

Tostrups gate 24



Velkommen til

# Tostrups gate 24



Salgsoppgaven produsert 22. januar 2026

# Frogner

Nyoppusset, klassisk og gjennomgående selveier med ettertraktet beliggenhet. 3 sov/3 bad. Peis. Balkong. Gulvvarme.

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 18 950 000,- |
| Omkostninger | 475 130,- |
| Totalpris | 19 425 130,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 4 840,- |
| BRA-i | 153 kvm |
| Totalt BRA | 181 kvm |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 3 |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Selveierleilighet |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 1900 |


| | |
|---|---|
| Ansvarlig megler | Frederick Horntvedt |
| Telefon | 934 28 550 |
| E-post | f.horntvedt@nordvikbolig.no |
| Megler | Hannah Westlie Gromholt |
| Telefon | 455 06 664 |
| E-post | h.gromholt@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

- En nyoppusset, klassisk og gjennomgående selveierleilighet med ettertraktet beliggenhet, svært sentralt, men rolig, midt på Frogner. Leiligheten bærer preg av gjennomtenkte løsninger og holder en gjennomgående god standard med fokus på kvalitet og smarte innredningsløsninger.

- Peis
- Gulvvarme
- God takhøyde
- Klassiske detaljer
- Svært praktisk "vaskerom"
- 4 eksterne boder på til sammen 28m$^2$
- Lekre tapeter, moderne fliser og lune farger
- Balkong med formiddagssol og hyggelig utsikt
- 3 soverom mot rolig bakgård, hvorav romslig hovedsoverom med walk-in og bad en-suite
- Nyere oppusset; overflater, lister, snekkertilpassede garderober- og innredningsløsninger, kjøkken, el-anlegg, rør og 3 nye bad

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 153 kvm |
| BRA-e: | 28 kvm |
| Totalt BRA: | 181 kvm |
| TBA: | 3 kvm |

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 153 kvm. Entré, hall, stue/kjøkken, 3 bad/wc, gang, 3 soverom og rom med opplegg til vaskemaskin.
Total BRA: 153 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 21 kvm. 2 kjellerboder.
Total BRA: 21 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod i trappegang.
Total BRA: 2 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 5 kvm.

# Tostrupsgate 24

## 3. Etasje




Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
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

























































Informasjon

# Tostrups gate 24

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
14-0734/25

### Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

### Adresse og betegnelse
Tostrups gate 24, 0264 OSLO
Gnr 212, bnr 899, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

### Selgere
Thomas André Tangen
Ann-Charlott Carlsen

### Kjøpesum og omkostninger
18 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
473 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
475 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
487 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
19 425 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
19 437 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

### Byggeår
1900

### Etasje
3

### Antall soverom
3

### Arealer
BRA-i: 153 kvm
BRA-e: 28 kvm
Totalt BRA: 181 kvm
TBA: 3 kvm

**Beskrivelse:**
3. etasje:
BRA-i: 153 kvm. Entré, hall, stue/kjøkken, 3 bad/wc, gang, 3 soverom og rom med opplegg til vaskemaskin.
Total BRA: 153 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 21 kvm. 2 kjellerboder.
Total BRA: 21 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod i trappegang.
Total BRA: 2 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 5 kvm.

## Innhold

Entré, hall, stue/kjøkken, 3 bad/wc, gang, 3 soverom og rom med opplegg til vaskemaskin. Balkong på ca. 3 $m^2$ med utgang fra stue/kjøkken.

Leiligheten disponerer 1 loftsbod på ca. 5 $m^2$, 2 kjellerboder på ca. 21 $m^2$ tilsammen og 1 bod i oppgang på ca. 2 $m^2$.

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

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2024 med malte fronter og heltre benkeplater. Kjøkkenet har integrert komfyr, kjøl/frys, oppvaskmaskin, og induksjonstopp med kullfilterventilator.

Rom med opplegg for vaskemaskin:
Rom med bereder og opplegg til vaskemaskin. Fliselagt gulv. Malte vegger og malt himling.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet. Det er ikke sluk i gulv, men satt inn waterguard.

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet er nyere og det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Varmtvannstank:
Bereder på 300 liter er plassert i rom med opplegg til vaskemaskin.
Bereder er noe nyere, men det er ukjent alder.

Bad/wc I:
Bad fra 2024 med dusj, veggmontert wc, servant og elektrisk håndkletørker. Fliselagte vegger og malt himling. Fliselagt gulv med varmekabler. Det er montert mekanisk avtrekk over himling, felles for 3 bad og vaskerom. Justeringsbryter på ventilasjonen sitter over himling.

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet er nyere og det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Bad/wc II:
Bad fra 2024 med nedsenket dusjsone, regnfallsdusj, veggmontert wc, servant og elektrisk håndkletørker. Innredning med malte fronter og speil med lys. Fliselagte vegger og malt himling. Fliselagt gulv med varmekabler. Det er montert mekanisk avtrekk over himling, felles for 3 bad og vaskerom. Justeringsbryter på ventilasjonen sitter over himling.

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet er nyere og det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Bad/wc III:
Bad fra 2024 med 2 regnfallsdusjer, nedsenket dusjsone, innredning med malte fronter og speil med lys i rommet. Veggmontert wc, 2 servanter og elektrisk håndkletørker. Fliselagt gulv med varmekabler. Fliselagte vegger og malt himling. Det er montert mekanisk avtrekk over himling, felles for 3 bad og vaskerom. Justeringsbryter på ventilasjonen sitter over himling.

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet er nyere og det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Innvendige dører:
Innvendige malte nyere dører.

Overflater:
Gulv: Enstavs laminatgulv og fliser.
Vegger: Malte flater, tapet og fliser.
Himlinger: Malte himlinger.
Nye overflater og gulv.

Balkong:
Balkong med støpt dekke ut fra stue/kjøkken. Størrelse 2,7 m2.

Dører:
Eldre malt ytterdør med glass. Eldre balkongdør med glass.
Nyere brann/lydklassifisert dør mot baktrapp.

Vinduer:
Vinduer med 3-lags glass fra 1979.

Elektrisk anlegg:
Det er nyere elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer i boligen fra 2024. Det foreligger ikke samsvarserklæring på utførte arbeider. Det foreligger godkjent EL-sjekk fra 2024.

## Standard

Boligen har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 1 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 9 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 21 stykk.
TG0 - 0 stykk.

1) Pipe og ildsted har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik):
Det er flere originale teglsteinspiper i bygningen. Det er montert ny peis i stue.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.
Det er enkelte piper som er kledd igjen med plater/plater med fliser.

Konsekvens/tiltak:
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

2) Avtrekk på kjøkken har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Platetopp med integrert kullfilterventilator.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak:
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

3) Ventilasjon på rom med opplegg for vaskemaskin har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

4) Overflater gulv på rom med opplegg for vaskemaskin har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Fliselagt gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er ikke montert sluk i rommet, kun lekkasjevarsler på gulv.
Ved lekkasje vil ikke vann renne i sluk.

5) Sluk, membran og tettesjikt på rom med opplegg for vaskemaskin har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Det er ikke sluk i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Rommet er konstruert uten sluk i gulv. Det er kun montert lekkasjevarsler i rommet.

Konsekvens/tiltak:
Rommet bør holdes under ekstra oppsyn, da det ikke er sluk i rommet.

6) Ventilasjon
Det er montert mekanisk avtrekk over himling, felles for 3 bad og vaskerom.
Justeringsbryter på ventilasjonen sitter over himling.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

7) Etasjeskille/gulv mot grunn har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Etasjeskillere med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er stedvise skjevheter i boligen.

Konsekvens/tiltak:
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak

i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

8) Vinduer har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Vinduer med 3-lags glass fra 1979.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er noe slitasje, trege låsemekanismer m.m. på vinduer.
Det er 2 punkterte glass i vinduer, eier opplyser at disse skal utbedres før et evt. eierskifte.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Vedlikehold/reparasjoner må påregnes.

9) Dører har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Eldre malt ytterdør med glass. Eldre balkongdør med glass.
Nyere brann/lydklassifisert dør mot baktrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er synlig slitasje og treg låsevrider på balkongdør.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Vedlikehold/reparasjoner må påregnes.

10) Balkonger, terrasser og rom under balkonger har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Balkong med støpt dekke ut fra stue/kjøkken. Størrelse 2,7 m2.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er synlig slitasje på balkong.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Utbedringer må påregnes.

## Parkering

Det er ofte gode parkeringsmuligheter i gatene utenfor. Det er tidvis ledige garasjeplasser for leie i Erling Skjalgssons gate. Konferer megler for mer informasjon.

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

Boligen er i 2024 påkostet med bla. overflater, gulv, innvendige dører, ytterdør mot baktrapp, 3 flislagte bad, kjøkken med hvitevarer, el-anlegg, røropplegg, peis, varmekabler/varmefolie i gulv, innredninger, diverse vegger, vaskerom m.m.

### Bygningssakkyndig

Jan-Petter Vie

### Byggemåte

Bygning fundamentet med flåtefundamenter, yttervegger i teglstein med teglsten og puss på fasader.
Etasjeskillere med trebjelkelag.
Malte dører.
3-lags vinduer.
Saltak tekket med plater.
Det er eldre vinduer, balkongdør og ytterdør med glass.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekroner i stue

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

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.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

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

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

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

### Oppvarming

Varmekabler i bad.
Peis i stue.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 4 840,- pr. mnd.
Inkluderer: kom. avg., felles bygningsforsikring, internett (1000 mbps), strøm til fellesarealer.

F.utg vil øke med 10% fra mars 2026.

### Eiendomsskatt

Kr 3 207,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 257 520,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 030 078,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Sameiet Tostrups Gate 24, orgnr. 995981904

### Om sameiet

Sameiet består av 9 boligseksjoner.

