Sekjson 7: Rakel og Jakob
Seksjon 8: Ikke tilstede
Sekjon 9: Alexander

1b) Valg av møteleder:
Roger

1c) Sekretær:
Rakel

Signering:
Roger og Ole Martin

1d) Godkjennelse av innkalling og dagsorden:
Enstemmig vedtatt

2. Årsoppgjør

a) Styrets årsrapport

b) Regnskap

Regnskapsfører ble ringt opp, men sameiet hadde ingen kommentarer eller spørsmål.

3. Budsjett for 2026

Ingen kommentarer eller spørsmål til budsjettet

Budsjett for 2026 vedtatt.

Kommentar til arbeid i hagen: Arbeid med uteområdet begynner i uke 18. Estimer 2-3 ukers arbied. Felles ansvar for å følge med mens arbeidet pågår, blant annet følge med at bakdører er låst, søppel kastes, toalett ser ok ut, etc.

4. Valg

Styret er ikke på valg i år, da det ble valgt for to år i fjor.

Signatur:

_____ _____

Roger Josefsen Ole Martin

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/9866213c-c961-49b2-ba95-2da8ef15d678
visma sign
www.vismasign.com

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

This document contains 1 pages before this page
Dokumentet inneholder 1 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 1 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 1 sider før denne side
Detta dokument innehåller 1 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/9866213c-c961-49b2-ba95-2da8ef15d678
visma sign
www.vismasign.com

VEDTEKTER FOR SAMEIET TOSTRUP TERRASSE 9

Vedtatt i sameiermøte den 31.10.2003
i medhold av lov om eierseksjoner 23.mai 1997 nr. 31. Endret på sameiermøte 2015, 2019, 2022 og på ekstraordinært sameiermøte 21. oktober 2024.

§ 1
Navn og formål
Sameiet Tostrup terrasse 9 består av 9 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst I 1984 og 2003..
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 212 bnr. 907 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Organisering av sameiet, råderett
Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av sameiermøte.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 3
Fellesutgifter
Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.
Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter følgende brøker, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.:

Sameierbrøk i Sameiet Tostrups Terr 9		
	FELLESUTGIFTER	**VEDLIKEHOLD**
Seksjon	Eierbrøk (teller)	Eierbrøk (teller)
1	134	134
2	144	144
3	114	114
4	138	138
5	114	114
6	149	139
7	108	108
8	176	161
9	79	79
Sum (nevner)	**1156**	**1131**

Unntak gjelder for følgende kostnader:
a) Felleskostnader og vedlikehold etter ovennevnte brøker.
b) TV, bredbånd etc, belastes kun de som er tilknyttet disse fellestjenester med lik andel på hver boenhet.
c) Strøm til bereder for varmtvann belastes utfra antallet husstandspersoner i den enkelte boenhet på tidspunkt for styrets ferdigstillelse av budsjett for året. Eventuell endring senere samme år endrer ikke fordelingen før påfølgende år. De enkelte seksjonseiere er forpliktet til å melde fra om endring i antallet husstandsmedlemmer fortløpende.

VEDTEKTER FOR SAMEIET TOSTRUP TERRASSE 9

Vedtatt i sameiermøte den 31.10.2003
i medhold av lov om eierseksjoner 23.mai 1997 nr. 31. Endret på sameiermøte 2015, 2019, 2022 og på ekstraordinært sameiermøte 21. oktober 2024.

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

§ 4
Vedlikehold
Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

Sameiere som har utendørs platting, balkong, terrasse og/eller veranda må selv bekoste alt vedlikehold av disse. Dette inkluderer blant annet membran, dekke og rekkverk.
Den enkelte sameier kan ikke utføre fasadeendringer. Dette inkluderer også mindre arbeider som kun har begrenset synlighet. Tillatelse kan likevel unntaksvis gis, og kun dersom et samlet styre gir sin godkjenning.

§ 5
Vedlikeholdsfond
Sameiermøte kan avsette til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betalingen til dekking av fellesutgiftene.

§6
Registrering av sameiere
Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7
Styret
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og ett til tre styremedlemmer.
Varamedlemmer kan velges. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8
Styrets kompetanse
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og eller sørge for forvaltningen av sameiet anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

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

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



VEDTEKTER FOR SAMEIET TOSTRUP TERRASSE 9

Vedtatt i sameiermøte den 31.10.2003
i medhold av lov om eierseksjoner 23.mai 1997 nr. 31. Endret på sameiermøte 2015, 2019, 2022 og på ekstraordinært sameiermøte 21. oktober 2024.