Oppgradering av brannsikkerhet
Sameiet Tostrups gate 24 er innrullert i Oslo kommunes prosess for å oppgradere alle bygårder bygget før 1920 «slik at sikkerhetsnivået i hele byggverket er oppgradert slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF85) eller senere byggeregler».

Ifm. med dette ble det i 2023 utarbeidet:
1. En skriftlig beskrivelse av internkontrollen i gården, som er vedlagt som en del av sameiets HMS regler.
2. En tilstandsrapport for fyringsanleggene, og en plan for å utbedre eventuelle feil og mangler.
3. En brannteknisk vurdering av bygget, samt en fremdriftsplan som beskriver hvordan og når avvik mht skal rettes.

Avvik mht. pkt 2 er lukket gjennom rehabiltering av 5 pipeløp i 2023.
Avvik mht. pkt 3 er for trappeløp fellesarealer lukket ved oppgradering i 2025.

Mht. pkt. 3 valgte seksjon 6 å ikke inngå i sameiets tiltak for samlet lukking av avvik der seksjoner og seksjoners boder grenser mot fellesarealer.
Seksjon 6 har derfor selv overtatt ansvaret for lukking av avvik mellom seksjon 6 og fellesarealer, samt for avvik i seksjons 6 sine boder i tilknytning til fellesarealer i baktrapp.

Lukking av avvik iht. pkt. 3 tilhørende kjeller planlegges lukket 2027/28 ifm. at det

planlegges rehabilitering av kjeller.

Deler av kjelleren er oppgradert høsten 2025.

Det planlegges årsmøte i sameiet i mars 2026 der regnskaper for 2024 og 2025 gjennomgås sammen i lys av branntekniske oppgraderinger planlagt høsten 2024 og gjennomført gjennom 2025, samt delvis oppgradering av kjeller. Disse oppgraderingene finansieres for fellesarealer ved felleskostnader (ekstra innkalling). Sameiets budsjett for 2026 og tentaivt 2027 fremlegges på årsmøte.

Historisk vedlikehold av bygården:
- 2023: Piperehabilitering gjennomført.
- 2022: Vinduskaremr i trappeoppgang, avløpsrør under Tostrups gate, oppgradering av fortau, vedlikehold pipevifter, oppgradering av inngangsparti samt nye utemøbler.
- 2021: Brannvarslingsanlegg og lukkemekanisme i hovedport.
- 2020: "Ny båkgård", tak og porttelefon.
- 2019: Ny grill.

### Forretningsfører
Atle Askeland

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

### Fellesformue
Kr 41 569,- pr. 31.12.2024

### Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Beboernes forpliktelser og dugnader
Det arrangeres dugnad to ganger i året; i mai og oktober.

### Dyrehold
Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

### Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 81984029

## Tomt

### Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 476 kvm (Eiertomt)
Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt m.m.
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.

### Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en flott og svært ettertraktet beliggenhet på vakre Frogner, og ligger kun en gate unna Bygdøy allé. Nærområdet er preget av en nydelig arkitektur, og det er gangavstand til alt av servicetilbud som restaurant, butikker, shoppinggater, skoler og kollektivtrafikk. Det passer perfekt for deg som ønsker en kombinasjon av å ha alle fasiliteter i nærheten, og samtidig bo i veletablerte omgivelser.

I området finner man koselige kafeér, dagligvarebutikk Joker, Coop Prix, restauranter som Vineria Ventidue, Enoteka Vinbar, Sabi Sushi og Feinschmecker, frisører, mote- og interiørbutikker, vinmonopolet og klassiske Gimle kino. En kort spasertur og du befinner deg i grønne og lune Frognerparken, hvor du kan spille tennis med venner eller nyte en kaffe i parken. For deg som er glad i å trene finnes nærmeste senter på Sats Colosseum og Barrys Bootcamp.

Offentlig transport:
Det er enkelt å navigere seg frem i byen og Nordmarka med kollektiv transport. Nærmeste 20 buss går fra Odins gate, buss 31 fra Frogner kirke/Olav Kyrres plass og 13 trikken fra Nobels gate, kun 200-300 meter unna. For den som skal ta t-bane er det 20 minutters gange til Majorstuen hvor alle linjer passerer.

### Skoler og barnehager

Eiendommen sogner til Ruseløkka skole.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1898. 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.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger for 2., 3. eller 4. etasje, til tross for søk på kommunens nettsider. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk. Det foreligger tegning av fasade, kjelleretasje, 1. etasje og loftsetasje. Leilighetens omfang samsvarer med tegningene i sameiets seksjonering.

Leiligheten er bygget om i senere tid hvor det er etablert nye 3 bad, ett «vaskerom» og kjøkken er flyttet ut i stue. Disse endringene er ikke originale og er ikke byggemeldt. Kjøper bærer risikoen for dette.

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring bolig.

Reguleringsbestemmelser S-3330 gjelder.
Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Skarpsno - Frognerstranda - Bygdøy
alle som foreslås omregulert fra byggeområde for boliger m.m. til spesialområde bevaring
- bolig, ambassade og byggeområde for boliger m.m.
Vedtaksdato: 28.10.1992
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198950532
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Tostrups gate 24 - bruksendring av deler av loft til boligareal for eksisterende leilighet, etablering av to takarker, nedfelt takterrasse og to takvinduer
Saksnummer: 202511122
Siste dok. 05.12.2025

Tostrups gate 22 D - oppdeling og etablering av ny boenhet
Saksnummer: 202522173
Siste dok. 18.12.2025

Erling Skjalgssons gate 5 B - innvendig rehabilitering av etasjeskiller etter brann
Saksnummer: 202511725
Siste dok. 28.11.2025

Erling Skjalgssons gate 5 B - nytt ventilasjonsanlegg og fasadeendring i bakgården
Saksnummer: 202510894
Siste dok. 01.12.2025

Elisenbergveien 7 - bruksendring av forretningslokale i 1. etasje til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 202507916

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/212/899/6:
03.11.1898 - Dokumentnr: 903233 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:899
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1974 - Dokumentnr: 517317 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER MINST NOK 200000
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2021 - Dokumentnr: 1510651 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:246 Snr:16
Bestemmelse om innfestning av balkong

Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1974 - Dokumentnr: 517317 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1253/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 9 SEKSJONER

26.08.1997 - Dokumentnr: 51445 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 145/1220

### Legalpant

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

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

### Verneklasse/SEFRAK

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

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

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

## Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

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

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

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Nordvik Ekstra L - utvidet markedsføring på sosiale medier. kr. 12 900,-
Nordvik grunnpakke uten trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 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 22. januar 2026

### Ansvarlig megler

Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

## Megler

Hannah Westlie Gromholt, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 45506664

## Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

## 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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

# Tostrups gate 24

# Tostrups gate 24

Nabolaget Gimle/Søndre Frogner - vurdert av 161 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Uranienborg skole (1-10 kl.)**<br>795 elever, 46 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| **Majorstuen skole (1-10 kl.)**<br>751 elever, 42 klasser | 21 min<br>1.6 km |
| **Ruseløkka skole (1-10 kl.)**<br>604 elever, 35 klasser | 22 min<br>1.6 km |
| **Skøyen skole (1-7 kl.)**<br>673 elever, 40 klasser | 24 min<br>1.8 km |
| **Kristelig gymnasium (8-10 kl.)**<br>406 elever, 30 klasser | 26 min<br>2 km |
| **Oslo Handelsgymnasium**<br>816 elever, 33 klasser | 18 min<br>1.4 km |
| **Wang Toppidrett**<br>18 klasser | 20 min<br>1.5 km |

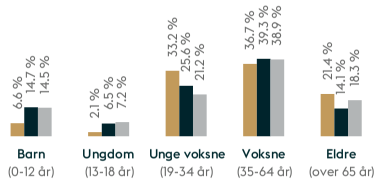
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Odins gate**<br>Linje 20 | 3 min<br>0.2 km |
| **Nobels gate**<br>Linje 13 | 3 min<br>0.3 km |
| **Skøyen stasjon**<br>Totalt 9 ulike linjer | 22 min<br>1.6 km |
| **Majorstuen**<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 23 min<br>1.7 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 11 min<br>6 km |

## Barnehager

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

## Aldersfordeling




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

### Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

### Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

### Naboskapet
Høflige 58/100

## Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Trikk

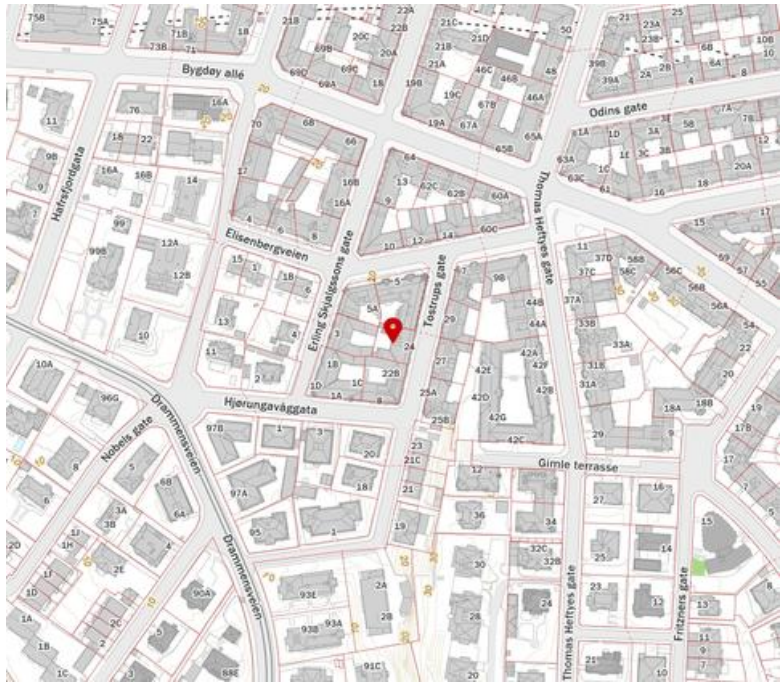
## Sport

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

### Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

### Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

### Serveringstilbud
Meget bra 86/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Tostrups gate 24, 0264 OSLO
OSLO kommune
gnr. 212, bnr. 899, snr. 6

**Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 153 m²**



**Befaringsdato:** 15.01.2026 **Rapportdato:** 20.01.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2125 **Referansenummer:** RP1754

**Autorisert foretak:** Bolig og Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Petter Vie

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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

**Rapportansvarlig**

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no
930 07 718

Tostrups gate 24, 0264 OSLO
Gnr 212 - Bnr 899
0301 OSLO

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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



Tostrups gate 24, 0264 OSLO
Gnr 212 - Bnr 899
0301 OSLO

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bygning fundamentet med flåtefundamenter, yttervegger i teglstein med teglsten og puss på fasader, etasjeskillere med trebjelkelag, malte dører, 3-lags vinduer og saltak tekket med plater.