§ 9
Om styremøtet
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

§ 10
Om sameiermøtet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I sameier opprettet før 1.1.98 har hver seksjon én stemme. Det samme gjelder sameier som bare består av boligseksjoner. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøken, og ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

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

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgivere. Rådgiver har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

VEDTEKTER FOR SAMEIET TOSTRUP TERRASSE 9

Vedtatt i sameiermøte den 31.10.2003
i medhold av lov om eierseksjoner 23.mai 1997 nr. 31. Endret på sameiermøte 2015, 2019, 2022 og på ekstraordinært sameiermøte 21. oktober 2024.

§ 11
Innkalling til sameiermøtet
Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret kan på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og revisjonsberetning budsjett og andre saksdokumenter til saker på sameiermøtet, sendes til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige på sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 12
Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

§ 13
Møteledelse og flertallskrav
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

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

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



VEDTEKTER FOR SAMEIET TOSTRUP TERRASSE 9

Vedtatt i sameiermøte den 31.10.2003
i medhold av lov om eierseksjoner 23.mai 1997 nr. 31. Endret på sameiermøte 2015, 2019, 2022 og på ekstraordinært sameiermøte 21. oktober 2024.

§ 14
Revisjon og regnskap
Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15
Forretningsfører
Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjoner, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16
Mislighold
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26.

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

§ 17
Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelslovens kapitel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

§ 18
Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

VEDTEKTER FOR SAMEIET TOSTRUP TERRASSE 9

Vedtatt i sameiermøte den 31.10.2003
i medhold av lov om eierseksjoner 23.mai 1997 nr. 31. Endret på sameiermøte 2015, 2019, 2022 og på ekstraordinært sameiermøte 21. oktober 2024.

§ 19
Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) Inventar
b) Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) Skap, benker, innvendige dører med karmer
e) Listverk, skillevegger, tapet
f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
h) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) Vinduer og ytterdører
j) Innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

VEDTEKTER FOR SAMEIET TOSTRUP TERRASSE 9

Vedtatt i sameiermøte den 31.10.2003
i medhold av lov om eierseksjoner 23.mai 1997 nr. 31. Endret på sameiermøte 2015, 2019, 2022 og på ekstraordinært sameiermøte 21. oktober 2024.

§ 20
Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§21
Habilitetsregler for sameiermøte og styre
Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøte om rettshandel ovenfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker ovenfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 22
Terrasse, platting og boder
De boligseksjoner som har utendørs platting, veranda, terrasse eller balkong som naturlig ligger til leiligheten seksjonen, har eksklusiv bruksrett til disse.
Hver seksjon har også eksklusiv bruksrett til den/de boder som tilhører seksjonen.

§ 23
Dugnadsgebyr
Dugnadsgebyr belastes seksjonseiere hvor seksjonseiere eller stedfortreder ikke stiller/kan utføre oppgaver i sameiet.
De som ikke kan stille til dugnad må kontakte styret for oppgaver eller krysse av på gjøremålslisten når denne blir hengt opp for å unngå dugnadsgebyr.
Dugnadsgebyr sendes ut via forretningsfører 30 dager etter dugnaden.
Dugnadsgebyr belastes etter gjeldende timesatser fastsatt på årsmøte.
Minimum 2 timer pr. seksjon.

§ 24
Skade på fasade og i trappehus
Den seksjon som er skyld i skade på fasade, dører, trappehus ved vedlikehold av seksjoner, ut og innflyttinger er ansvarlig for kostnadene med reparasjon.
Skade må varsles til styret, og ingen kan foreta utbedringer/reparasjoner uten styrets godkjennelse.

VEDTEKTER FOR SAMEIET TOSTRUP TERRASSE 9

Vedtatt i sameiermøte den 31.10.2003
i medhold av lov om eierseksjoner 23.mai 1997 nr. 31. Endret på sameiermøte 2015, 2019, 2022 og på ekstraordinært sameiermøte 21. oktober 2024.

§ 25
Eierskiftegebyr
Tilsvarende eierskiftegebyr som forretningsfører tar ved salg av leilighet skal også innbetales til sameiet.

§ 26
Brannalarm / utstyr
Beboere som pga uforsiktighet utløser brannalarm, kan bli belastet kostnader ved utrykning fra brannvesenet.
Hver seksjon er ansvarlig for at sin egen brannvarsler er i forskriftsmessig stand (sameiet har årlig kontroll, og at seksjonene har godkjent brannslukningsapparat.
Forandring av ildsted eller tilkobling/forandring til pipeløp er søknadspliktig til styret.

§ 27
Forholdet til lov om eierseksjoner
For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 28
Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Oslo, 21.10.2024

Inger-Lise Josefsen

Dan Vigeland

Jakob Sæther Tveit

Kari Janne Nygjerde

HUSORDENSREGLER TOSTRUP TERRASSE 9

13.06.2022

1. Felles inngangsdører skal holdes låst.

2. Fellesarealer som hovedtrapp, kjøkkentrapp, kjellertrapp, trapperepos, felles kjeller rom og lignede skal ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne. Slik som: møbler, sportsartikler, hvitevarer, barnevogner, sko, støvsugere, feiekoster og lignede.
   Unntak er kun en stige/gardintrapp, som kan oppbevares i kjøkkentrappen utenfor beboernes leilighet. Den må da festes på veggen.

3. Sykler skal settes ved sykkelstativet ved garasjen, i egen eller felles sykkelbod i kjelleren. Bildekk kan oppbevares i tidligere bryggerhus.
   Sykler i felles sykkelbod og bildekk i bryggerhus skal merkes med navn.
   Sykler og bildekk som oppbevares uten merke med navn, som ingen av seksjonseierne vedkjenner seg på årsmøtet eller fra tidligere beboere forbeholder styret seg retten til å kaste eller selge.

4. Det er dugnad i gården vår og høst.
   Gjenstander som da er gjensatt i strid med pkt. 2 og 3 vil bli kastes.
   De som ikke kan delta på dugnad må betale et dugnadsgebyr, som fastsettes av styret hvert år.

5. Dyrehold som hund og katt er tillatt. Dyrehold må ikke være til sjenanse for naboer eller andre som ferdes på fellesområde. Det er ikke tillatt å bruke felles utearealer som hundetoalett.

6. All innvendig oppussing i leiligheter, som ikke berører fellesareal eller byggets utsende er tillatt uten styrets godkjennelse. Oppussing som berører fellesareal, som hovedrør, strøm(hovedledning og sikringsskap), vinduer, oppheng av markiser, permanente flaggstenger, antenner, skilt o.l må meldes styret for skriftlig godkjenning før iverksetting.
   Likeledes skal tilbygg, beplanting o.l av fellesarealer godkjennes av styret.
   Hvis ikke dette opprettholdes vil styret kreve arbeidet tilbakeført for sameierens kostnad.

7. Parkering
   Parkering på fellesareal er kun tillatt for på og avlessing. Synlig lapp med navn, telefon til bileier festes i frontrute.
   For de som har garasje, skal parkering skje inne i garasjen, og tilsvarene for de som har biloppstillingsplass på rampen.

R-ST

HUSORDENSREGLER TOSTRUP TERRASSE 9

13.06.2022

8. For å ha et pent inngangsparti er det bestemt at det skal være like navneskilt på ringeklokkepanelet ved hovedinngangen og på postkassene.
   Styret har informasjon om hvor skilt kan bestilles, bokstavtype etc.
   "Uekte" navneskilt på ringeklokkepanelet og postkasser vil bli fjernet, og eventuelle skader utbedres og belastes vedkommende eier av seksjonen.

9. Oppslag og merkelapper skal ikke festes til lakkerte og malte flater.
   Fest oppslag på oppslagstavle ved hoveddøren. (kommer høsten 2022).

10. Vis hensyn til dine medbeboere, og ikke spill høy musikk e.l etter kl. 23.00 på hverdager med unntak fredag og lørdag kl. 24.00.Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid, bør naboer varsles.
    Styret ønsker å bli informert ved ordensforstyrelser per brev eller mail. Etter hver henvendelse skal styre varsle den det har kommet innsigelser mot, slik at begge parter kan høres og tilsvar kan gis på klagen.

11. Det er beboernes ansvar å måke snø fra egen veranda, holde takrenner fri for blader og smuss, og sørge for at avløpsrør og sluk på terrasser ikke tilstoppes og forårsaker skader.

12. Det er alle beboernes ansvar å måke snø om vinteren, feie rundt inngangspartiet, vanne felles blomsterbed/krukker og skifte lyspærer på fellesområdet.

13. Sameieren er ansvarlig for at husordensreglene overholdes. Sameieren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensregler eller mangel på aktsomhet.

14. Alle saker som skal behandles av styret skal inngås skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Oslo, 13.6.2022

Navn: Karoline Lillebøe Kling Frostad
Firma: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Avd: Nordvik Majorstuen

Oslo, 28. mai 2026

Salg av gnr. 212, bnr. 907, snr. 7 i Oslo kommune, Sameiet Tostrups Terr 9, for Tveit og Thoresen (8-0249/26)

Vi viser til bestilling av den 27/5 og oversender:

- Innkalling, sakspapirer og protokoll fra siste ordinære årsmøte.
- Sameiets vedtekter og husordensregler.