Bolig med meget god standard.

Boligen er i 2024 påkostet med bla.. overflater, gulv, innvendige dører, ytterdør mot baktrapp, 3 fliselagte bad, kjøkken med hvitevarer, el-anlegg, røropplegg, peis, varmekabler/varmefolie i gulv, innredninger, diverse vegger, vaskerom m.m.

Det er eldre vinduer, balkongdør og ytterdør med glass.
Bereder er nyere.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1900**

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med 3-lags glass fra 1979.
Eldre malt ytterdør med glass. Eldre balkongdør med glass. Nyere brann/lydklassifisert dør mot baktrapp.
Balkong med støpt dekke ut fra stue/kjøkken. Størrelse 2,7 m2.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med enstavs laminatgulv og fliser. Vegger med malte flater, tapet og fliser. Malte himlinger. Nye overflater og gulv.
Etasjeskillere med trebjelkelag.
Det er flere originale teglsteinspiper i bygningen. Det er montert ny peis i stue.
Innvendige malte nye dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1
Fliselagt nytt bad med dusj, veggmontert wc, servant og elektrisk håndkletørker. Eier opplyser at det foreligger full dokumentasjon på oppbygging av rommet med membraner, røropplegg, el-arbeider m.m.
Fliselagte vegger og malt himling.
Fliselagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.
Det er nedsenket dusjsone, regnfallsdusj, innredning med malte fronter og speil med lys.
Det er montert mekanisk avtrekk over himling, felles for 3 bad og vaskerom. Justeringsbryter på ventilasjonen sitter over himling.
Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet er nytt og det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Bad 2
Fliselagt nytt bad med dusj, veggmontert wc, servant og elektrisk håndkletørker. Eier opplyser at det foreligger full dokumentasjon på oppbygging av rommet med membraner, røropplegg, el-arbeider m.m.
Fliselagte vegger og malt himling.
Fliselagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.
Det er nedsenket dusjsone, regnfallsdusj, innredning med malte fronter og speil med lys.
Det er montert mekanisk avtrekk over himling, felles for 3 bad og vaskerom. Justeringsbryter på ventilasjonen sitter over himling.

Bad 3
Fliselagt nytt bad med 2 dusjer, veggmontert wc, 2 servanter og elektrisk håndkletørker. Eier opplyser at det foreligger full dokumentasjon på oppbygging av rommet med membraner, røropplegg, el-arbeider m.m.
Fliselagte vegger og malt himling.
Fliselagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.
Det er montert 2 regnfallsdusjer, nedsenket dusjsone, innredning med malte fronter og speil med lys i rommet.
Det er montert mekanisk avtrekk over himling, felles for 3 bad og vaskerom. Justeringsbryter på ventilasjonen sitter over himling.
Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet er nytt og det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Rom med opplegg til vaskemaskin.
Rom med bereder og opplegg til vaskemaskin.
Malte vegger og malt himling.
Fliselagt gulv.
Det er ikke sluk i rommet.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med malte fronter og heltre benkeplater.
Kjøkkenet har integrert komfyr, kjøl/frys, oppvaskmaskin, og induksjonstopp med ventilator.
Platetopp med integrert kullfilterventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er nytt røropplegg med rør i rørsystem i boligen.
Det er nye avløpsrør i plast i boligen.
Det er naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger, og mekanisk avtrekk fra bad og rom med vaskemaskin.
Bereder på 300 liter er plassert i rom med opplegg til vaskemaskin.
Bereder er noe nyere, men det er ukjent alder.
Det er nytt elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer i boligen. Eier opplyser at det foreligger samsvarserklæring på el-anlegget.
Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

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

Boligen tilfredstiller ikke dagens krav til lyd/brannskiller mellom boenheter/seksjoner.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er forandret på planløsningen, det er laget flere bad m.m.

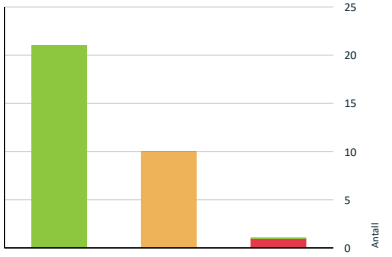


Tostrups gate 24, 0264 OSLO
Gnr 212 - Bnr 899
0301 OSLO

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

# Sammendrag av boligens tilstand

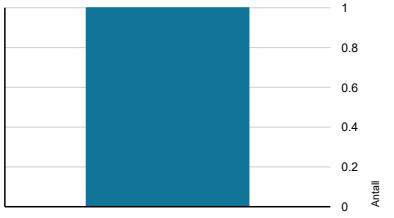
## Fordeling av tilstandsgrader




TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

**Boligbygg med flere boenheter**

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Vinduer** Gå til side

**Utvendig > Dører** Gå til side

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

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

**Våtrom > 3 Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

**Våtrom > 3 Etasje > Bad 3 > Overflater Gulv** Gå til side

**Våtrom > 3 Etasje > Rom med opplegg til vaskemaskin. > Overflater Gulv** Gå til side

**Våtrom > 3 Etasje > Rom med opplegg til vaskemaskin. > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

**Våtrom > 3 Etasje > Rom med opplegg til vaskemaskin. > Ventilasjon** Gå til side

**Kjøkken > 3 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1900

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Vinduer med 3-lags glass fra 1979.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er noe slitasje, trege låsemekanismer m.m. på vinduer. Det er 2 punkterte glass i vinduer, eier opplyser at disse skal utbedres før et evt. eierskifte.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Vedlikehold/reparasjoner må påregnes.

### TG 2 Dører

Eldre malt ytterdør med glass. Eldre balkongdør med glass. Nyere brann/lydklassifisert dør mot baktrapp.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er synlig slitasje og treg låsevrider på balkongdør.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Vedlikehold/reparasjoner må påregnes.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med støpt dekke ut fra stue/kjøkken. Størrelse 2,7 m2.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er synlig slitasje på balkong.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv med enstavs laminatgulv og fliser. Vegger med malte flater, tapet og fliser. Malte himlinger. Nye overflater og gulv.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med trebjelkelag.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvise skjevheter i boligen.

**Konsekvens/tiltak**
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### TG 3 Pipe og ildsted

Det er flere originale teglsteinspiper i bygningen. Det er montert ny peis i stue.

**Vurdering av avvik:**
• Pipevanger er ikke synlige.

Det er enkelte piper som er kledd igjen med plater/plater med fliser.

**Konsekvens/tiltak**
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

### TG 1 Innvendige dører

Innvendige malte nyere dører.

## VÅTROM

3 ETASJE > BAD

**Generell**

Fliselagt nyere bad med dusj, veggmontert wc, servant og elektrisk håndkletørker. Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet med membraner, røropplegg, el-arbeider m.m.

**Årstall:** 2024



3 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliselagte vegger og malt himling.



Tostrups gate 24, 0264 OSLO
Gnr 212 - Bnr 899
0301 OSLO

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

**Årstall:** 2024

3 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Fliselagt gulv med varmekabler.

**Årstall:** 2024

3 ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

**Årstall:** 2024



3 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er nedsenket dusjsone, regnfallsdusj, innredning med malte fronter og speil med lys.

**Årstall:** 2024

3 ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er montert mekanisk avtrekk over himling, felles for 3 bad og vaskerom. Justeringsbryter på ventilasjonen sitter over himling.

**Årstall:** 2024

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

3 ETASJE > BAD

**Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet er nyere og det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet.

3 ETASJE > BAD 2

**Generell**

Fliselagt nyere bad med dusj, veggmontert wc, servant og elektrisk håndkletørker. Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet med membraner, røropplegg, el-arbeider m.m.





3 ETASJE > BAD 2

### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliselagte vegger og malt himling.

**Årstall:** 2024

3 ETASJE > BAD 2

### TG 1 Overflater Gulv

Fliselagt gulv med varmekabler.

**Årstall:** 2024

3 ETASJE > BAD 2

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

**Årstall:** 2024

# Tilstandsrapport



3 ETASJE > BAD 2

**TG 1 Sanitærutstyr og innredning**

Det er nedsenket dusjsone, regnfallsdusj, innredning med malte fronter og speil med lys.

**Årstall:** 2024

3 ETASJE > BAD 2

**TG 1 Ventilasjon**

Det er montert mekanisk avtrekk over himling, felles for 3 bad og vaskerom. Justeringsbryter på ventilasjonen sitter over himling.

3 ETASJE > BAD 2

**Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet er nyere og det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet.

3 ETASJE > BAD 3

**Generell**

Fliselagt nyere bad med 2 dusjer, veggmontert wc, 2 servanter og elektrisk håndkletørker. Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet med membraner, røropplegg, el-arbeider m.m.

**Årstall:** 2024



3 ETASJE > BAD 3

**TG 1 Overflater vegger og himling**

Fliselagte vegger og malt himling.

**Årstall:** 2024

3 ETASJE > BAD 3

**TG 2 Overflater Gulv**

Fliselagt gulv med varmekabler.