Videre opplyses at:

- Fellesutgiftene er p.t. kr. 4.264 pr. mnd. I tillegg betales p.t. kr. 1.976 mnd for nedbetaling av lån og p.t. et akontobeløp på kr. 337 pr. mnd for varmtvann.
- Sameiet har et lån. Restgjeld ca 1.148.000. Rente p.t. 6,45 %. Vedlegger nedbetalingsplan.
- Seksjonens andel av sameiets formue pr. 31.12.2025: kr. 39.793.
- Seksjonens andel av sameiets gjeld pr. 31.12.2025: kr. 220.998.
- Som det fremgår av protokollen fra årsmøtet ble det vedtatt å kalle inn 750.000 fordelt etter brøk som finansiering av rehabilitering av uteområdet. Dette er allerede fakturert ut med forfall 31.05.26. Beløpet for seksjon 7 er kr. 71.618.
- Sameiet er forsikret i Fremtind, polise 15169925.
- Sameiets styreleder er Roger Josefsen, e-post: roger.josefsen@gmail.com, tlf 90798494.
- Vårt eierskiftegebyr er kr. 6.725 inkl. mva (konto 5005.06.60009).
- I tillegg skal sameiet også ha tilsvarende gebyr på kr. 6.725 (ref sameiets vedtekter – belastes selger).

Med vennlig hilsen
Frank Kjærnes
SK Eiendom AS

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

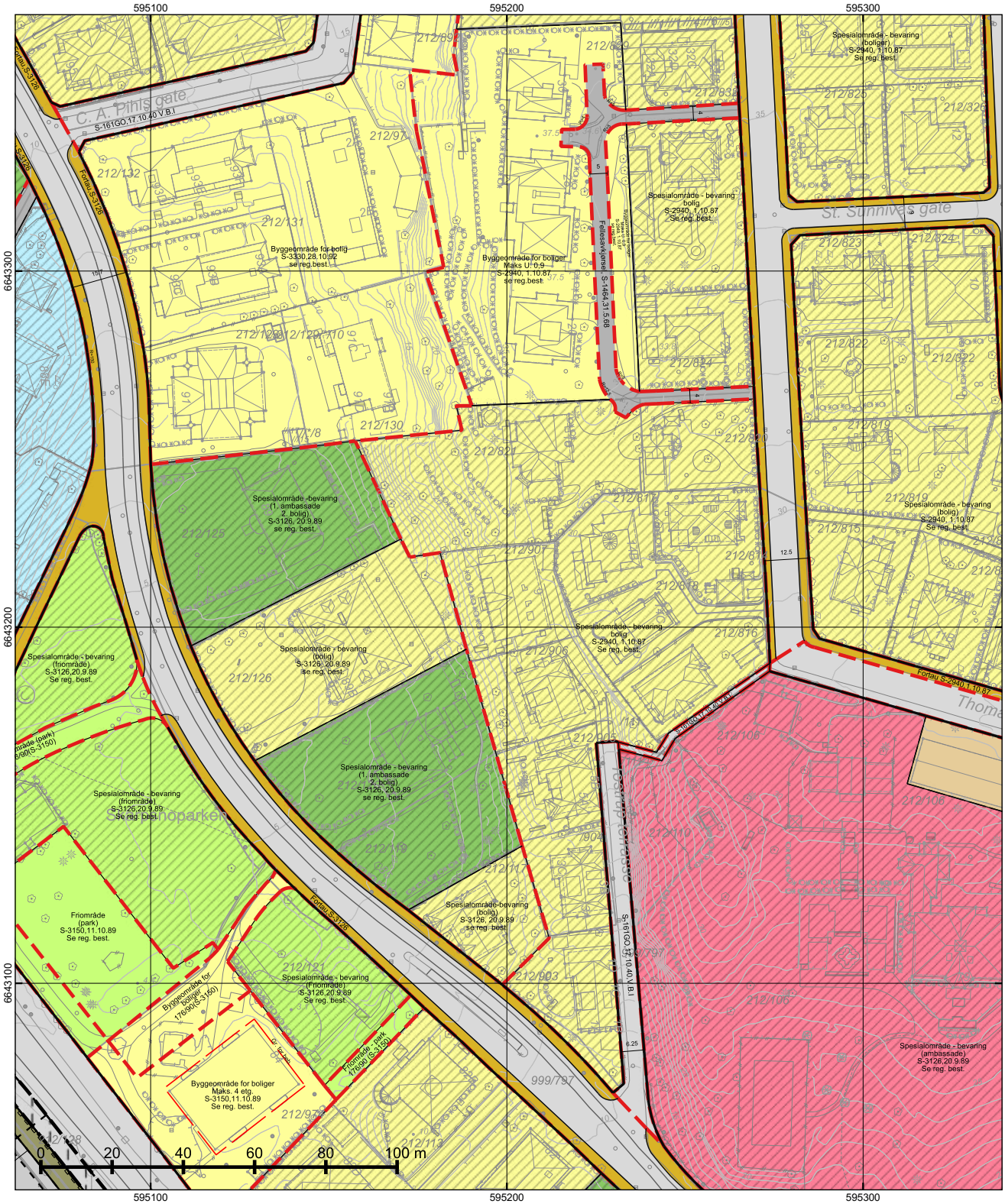
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