**Årstall:** 2024

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk i dusjsone. Eier opplyser om at dette vil bli utbedret før et eierskifte.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

3 ETASJE > BAD 3

**TG 1 Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

**Årstall:** 2024



3 ETASJE > BAD 3

**TG 1 Sanitærutstyr og innredning**

Det er montert 2 regnfallsdusjer, nedsenket dusjsone, innredning med malte fronter og speil med lys i rommet.

**Årstall:** 2024

3 ETASJE > BAD 3

**TG 1 Ventilasjon**

Det er montert mekanisk avtrekk over himling, felles for 3 bad og vaskerom. Justeringsbryter på ventilasjonen sitter over himling.

**Årstall:** 2024



Tostrups gate 24, 0264 OSLO
Gnr 212 - Bnr 899
0301 OSLO

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

# Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD 3

**Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet er nyere og det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet.

3 ETASJE > ROM MED OPPLEGG TIL VASKEMASKIN.

**Generell**

Rom med bereder og opplegg til vaskemaskin.

**Årstall:** 2024

3 ETASJE > ROM MED OPPLEGG TIL VASKEMASKIN.

**TG 1 Overflater vegger og himling**

Malte vegger og malt himling.

**Årstall:** 2024

3 ETASJE > ROM MED OPPLEGG TIL VASKEMASKIN.

**TG 2 Overflater Gulv**

Fliselagt gulv.

**Årstall:** 2024

**Vurdering av avvik:**
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er ikke montert sluk i rommet, kun lekkasjevarsler på gulv.

Ved lekkasje vil ikke vann renne i sluk.

3 ETASJE > ROM MED OPPLEGG TIL VASKEMASKIN.

**TG 2 Sluk, membran og tettesjikt**

Det er ikke sluk i rommet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Rommet er konstruert uten sluk i gulv. Det er kun montert lekkasjevarsler i rommet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Rommet bør holdes under ekstra oppsyn, da det ikke er sluk i rommet.

3 ETASJE > ROM MED OPPLEGG TIL VASKEMASKIN.

**TG 2 Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

**Årstall:** 2024

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

.

3 ETASJE > ROM MED OPPLEGG TIL VASKEMASKIN.

**Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet er nyere og det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet.

## KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

**TG 1 Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med malte fronter og heltre benkeplater. Kjøkkenet har integrert komfyr, kjøl/frys, oppvaskmaskin, og induksjonstopp med ventilator.

**Årstall:** 2024



3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

**TG 2 Avtrekk**

Platetopp med integrert kullfilterventilator.

**Årstall:** 2024

**Vurdering av avvik:**
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

.

**Konsekvens/tiltak**
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

**TG 1 Vannledninger**

Tostrups gate 24, 0264 OSLO
Gnr 212 - Bnr 899
0301 OSLO

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

# Tilstandsrapport

Det er nyere røropplegg med rør i rørsystem i boligen.

**Årstall:** 2024

### TG 1 Avløpsrør

Det er nyere avløpsrør i plast i boligen.

**Årstall:** 2024

### TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger, og mekanisk avtrekk fra bad og rom med vaskemaskin.

### TG 1 Varmtvannstank

Bereder på 300 liter er plassert i rom med opplegg til vaskemaskin.
Bereder er noe nyere, men det er ukjent alder.

### Elektrisk anlegg

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

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

Det er nyere elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer i boligen fra 2024.

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

**Spørsmål til eier**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Eier har samsvarserklæring på el-anlegget.**

**Inntak og sikringsskap**

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

**Generell kommentar**

.



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

### Helse, miljø og sikkerhet

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

Boligen tilfredstiller ikke dagens krav til lyd/brannskiller mellom boenheter/seksjoner.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

**Konsekvens/tiltak**
• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

.



Tostrups gate 24, 0264 OSLO
Gnr 212 - Bnr 899
0301 OSLO

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

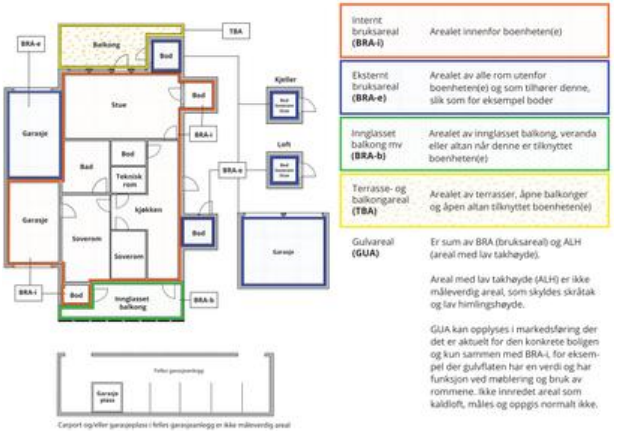
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.




## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Kjeller | | 21 | | 21 | | | 21 |
| 2 Etasje | | 2 | | 2 | | | 2 |
| 3 Etasje | 153 | | | 153 | 3 | | 153 |
| Loft | | | | | | 5 | 5 |
| **SUM** | **153** | **23** | | | **3** | **5** | **181** |
| **SUM BRA** | **176** | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | Bod, bod 2 | |
| 2 Etasje | | Bod i trappegang | |
| 3 Etasje | Entré, hall, bad, bad 2, bad 3, gang, gang 2, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, rom med opplegg til vaskemaskin. | | |
| Loft | | Bod | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
*Kommentar:* Det er forandret på planløsningen, det er laget flere bad m.m.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Boligen er renovert i 2024.



Tostrups gate 24, 0264 OSLO
Gnr 212 - Bnr 899
0301 OSLO

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 15.1.2026 | Jan-Petter Vie | Takstingeniør |
| | Thomas Andre Tangen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 212 | 899 | | 6 | | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Tostrups gate 24

**Hjemmelshaver**
Carlsen Ann-Charlott, Tangen Thomas André

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Frogner.
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.
Det er normalt gode lysforhold i leiligheten.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Om tomten**

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt m.m.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 20.01.2026 | |
| 2 | 20.01.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside



Tostrups gate 24, 0264 OSLO
Gnr 212 - Bnr 899
0301 OSLO

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tostrups gate 24, 0264 OSLO
Gnr 212 - Bnr 899
0301 OSLO

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RP1754

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

## Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Tangen, Thomas André | 9578-5997-4-303109 | 2026-01-22 14:40:58 |
| Carlsen, Ann-Charlott | 9578-5997-4-3751277 | 2026-01-22 14:43:31 |

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
22. jan. 2026

Oppdragsnummer
14-0734/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Tostrups gate 24, 0264 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Frogner

**Selgere**
Thomas André Tangen, Ann-Charlott Carlsen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
10. juli 2025

**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: 81984029
Forsikret i: Gjensidige

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Entreprenør Julio victorio og underleverandører. 3 nye oppussede bad.

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Membran Expressen på alle 3 bad

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Victorio underleverandør. Har bilder også

**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:** Rehab av piper Utført av pipe rep as i regi av sameiet Bygget et nytt il sted. Har bilder av hele prosessen ned brann plater.

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

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

**Foreligger det en samsvarserklæring?**
Nei

**Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:** Arbeidet er utført av eier og bekjent elektriker på fritiden.

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

**Når ble kontrollen utført?** 2024 godkjent av EL- partner as.

**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:** Victorio med underleverandør. Alle innvendige rør i rør byttet. Soil ikke byttet.

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

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

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



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

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

## Feil og mangler

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

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

**Beskriv:** Har vært en lekkasje fra en tak terasse på lofts leiligheten. Ikke noe som har berørt oss.

**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.**
Ja

**Beskriv:** Røtter i kjeller men tatt hånd om av skadedyr selskap.

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

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

## Offentlige og private forhold

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

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

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

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Ja den var 1m2 større da vi kjøpte.

**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?**
Ja

**Beskriv:** Utbedring av vann brett til denne seksjonen i bakgård. Vi løser dette selv før ny eier overtar.

**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: 14-0734/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Carlsen, Ann-Charlott** | **2026-01-22** | **Tangen, Thomas André** | **2026-01-22** |

Identifikasjon

bankID Carlsen, Ann-Charlott

Identifikasjon

bankID Tangen, Thomas André

Signicat

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

NORDVIK nordvikbolig.no

**Atle Askeland**

Tostrups gate 24
0264 Oslo

Vår ref: 14-0734/25 Oslo, 09.12.2025

**Megleropplysninger på Tostrups gate 24 - gnr. 212, bnr. 899, snr. 6 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune**

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

| **Navn** | **Adresse** | **Fødselsdato** |
|---|---|---|
| Thomas André Tangen | Tostrups gate 24, 0264 Oslo | 29.10.1970 |
| Ann-charlott Carlsen | Tostrups gate 24, 0264 Oslo | 06.01.1970 |

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

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Navn på | | | | |
| Styreleder | Namn: Atle Askeland | Tlf.: 9589 6367 | E-post.: atle.askeland@improveit.no | |
| **INFORMASJON OM EIENDOMMEN** | | | | |
| Sameiets eiendommer: | Gnr.: 212 | Bnr.: 899 | Snr.: 6 | Kommune: Oslo |
| Sameiets org.nr: | 995 981 904 | Tomten er ☐ **eiet** ☐ festet | | |
| Navn på bortfester: | | Festekontrakten utløper: | | |
| Har sameiet mottatt nabovarsel? | ☐ Ja ☐ **Nei** | Hvis ja, hvem har sendt varselet? | | |
| Foreligger det ferdigattest? | ☐ **Ja** ☐ Nei | Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? | ☐ Ja ☐ **Nei** | |
| Forsikring for sameiet | Forsikringsselskap og polisenr.: Gjensidige 81984029 | | | |
| Har sameiet hussoppforsikring? | ☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.: Gjensidige dekker Skadedyrbekjempelse gjennom Norsk Hussopp Forsikring | | |
| **PARKERING OG GARASJE** | | | | |
| Medfølger det p-/garasjeplass? | ☐ Ja ☐ **Nei** | Plassens nummer: | | |
| Hvordan blir kjøper eier av plassen? | | | | |
| Er det mulig for el-bil lading i sameiet? | ☐ Ja ☐ **Nei** | Evt. ekstra kostnad: | Beløp kr | |



NORDVIK nordvikbolig.no

| | | | |
|---|---|---|---|
| **DYREHOLD** | | | |
| Er dyrehold tillatt? | ☐ **Ja** ☐ Nei | Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen | |
| **FREMLEIE/GODKJENNELSE** | | | |
| Er fremleie tillatt? | ☐ **Ja** ☐ Nei | Evt. vilkår for fremleie? | Sameiets styre skal godkjenne alle overdragelser og leieforhold. Godkjennelse kan bare nektes dersom leier eller erververs personlige forhold gir saklig grunn til det |
| Kreves styregodkjenning av ny eier? | ☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? Sameiet Tostrups Gate 24 tostrups.gate.24@gmail.com | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE** | | | | | |
| Sameiets långiver(e): | Saldo: | Nedbet. dato: | Rentesats: | Avdrag: | Bet. f.o.m.: |
| 1 | | | | | |
| Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? | ☐ Ja ☐ **Nei** | Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? | | | |
| Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag? | Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode? | | | | |
| Hva er seksjonens andel fellesgjeld? | Kr | | | | |
| Har sameiet formue? | ☐ **Ja** ☐ Nei | Hvis ja: Hva er total formue? Kr 363..941 pr. 31.12.2024* *Deler av formue 31.12 utgjøres av innbetalt for da pågående oppgradering av trappeløp, som senere er utført | Seksjonens andel formue? Kr 41.569 pr. 31.12.2024* *Deler av formue 31.12 utgjøres av innbetalt for da pågående oppgradering av trappeløp, som senere er utført | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER** | | | | | |
| Fellesutgifter pr. mnd. | Kr 4.840 | Er det restanse? | ☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, restanse kr 97.653 forfalte felleskostnader pr. 21.1.2026 | |
| Forfallsdato: | 15. hver måned | Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, Sameiets forsikring, internett 1.000 mbps, strøm til og vask av fellesarealer samt standard vedlikehold fellesarealer | | | |
| Avregnes fellesutg.? | ☐ Ja ☐ Nei | Er det planlagt endringer av fellesutg.? | ☐ **Ja** ☐ Nei | | |
| Hvis ja, ny fellesutgift: | + 10% | Når trer eventuell endring i kraft? | Dato **Planlagt mars 2026** | | |
| **POSTER TIL SKATTEMELDINGEN** | | | | | |
| Seksjonens renteinntekter kr: | | Seksjonens renteutgifter kr: | | | |
| **GEBYR** | | | | | |
| Tas det et gebyr for eierskiftet? | ☐ **Ja** ☐ Nei | Hvis ja, kr **5.108** | Kontonummer for betaling: **8200.01.77608** | | |
| Tas det et gebyr for opplysningene? | ☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, kr | Kontonummer for betaling: | | |

NORDVIK

**Nordvik Frogner**
Org.nr: 915491065
Parkveien 33b, 0258 Oslo

NORDVIK

nordvikbolig

| ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER |
|---|
| Oppgradering av brannsikkerhet<br><br>Sameiet Tostrups gate 24 er innrullert i Oslo kommunes prosess for å oppgradere alle bygårder bygget før 1920 «slik at sikkerhetsnivået i hele byggverket er oppgradert slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF85) eller senere byggeregler».<br><br>Ifm. med dette ble i 2023 utarbeidet<br>1 En skriftlig beskrivelse av internkontrollen i gården, som er vedlagt som del av Sameiets HMS-regler<br>2 En tilstandsrapport for fyringsanleggene, og en plan for å utbedre eventuelle feil og mangler.<br>3 En brannteknisk vurdering av bygget, samt en fremdriftsplan som beskriver hvordan og når avvik mht skal rettes.<br><br>Avvik følgende pkt 2 er lukket gjennom rehabilitering av 5 pipeløp i 2023.<br>Avvik følgende pkt 3 er for trappeløp fellesarealer lukket ved oppgradering i 2025.<br><br>Mht. pkt. 3 valgte seksjon 6 å ikke inngå i Sameiets tiltak for samlet lukking av avvik der seksjoner og seksjoners boder grenser mot fellesarealer. Seksjon 6 har derfor selv overtatt ansvaret for lukking av avvik mellom seksjon 6 og fellesarealer, samt for avvik i seksjonen 6's boder i tilknytning til fellesarealer baktrapp.<br><br>Lukking av avvik iht. pkt. 3 tilhørende kjeller planlegges lukket 2027/28 ifm. at det planlegges rehabilitering av kjeller.<br><br>Deler av kjelleren er oppgradert høsten 2025.<br><br>Det planlegges årsmøte i Sameiet i mars 2026 der regnskaper for 2024 og 2025 gjennomgås sammen i lys av brannteknisk oppgraderinger planlagt høsten 2024 og gjennomført gjennom 2025, samt delvis oppgradering av kjeller. Disse oppgraderingene finansieres for fellesarealer ved felleskostnader (ekstra innkalling). Sameiets budsjett for 2026 og tentativt 2027 fremlegges på årsmøtet. |

**Oslo, 21.01.2026** — Sted, dato

**Atle Askeland (Sign.)** — Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste årsregnskap/budsjett/årsberetning
  - Vedlegg 1- i Sakspapirer Årsmøte oktober 2024.
  - Vedlegg 1b – Utvidet Vedlegg til Sak 3b Budsjett
- Kopi av siste innkalling fra siste årsmøte/generalforsamling
  - Vedlegg 1- i Sakspapirer Årsmøte oktober 2024.
- Kopi av siste referat fra siste årsmøte/generalforsamling
  - Vedlegg 2 – referat Årsmøte oktober 2024
- Kopi av vedtekter/husordensregler
  - Vedlegg 3 – HMS og Internkontroll Tostrups gate 24
  - Vedlegg 3a – vedtekter
  - Vedlegg 3b - Husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

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

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Kine Fjerdingen
Eiendomsmegler MNEF
+47 470 11 048 / k.fjerdingen@nordvikbolig.no

HUSORDENSREGLER
TOSTRUPSGATE 24

Ytre orden:

1.Gårdsplass, portrom, trappegang, trappereposer, korridorer, felles kjeller- på loftsrom må ikke belemres med gjenstander tilhørende beboerene så som kasser bohave, sportsartikler, barnevogner, materialer o.l. Biler, sykler eller kjøretøyer må ikke plasseres på gårdsplass med mindre skriftlig tillatelse fra styret foreligger. Det er forbudt å slå ball og å spille fotball på gårdsplassen.

2.Enhver forurensing av gårdsplass, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Hunder må ikke luftes på gårdsplass. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere må unngås.

3.Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengetøy m.v. må kun foregå på gårdsplassen. Lufting av tøy og risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er forbudt. På søn- og helligdager må tøy ikke henge ute til tørk.

4.Uten styrets samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen. Likeså å bemale vinduer og vegger, sette opp skilter, montrer, automater, antenner etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten.

5.Port eller felles inngangsdør skal være låst hele døgnet.

Felles rom:

6.Alle fellesrom, trappereposer og korridorer skal gjøres ren av beboerene i tur og orden, eller ved dugnad, om ikke styret sørger for disse arbeider mot fordeling av utgiftene. Dersom transport av materialer o.l. til en leilighet forårsaker spesielt søl, skal vedkommende beboer gjøre rent i fellesarealer umiddelbart. I tørkerom eller på loft må ikke tøy henges opp som er så vått at det drypper av det. Bruk av bart lys eller fyrstykker er forbudt i kott, på loft og i kjeller.

7.Om sommeren plikter beboerene å la vinduer i sine kjellerboder stå åpne til gjennomlufting. Vinduene ma da være påsatt nettingtråd. I den kolde års-tid må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. Lufting må skje med forsiktighet om vinteren. Beboerene plikter å holde de rom hvor det er vannlednings- og avløpsror så oppvarmet at frysning unngås. Knuste vindusruter i kjeller- eller loftsboder må omgående skiftes av eieren.



Hvis ved lagres i kjelleren, må vedstablene isoleres fra gulv med sten eller annen effektiv isolasjon. Stablene må ikke legges inntil bygningsverket, men ha en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegger/tak.

Indre orden:

8.Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp vindu i fellesrom, plikter han/hun å sørge for at det etter kort tid igjen blir lukket. Det er forbudt å lufte gjennom entre og kjøkkendor.
Har leiligheten egen veranda, plikter beboeren å fjerne sne og is på denne. Hvis dette ikke utføres blir man ansvarlig for skade som måtte oppstå.

9. Dyr kan holdes i leiligheten med styrets skriftlige samtykke, jf. pkt. 2.6. i sameiets vedtekter. Det må ikke legges ut mat til duer eller andre dyr.

10.Det er svært lydt i sameiet. Alle må ta hensyn til dette – både på dag og nattid. Høytalere må ikke genere naboene. Det understrekes at subwoofer/bass ikke kan benyttes annet enn på meget lavt volum. Mellom kl.22.00 og kl. 07.00 skal det være nattero i leiligheten. I denne tid må det ikke musiseres, forårsakes generende støy fra baderom, brukes vaskemaskin eller annet som kan virke generende på omgivelsene. Skal man ha selskap utover kl.22.00 skal beboerene i de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Om dagen må det ikke musiseres e.l. mer enn sammenlagt 3 timer. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Opppussingsarbeid i leilighetene skal i den grad det innebærer generende støy foregå mandag til fredag mellom kl.07.00 og kl.17.00.Andre arbeidstider må til enhver tid aksepteres av beboerene i de tilstøtende leilighetene.