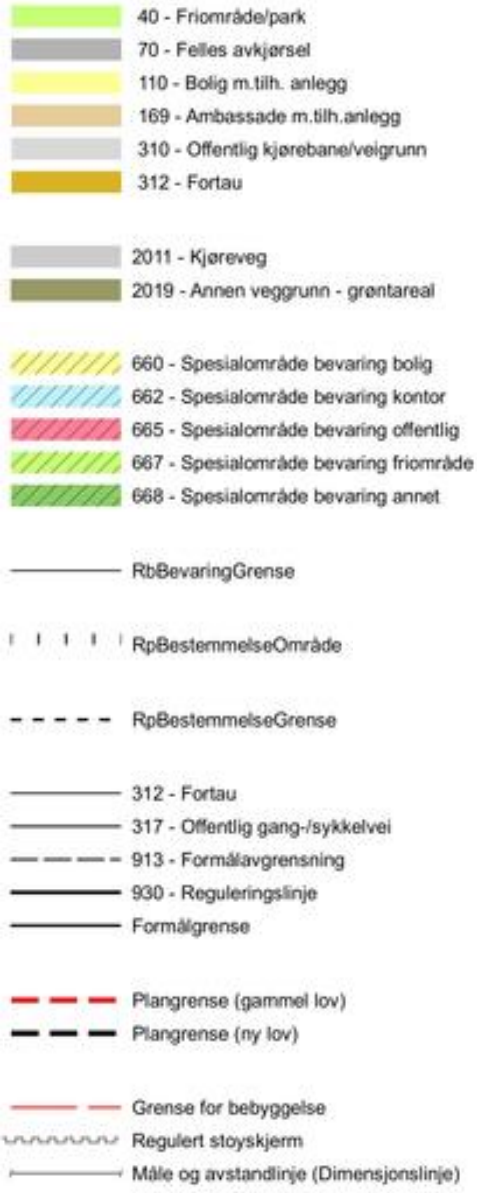
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

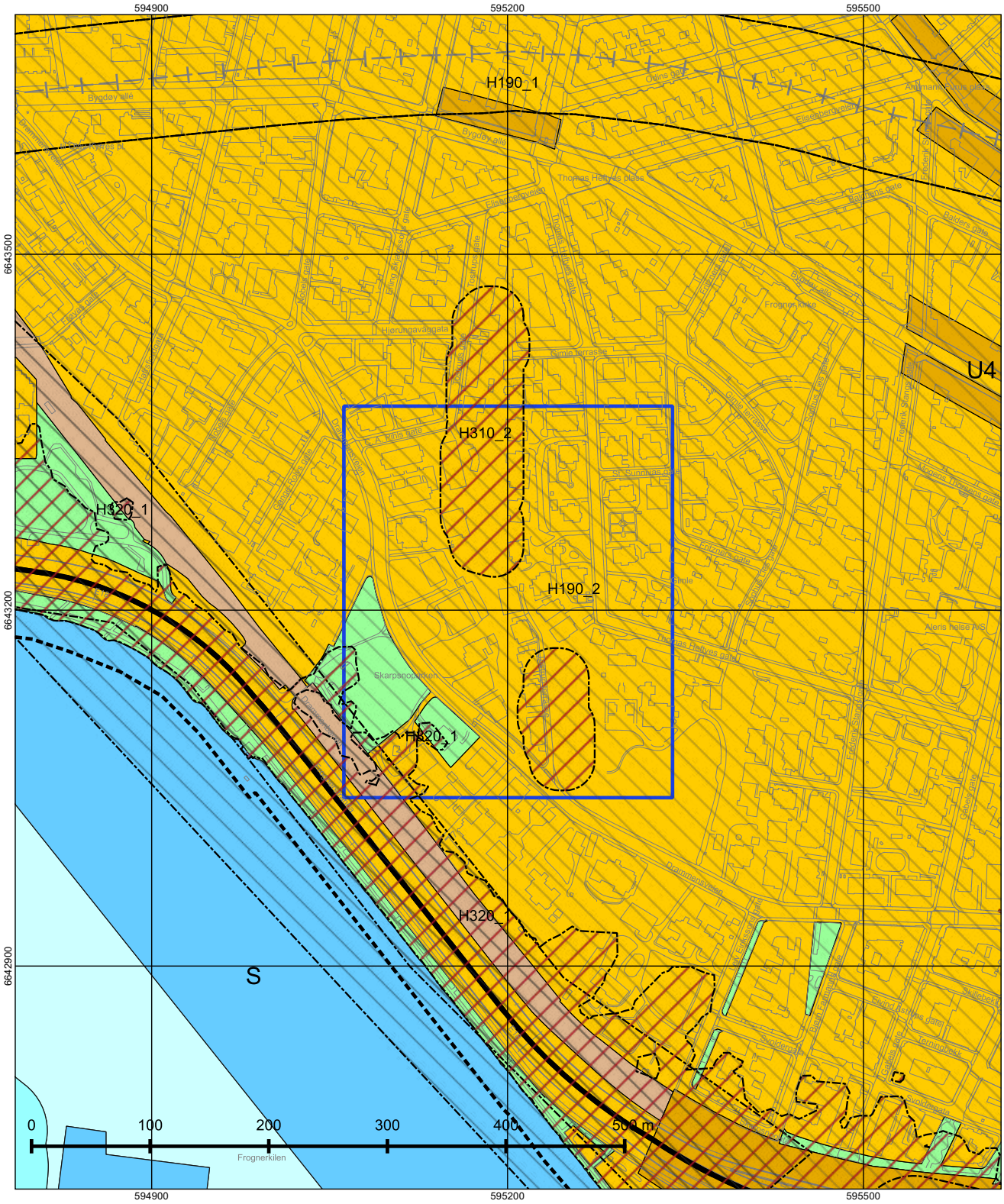
PlottID/Best.nr: 158602/ 86533786
Deres ref.:
Adresse: TOSTRUP TERRASSE 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/907

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158602/86533786
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2940

Endret reguleringsplan for Gimle-området.

Vedtaksdato: 01.10.1987

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198704760

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

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 GIMLE- OMRÅDET.

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

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger
- Spesialområde - bevaring (bolig)
- Spesialområde - bevaring (kontor)
- Tomt for allmennyttig formål (kirke)
- Trafikkområde (vei, fortau, annet veiareal)
- Spesialområde - bevaring (felles areal - lekeplass)

§ 3. Innenfor byggeområde for boliger er maksimal utnyttelsesgrad satt til 0,9 og maksimum 4 etasjer.

§ 4. Innenfor spesialområde bevaring (boliger og kontor) kan eksisterende bygninger istandsettes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.

Bygningsrådet kan, etter vurdering i det enkelte tilfelle, tillate nybygg og tilbygg under forutsetning av at dette er tilpasset helheten i strøket, helheten av hus og hage og eksisterende bygg med hensyn til størrelse, form, materialbruk og farge.

Dette gjelder også for anlegg på egen tomt eller i eiendomsgrense som forstøtningsmur, port, gjerde og kjørearealer.

Ved totalskade etter brann kan nybygg settes opp med samme krav til tilpassing som nevnt ovenfor.

Før bygningsrådet behandler byggemelding skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren.

§ 5. Eksisterende bestand av eldre trær skal bevares. Eventuell beskjæring skal skje etter samråd med park- og idrettsvesenet.

Forhager og hager skal bevares som beplantede områder og tillates ikke benyttet til parkeringsplass, lager eller lignende. Underbygging for garasjer eller lignende tillates ikke.

Hagen skal bevare mest mulig av opprinnelig stil. Varige endringer av hageanlegg skal godkjennes av bygningsrådet. Før dette skjer skal det foreligge uttalelse fra park- og idrettsvesenet.

§ 6. Spesialområde - bevaring (felles areal - lekeplass) er felles for: Fritzners gate 1,3,7,9,11,13, Sophus Lies gate 2,4,6,Gimle terrasse 2,4,6,8.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 28.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533786
Deres ref: 2169

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 212, BNR. 907.

Vi viser til bestilling av 28.05.2026 for eiendom gnr. 212, bnr. 907.

GNR. 212 BNR. 907

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.03.1894.