11.Som husordensregler gjelder også de særlige instrukser som til enhver tid er gitt eiendommen for behandling av teknisk utstyr, våtrom fellesantenne oppsetting/bruk av peiser og ovner o.l.

12.Enhver forandring og nyanskaffelse som vedrører utvendig fasade og fasade mot fellesrom (markiser, entredører m.v.) skal godkjennes av styret.

13.Sameieren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Man er

også ansvarlig for at disse blir overholdt av egen husstand, leieboere eller andre som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Ovenstående er vedtatt på årsmøte i sameiet d.07.12.87 og oppdatert med presieringer vedr støy d. 11.04.18

# VEDTEKTER
# FOR SAMEIET TOSTRUPSGATE 24

Oppdatert ved årsmøte
den 12. juni 2020
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Tostrupsgate 24, med gårdsnummer 212 og bruksnummer 899 i Oslo kommune, opprettet ved tinglyst seksjoneringsbegjæring gjeldende for 9 boligseksjoner.

## 2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

**2.1. Bebyggelsen og tomten**
Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

**2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner**
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

**2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett**
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal godkjenne alle overdragelser og leieforhold. Godkjennelse kan bare nektes dersom leier eller erververs personlige forhold gir saklig grunn til det.

**2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal**
Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.



Bruk av baktrapp som hovedinngang til leiligheter er ikke tillatt. Samtlige seksjoner og beboere skal ha primæradkomst via hovedtrapp. Å etablere nye seksjoner eller øke antallet seksjoner i sameiet krever full tilslutning fra samtlige seksjoner.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

**2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

**2.6. Dyrehold**
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## 3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter den vedtatte fordelingsnøkkelen. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den vedtatte fordelingsnøkkelen etter leilighetenes netto kvadratmeterareal er slik:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Seksjon H0101 | 116/1281 | Seksjon H0302 | 145/1281 |
| Seksjon H0102 | 128/1281 | Seksjon H0401 | 131/1281 |
| Seksjon H0201 | 131/1281 | Seksjon H0402 | 145/1281 |
| Seksjon H0202 | 145/1281 | Seksjon H0501 | 209/1281 |
| Seksjon H0301 | 131/1281 | | |

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

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

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

## 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

## 5. VEDLIKEHOLD

**5.1. 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.

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.

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.

**5.2. 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 etter 5.1. 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 installasjoner som nevnt i første og annet punktum. 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 vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

**5.3. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

**5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.



**5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

**5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning**

Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

**5.7. Krav mot tidligere avtalepart**

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i

næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

## 6. MISLIGHOLD

**6.1. Pålegg om salg av seksjonen**
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

**6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

## 7. ÅRSMØTET

**7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**7.2. Ordinært årsmøte**
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

**7.3. Ekstraordinært årsmøte**
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.



**7.4. Innkalling til årsmøte**
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

**7.5. Saker årsmøtet skal behandle**
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

**7.6. Saker årsmøtet kan behandle**
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

**7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

**7.8. Ledelse av årsmøtet**
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

**7.9. Inhabilitet**
Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

**7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

**7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**
Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.



Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

**7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

**7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**
På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

**7.14. Protokoll fra årsmøtet**
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

## 8. STYRET

**8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer og ett varamedlem.

**8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**
Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

**8.3. Styremøter**
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

**8.4. Styrets oppgaver**
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

**8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**8.6. Inhabilitet**
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.



**8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

## 9. FORRETNINGSFØRER

**9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

**9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett**
Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**9.3. Inhabilitet**
Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 10. REGNSKAP OG REVISJON

**10.1. Plikt til å føre regnskap**
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

**10.2. Plikt til å ha revisor**
Sameier med under 21 seksjoner plikter ikke å ha statsautorisert revisor, men årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene like fullt vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet, og som tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

## 11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

## 12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



HMS og Internkontroll Sameiet Tostrups gate 24



Endringshistorie

| Versjon | Dato | Status | Beskrivelse/Endringer |
|---|---|---|---|
| 0.1 | 1974 | HMS etablert | Vedtekter og Husordensregler skrevet ned og kunngjort<br>Vedlikeholdsplan etablert |
| 0.2-0.9 | 1974-2023 | HMS revidert. | Vedtekter og Husordensregler justert etter tidens nye krav<br>Vedlikeholdsplan ajourført |
| 0.9 | 28.03.2023 | HMS systematisert | HMS-plan iht. tilkomne forskrifter etablert |
| 1.0 | 31.03.2023 | HMS godkjent | HMS-plan godkjent |
| 1.1 | 23.09.2024 | HMS oppdatering | HMS-plan oppdatert |
| 1.2 | 15.10.2025 | HMS oppdatering | HMS-plan oppdatert |

## Forord

Forskrift om brannforebygging § 9 stiller krav til at Sameiet Tostrups gate 24 skal fastsette mål, iverksette planer og tiltak for å sikre byggverket mot brann.

Videre kreves at det forefinnes:

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

Det systematiske sikkerhetsarbeidet må sees i sammenheng med oppgradering av byggverket og gjennomføring av tiltak. Det vil normalt være den branntekniske vurderingen som sier noe om hvilke tiltak som må gjennomføres.

På bakgrunn av branntekniske vurdering, skal vurderes hvilke rutiner og tiltak som sikrer at branntekniske bygningsdeler installasjoner og utstyr blir kontrollert, vedlikeholdt og oppgradert slik at

- sikkerhetsnivået i hele byggverket minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF85) eller senere byggeregler

Videre skal sikres at risikoen i byggverket holdes på et så lavt nivå som mulig

- ved iverksettelse av rutiner som eksempelvis hindrer unødvendig risiko for brann, sikre at beboerne har tilstrekkelig brannvarsling til enhver tid og at rømningsveier opprettholder sin funksjon, herunder at det ikke plasseres gjenstander/byggematerialer i rømningsveier, samt at eventuelle hindringer fjernes.

Dette dokumentet er utarbeidet for å sikre dette.

Innhold


***1. HELSE, MILJØ OG SIKKERHET TOSTRUPS GATE 24 ..... 4***
1.1. BAKGRUNN FOR ARBEIDET ..... 4
1.2. SAMEIETS MÅL MED HMS ..... 4
1.3. DOKUMENTASJON ..... 4
***2. OM LOVER OG FORSKRIFTER OG TILGJENGELIGHET ..... 5***
2.1. KUNNSKAPER OG FERDIGHETER I HMS-ARBEID ..... 5
2.2. HVORDAN SAMLE KUNNSKAP OG UTNYTTE ERFARING ..... 5
2.3. ARBEID UTFØRT AV EKSTERNE FIRMAER/PERSONER ..... 5
2.4. HVEM GJENNOMFØRER INTERNKONTROLLER ..... 5
2.5. OM ARBEIDSDOKUMENTET ..... 6
***3. VIRKSOMHETENS ORGANISASJON ..... 7***
3.1. SAMEIET TOSTRUPS GATE 24 ..... 7
3.2. STYRETS SAMMENSETNING. ..... 7
3.3. ARBEIDSRUTINER INNEN HMS-ARBEIDET ..... 7
***4. KARTLEGGING ..... 8***
4.1. RISIKOVURDERING ..... 8
4.2. RISIKOFORHOLD VED ARBEIDER I SAMEIET ..... 9
4.3. SIKKER JOBBANALYSE ..... 9
4.4. ÅRSJUL ..... 9
4.5. GJENNOMFØRTE TILTAK FRA 2022 ..... 10
4.6. PLANER OG TILTAK 2023-2028 ..... 10
***5. RUTINER FOR Å AVDEKKE OG FOREBYGGE ..... 11***
5.1. VEDLIKEHOLD ..... 11
5.2. VÅTROM ..... 11
5.3. ELEKTRISK UTSTYR OG ANLEGG ..... 11
5.4. VANN OG AVLØP ..... 11
5.5. VENTILASJON ..... 12
5.6. SKADEDYRBEKJEMPELSE ..... 12
5.7. RADON ..... 12
5.8. RENGJØRING AV FELLESAREALER ..... 12
5.9. RUTINER VED ARBEIDER I DE ENKELTE SEKSJONER ..... 12
***6. AVFALLSRUTINER ..... 13***
6.1. SORTERING AV AVFALL ..... 13
6.2. MATAVFALL, PLAST- OG REST-AVFALL ..... 13
6.3. PAPP OG PAPIR ..... 13
6.4. METALL OG GLASS ..... 13
6.5. SPESIALAVFALL, BYGNINGSAVFALL MM ..... 13
6.6. MØBLER, ..... 13
6.7. KRAV TIL ENTREPRENØRER, HÅNDTVERKERE MV ..... 13
***7. BRANN OG ULYKKER ..... 14***
7.1. MÅL FOR BRANNSIKKERHETSARBEIDET ..... 14
7.2. BEREDSKAP ..... 14
7.3. BRANNVERNUTSTYR ..... 14
7.4. FØRSTEHJELPSUTSTYR ..... 14
7.5. BRANNINSTRUKS ..... 14
***8. HANDLINGSPLAN ..... 15***
8.1. GJENNOMGANG AV INTERNKONTROLLEN ..... 15
***VEDLEGG A. FARE-KARTLEGGING ..... 16***
***VEDLEGG B. DIVERSE ARBEIDSOPPGAVER ..... 17***
***VEDLEGG C. VEDLEGG SJEKKLISTER ..... 18***
***Vedlegg D. AKTUELLE DUGNADSOPPGAVER ..... 18***
***VEDLEGG E. HISTORISK VEDLIKEHOLD MV ..... 19***
***VEDLEGG F. VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET ..... 20***
***Vedlegg G. HUSORDENSREGLER ..... 20***






# 1. HELSE, MILJØ OG SIKKERHET TOSTRUPS GATE 24

## 1.1. BAKGRUNN FOR ARBEIDET

Sameier er på lik linje med arbeidsplasser pliktig til å ha en HMS-plan. Hensikten er å verne om liv, helse og materielle verdier, samt å skape et godt miljø for beboere.

Internkontroll er definert som systematiske tiltak som skal sikre at sameiets aktiviteter planlegges, organiseres, utføres og vedlikeholdes i samsvar med de krav som er nedsatt i HMS-lovgivningen.

Styret har etter loven ansvar på vegne av sameiet til å gjennomføre de tiltak som følger direkte av Eierseksjonsloven eller annen lovgivning som sameier er underlagt.

Styret må selv påse at arbeidet med internkontroll blir gjennomført, selv om de benytter ekstern hjelp til disse oppgavene. Alt arbeid skal dokumenteres.

Styret har en plikt til å arbeide systematisk med HMS-arbeid på fellesarealer.
Styret har plikt til å gjøre seksjonseier eller bruker av den enkelte boenhet oppmerksom på det ansvar som den enkelte har etter lov og forskrift.

I henhold til forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (internkontrollforskriften § 4) skal den som er ansvarlig for virksomheten sørge for at det innføres og utøves internkontroll i virksomheten og at dette gjøres i samarbeid med arbeidstakerne og deres representanter. For sameiet vil dette si styreleder i samarbeid med beboere.

## 1.2. SAMEIETS MÅL MED HMS

*Fastsette mål for helse, miljø og sikkerhet*

Sameiet Tostrups gate 24 prioriterer arbeidet med helse, miljø og sikkerhet for å høyne kvaliteten på vårt arbeide, øke trivselen og for å unngå skader på personer og eiendom. Sameiets HMS- mål er:

- Sameiet skal ikke oppleve skader på personer eller natur som følge av sin aktivitet
- Alle seksjonseiere skal ha foretatt risikovurdering av sin seksjon
- Alle beboere skal ha kjennskap til HMS-rutinene.
- Tilrettelegge slik at beboere får gjennomført internkontroll jevnlig.
- HMS skal skje hver dag

Det presiseres at seksjonseiere plikter til enhver tid å være orientert om og å overholde Sameiets regler for HMS og internkontroll, medfølgende vedtekter, husordensregler, Eierseksjonsloven og øvrige lover og regler som sameiet er underlagt.

## 1.3. DOKUMENTASJON

All dokumentasjon i forbindelse med HMS/Internkontroll er samlet i mappen
Sameiet Tostrups gate 24 HMS.

## 2. OM LOVER OG FORSKRIFTER OG TILGJENGELIGHET

*Sørge for at de lover og forskrifter i helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen som gjelder for virksomheten er tilgjengelig, og ha oversikt over de krav som er av særlig viktighet for*

Sameiet skal ha aktuelle lover og forskrifter tilgjengelig for alle beboere. Ansvarlig for HMS-planen er styret ved styreleder og HMS-ansvarlig.

Lover og forskrifter som kan være aktuelle for sameiet i tabellen nedenfor

| | |
|---|---|
| *Internkontrollforskriften*<br>*FOR-1996-12-06-1127*<br>*Sist endret 1.7.17* | Forskrift skal fremme et forbedringsarbeid innen arbeidsmiljø, sikkerhet og forebygging av helseskade eller miljøforstyrrelser. |
| *Brann- og eksplosjonsvernloven*<br>*LOV-2002-06-14-20*<br>*Sist endret 1.11.2019* | Loven har som formål å verne liv, helse, miljø og materielle verdier mot brann og eksplosjon, mot ulykker med farlig stoff og farlig gods og andre akutte ulykker, samt uønskede tilsiktede hendelser. |
| *El-tilsynsloven* | Lov omfatter tilsyn og sikkerhet med alle elektriske anlegg og alt elektrisk utstyr. |

Lovene og forskriftene kan leses på www.lovdata.no.

### 2.1. KUNNSKAPER OG FERDIGHETER I HMS-ARBEID

*Sørge for at arbeidstakerne har tilstrekkelig kunnskaper og ferdigheter i det systematiske helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet, herunder informasjon om endringer*

Gjennom dette dokumentet og annet informasjonsarbeid fra styret skal beboerne få tilstrekkelig informasjon om nødvendige tiltak i den enkelte leilighet. Dokumentet skal også gi styret hjelp i sitt arbeid med HMS. Sameiet har ingen ansatte.

### 2.2. HVORDAN SAMLE KUNNSKAP OG UTNYTTE ERFARING

*Sørge for at arbeidstakerne medvirker slik at samlet kunnskap og erfaring utnyttes*

Dette dokumentet skal samle mye av den kunnskap styret og beboerne har om HMS arbeid i sameiet. Styret tar opp HMS oppgaver og problemer på styremøtene. HMS-planen tas opp i styret en gang per år. Beboerne oppfordres til å ta kontakt med styret hvis de mener noe bør gjøres eller noe mangler.

### 2.3. ARBEID UTFØRT AV EKSTERNE FIRMAER/PERSONER

Slike oppdrag innebærer ikke HMS-ansvar for Sameiet, men Sameiet har etter internkontroll-forskriften § 6 ansvar for å sikre at oppdragstaker, har tilfredsstillende internkontroll. Det skal ved oppdrag av omfattende karakter, som særlig kan medføre eksponering i forhold til arbeidsrisiko mv., bes om samsvarserklæring iht. HMS-regelverket.

### 2.4. HVEM GJENNOMFØRER INTERNKONTROLLER

Styret står ansvarlig for gjennomføring av deler av internkontrollen, men også for å delegere kontrollarbeidet til beboere og eventuelt innleide firmaer.
Beboere har til enhver tid plikt til å melde fra til styret om ting de oppdager eller mistenker kan være farlig. Styret har ansvar for å prioritere saker iht. viktighets-/farlighetsgrad.





### 2.5. OM ARBEIDSDOKUMENTET

Dette dokumentet skal revideres årlig og distribueres til beboere. Styrets kontaktinformasjon og ansvarsområder står i dokumentets beredskapslister.

Arbeidsdokumentet skal inneholde:

- Liste over ansvarsområder, hvem som skal gjøre hva om noe skjer og telefonlister, slik at alle vet hvor de skal henvende seg.
- Internkontrollskjema for styret og beboere med tidsfrister.
- Arbeidsplan/prioriteringsplan for styret, med dato for planlagt ferdigstillelse
- Referat fra forrige års HMS-arbeid.

## 3. VIRKSOMHETENS ORGANISASJON

*Ha oversikt over virksomhetens organisasjon, herunder hvordan ansvar, oppgaver og myndighet for arbeidet med helse, miljø og sikkerhet er fordelt*

### 3.1. SAMEIET TOSTRUPS GATE 24

Tostrups gate 24 ble byggemeldt i 1898, stod ferdig i 1900 og ble en periode liggende ganske landlig til på Frognerfjellet «det store krakket».

Tostrupslandskapet 1901



Gården ble seksjonert til 9 selveier-seksjoner i 1974 og har i 2023 følgende data:

- består av 9 seksjoner
- adresse: Tostrups gate 24, 0264 OSLO
- Kommunenummer/Gnr/bnr 0301-212/899
- registrert i Enhetsregisteret med Organisasjonsnummer 995981904

### 3.2. STYRETS SAMMENSETNING.

Styret består av leder, to styremedlemmer, og ett varamedlem.

### 3.3. ARBEIDSRUTINER INNEN HMS-ARBEIDET

| Aktivitet | Frist | Ansvar | |
|---|---|---|---|
| HMS-rutiner oppdateres | Årlig | Styret | |
| Handlingsplan | Februar | Styret | |
| Oppdatering av lover og forskrifter | Årlig | Styret | |





## 4. KARTLEGGING

*Kartlegge farer og problemer og på denne bakgrunn vurdere risiko, samt utarbeide tilhørende planer og tiltak for å redusere risikoforholdene*

Sameiet har egne rutiner for å å kartlegge og avdekke eventuelle risikomomenter, problemer, feil og mangler for å forbedre HMS standarden.

Sameiet legger følgende til grunn for vurdering av risikoforhold:

- Hva kan gå galt?
- Hvilke negative forhold, skader og ulykker kan ramme beboere i vårt sameie?
- Hva kan vi gjøre for å hindre dette?
- Hva kan vi gjøre for å redusere konsekvensene hvis noe skjer?

Seksjonseiere har selvstendig ansvar for at disse rutinene følges før større arbeider påbegynnes i sin seksjon samt ar dette følges opp under utførelsen. Dette følger bl.a. av Lov om Eierseksjoner som begrenser seksjonseiers til at oppussing ikke må være til sjenanse for de øvrige sameierne.

Styret har gjennomført en farekartlegging.

### 4.1. RISIKOVURDERING

Ut fra farekartleggingen og en risikovurdering av disse så anserstyret er de viktigste farene er følgende:

| Fare | Lokalitet | Beskrivelse | Risiko 1-5 |
|---|---|---|---|
| **Brann** | Leiligheter | Fungerende slukkeutstyr og brannvarsler i leilighet. Det påligger eier å sikre dette ved evt. utleie. | 3 |
| | | Bruk av stearinlys er generelt en stor brannrisiko. Påpasselighet påligger den enkelte beboer. | 4 |
| **El** | Leiligheter | Eierne har selv ansvar for el- sikkerheten i leiligheten. | 3 |
| | | Bruk av skjøteledninger, forgreninger mm øker brannfaren. | 3 |
| | | Komfyrer mm er mulige brannkilder, jfr. Pizzabranner. | 4 |
| | | Tilkoblede løse elektriske gjenstander som vannkokere, ladere mm. | 4 |
| **VVS** | Sameiet | Hovedledningene er sameiets ansvar. Det er fare for lekkasje fra rørene siden disse er gamle. | 3 |
| | Leiligheter | VVS-anlegget inne i leiligheten er eierens ansvar. Fett og andre ting som ikke skal i avløpet kan tette dette igjen og gi vannskader hos eierne. | 3 |
| | Varme | Hovedledningene er sameiets ansvar, fordelingene i leilighetene sameierens ansvar.. | |
| **Bygg** | Utvendig | Glatt adkomst om vinteren frå Tostrups gate. Fortauet måkes av Oslo Kommune og strøs visstnok innimellom.<br>Varmekabler i takrennenne ut mot Tostrups gate sikrer mot istapper. | 4 |
| | Leiligheter | Det er mulig å ramle ut av balkongene. Dette er eiers ansvar så lenge bygget er i orden. | 3 |

## 4.2. RISIKOFORHOLD VED ARBEIDER I SAMEIET

Alle som utfører arbeid i Sameiet skal alltid foreta en sikker jobbanalyse i forkant av påbegynt arbeid for å redusere eventuelle uheldige situasjoner.