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

904 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

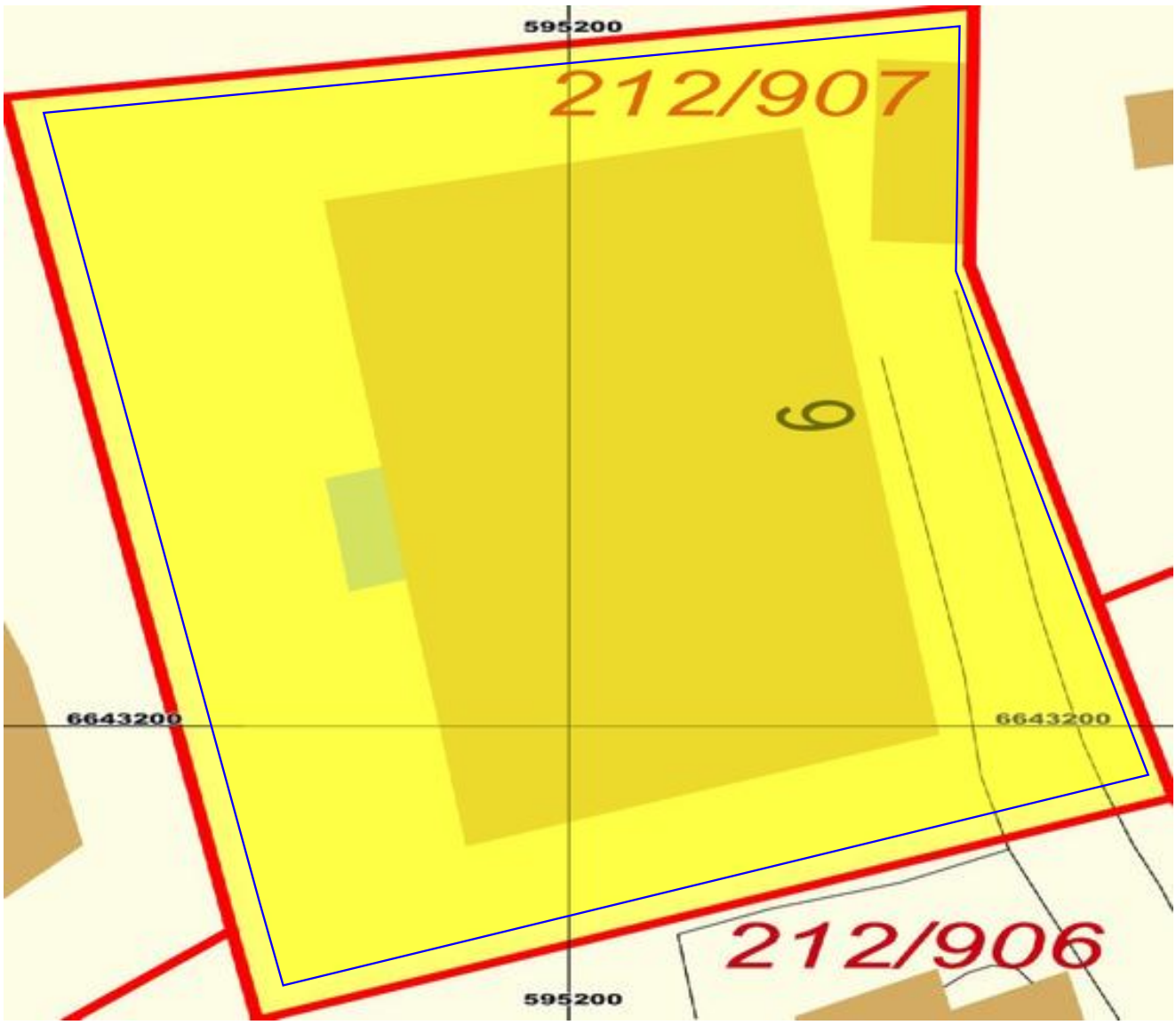
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

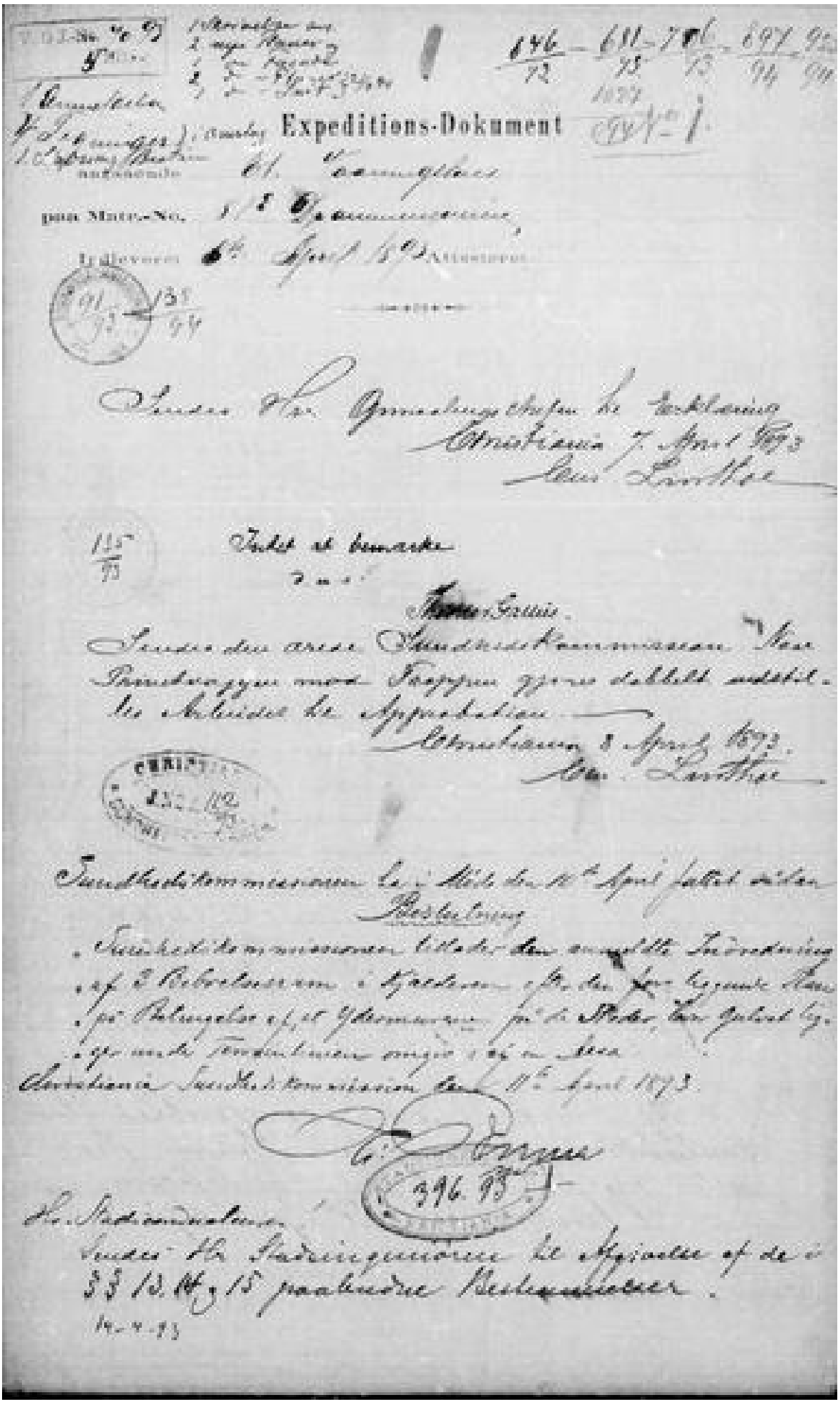
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten

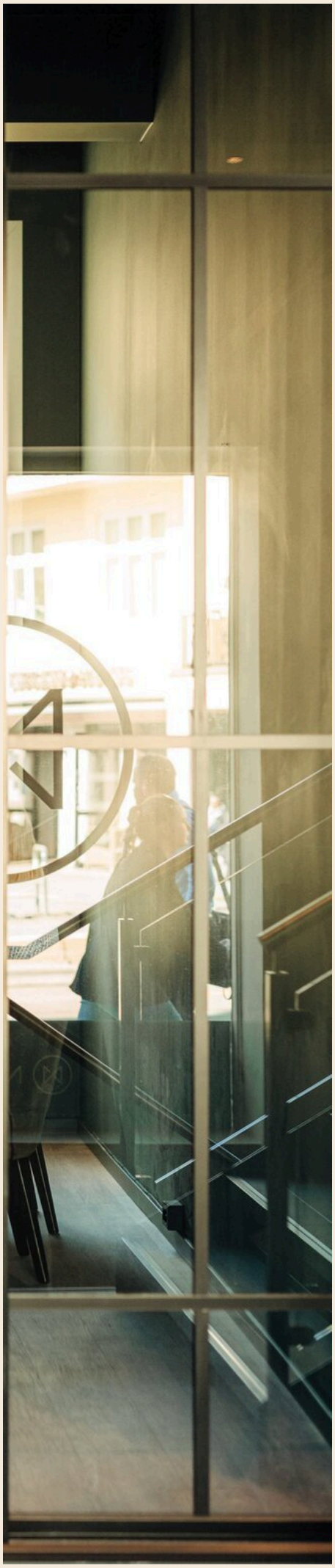

Expeditions-Dokument

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad 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.



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0249/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tostrup terrasse 9 0271 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 907, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Fredrik Buer Moe
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
f.moe@nordvikbolig.no
408 81 458



Karoline Lillebøe Kling Frostad
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Majorstuen
k.frostad@nordvikbolig.no
974 05 045

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