Seksjonseiere har selvstendig ansvar for at sikker jobbanalyse gjennomføres ved større arbeider påbegynnes i sin seksjon samt ar dette følges opp under utførelsen. Dette følger bl.a. av Lov om Eierseksjoner som begrenser seksjonseiers til at oppussing ikke må være til sjenanse for de øvrige sameierne.

## 4.3. SIKKER JOBBANALYSE

De mest kritiske aktivitetene/områdene i sameiet er:

- Arbeid som utføres med maskinelt utstyr
- Vask av vindu
- Håndtering av kjemikalier/plantevernmidler
- Maling av vegger over 3 meters høyde

Sjekkliste for vurdering av risikoforhold:

- Hva kan gå galt?
- Hvilke negative forhold, skader og ulykker kan ramme?
- Hva kan vi gjøre for å hindre dette?
- Hva kan vi gjøre for å redusere konsekvensene hvis noe skjer?
- Hvis det oppstår nesten ulykker, feil eller andre uheldige forhold, skal feilen om mulig rettes straks og meddeles styrets leder.

## 4.4. ÅRSJUL

Oversikt over når de forskjellige faste aktivitetene i sameiet bør gjennomføres.

| | Tidspunkt | Aktivitet |
|---|---|---|
| | Januar | |
| | Februar | |
| | Mars | .Sjekk at varmekabler er slått av |
| | April | |
| | Mai | Vår-dugnad og HMS-runde |
| | Juni | Årsmøte |
| | Juli | |
| | August | |
| | September | |
| | Oktober | Haust-dugnad og HMS-runde |
| | November | Start bruk av varmekabler etter vær – husk: de drar mye strøm! |
| | Desember | |





## 4.5. GJENNOMFØRTE TILTAK FRA 2022

.Følgende tiltak er gjennomført:

| Tiltak | Innhold | Kommentar - tidspunkt |
|---|---|---|
| Dugnad | Rydding og klargjøring til sommeren | Mai 2023 og haust 2023 |
| HMS-runde | Inspeksjon mht. overholdelse av Sameiets HMS-regler | Juni 2023 - flere ganger høsten 2023 og våren 2024 |
| Bygning | Rehabilitert vinduskarmer i trappeløp | Januar 2022 |
| | Renovert avløpsrør til kommunens tilknytingspunkt | Februar 2022 |
| | Vedlikehold pipevifter | April 2022 |
| | Oppgradert fortau foran utgangsdør | Juni 2022 |
| | Rehabilitert inngangsparti | Juli 2022 |
| | Gjennomført tilstandsanalyse for fyringsanleggene (=piper) | Rapport mottatt mars 2023, videreført som oppgraderings-plan 2023 |
| | Gjennomført brannteknisk tilstandsanalyse | Rapport mottatt mars 2023, videreført som oppgraderings-plan |
| | Rehabilitert pipeløp | Oktober 2023 |
| | Brannoppgradering baktrapper | Oppstart 2024, avsluttet våren 2025 |

## 4.6. PLANER OG TILTAK 2023-2028

Basert på tidligere risikovurdering samt mottatte tilstandsanalyser er følgende planlagt:

| Tiltak | Innhold | |
|---|---|---|
| Informasjon til beboerne | Bruk og vedlikehold av brannvernutstyr | Punkt ved årsmøter |
| | Bruk og vedlikehold av elektrisk utstyr. | Punkt ved årsmøter |
| | Bruk og vedlikehold av vann og avløp | Punkt ved årsmøter |
| | Bruk av balkonger | Punkt ved årsmøter |
| | Ryddige rømningsveier og fellesarealer | Ved utskeielser |
| Fellesområdet | Oppfølging av HMS | Minst 2 ganger i året |
| | Dugnader for å rydde og annet. | Mai og oktober |
| | Oppgradering piper iht. tilstandsanalyse og anbefaling | 2023 |
| | Oppgradering bygning iht. tilstandsanalyse og anbefaling tiltak 1ste prioritet | 2024 |
| | Oppgradering bygning iht. tilstandsanalyse og anbefaling tiltak 2ndre prioritet | 2024-2026 |
| | Oppgradering bygning iht. tilstandsanalyse og anbefaling tiltak 3dje prioritet | 2024 -2028 |

## 5. RUTINER FOR Å AVDEKKE OG FOREBYGGE

*Iverksette rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge overtredelser av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhets- lovgivningen*

### 5.1. VEDLIKEHOLD

Styret har ansvar for å utarbeide og oppdatere en vedlikeholdsplan som innebærer arbeid på de deler av bygninger og fellesarealer som er spesifisert i vedtektene. Beboer har et eget vedlikeholdsansvar, for både indre og ytre arealer.

For mer informasjon, se sameiets vedtekter.

### 5.2. VÅTROM

Den enkelte seksjonseier har ansvaret for rengjøring og kontroll av våtrom, avløp og ventilasjon i egen boenhet. Feil og mangler rettes opp umiddelbart, på seksjonseiers regning, dersom ikke annet er avtalt. Feil og mangler som har betydning for øvrige beboere, må varsles styret snarest.

### 5.3. ELEKTRISK UTSTYR OG ANLEGG

Det elektriske for fellesarealer er styrets ansvar. Dette følges opp ved Hafslunds kontroll og styrets egne observasjoner. Blir det oppdaget feil så kontaktes elektriker.

Den enkelte sameier har ansvar for kontroll av det elektriske anlegget i egen boenhet. Ved feil og mangler er det sameieren selv som bekoster autorisert elektroinstallatør

### 5.4. VANN OG AVLØP

Hoved-avløpsledning og hovedvannledning opp i etasjene er sameiets ansvar. Disse følges opp ved visuelle observasjoner og kontroll av stoppekraner. Ved feil kontaktes rørlegger umiddelbart.

Utekrana stenges om høsten og åpnes om våren.

Vann- og avløp i leilighetene og påkobling til hovedledninger er den enkelte sameiers ansvar. Sameier har også ansvaret for rengjøring og kontroll av våtrom, avløp og ventilasjon i egen boenhet. Er det feil og mangler som har betydning for øvrige beboere må styret varsles snarest.

Hvis kran i kjelleren for vann eller varme stenges så skal disse åpnes igjen umiddelbart etter at arbeidet er ferdig

| Tema | Beskrivelse | Kontakt |
|---|---|---|
| Akutt vannlekkasje | Steng stoppekraner i leiligheten.<br>Steng om nødvendig kranen i kjelleren | Rørlegger |
| Akutt kloakkstopp | Kloakkstopp – meld også fra til naboer<br>Styret skal informeres | Rørlegger- |





### 5.5. VENTILASJON

Det er naturlig ventilasjon med naturlig trekk i ventilasjonsanlegget, som ligger i pipeløpene.

Det tillates derfor ikke å koble motoriserte vifter på avtrekkssystemet. Det vil kunne føre din utluft inn i andres leiligheter, eller naboens utluft inn i din leilighet.

Det er ikke tillatt å etablere avtrekk mot bakgården.

### 5.6. SKADEDYRBEKJEMPELSE

Styret har ansvar for fellesarealer, håndteres av autorisert firma.

Beboer er ansvarlig for å overvåke egen bolig og boder med hensyn til insekter, maur, rotter etc. Naboene skal varsles ved skadedyrbekjempelse, og faresignaler og forhåndsregler skal tas til etterretning.

Kun autorisert firma har lov til å benytte skadedyrbekjempende midler av meget giftig art. Sameiere som gjennomfører større aksjoner mot skadedyr skal melde dette til styret.

### 5.7. RADON

Norges geologiske undersøkelser (NGU) ha lagt ut et aktsomhetskart over områder hvor man bør vise stor aktsomhet i forhold til radongass. Sameiets bygg ligger i et område med «moderat til lav aktsomhet», som det meste av bebyggelsen i Oslo.

Se kart på http://geo.ngu.no/kart/radon/

### 5.8. RENGJØRING AV FELLESAREALER

Sameiets hoved-fellesarealer rengjøres ukentlig= av profesjonelle. Baktrappene rengjøres av samme firma høst og vår.

### 5.9. RUTINER VED ARBEIDER I DE ENKELTE SEKSJONER

Ved arbeider i de enkelte seksjoner av slikt omfang at det er risiko kor at dette vil kunne påvirke HMS el.l. for øvrige beboere i Sameiet skal dette varsles i forkant. Dette varsles til Styret.

Dersom Styret finner det nødvendig skal fremlegges dokumentasjon på at gjeldende HMS-regler og øvrige regler henvist til i dette dokument tilhørende arbeidene er kartlagt og vil følges.

Styret kan videre kreve at fremdriftsplan for ferdigstillelse av arbeider fremlegges.

Det er ikke tillatt å benytte Sameiets fellesarealer, herunder bakgården, som verksted i forbindelse med at det utføres arbeider i de enkelte seksjoner. Dette følger av øvrige regler som gjelder sameiet men er medtatt også her da brudd på forbudet må påpekes såpass ofte.

Støyenede arbeider er til sjenanse for øvrige beboere. Det anses også som forsøpling av fellesarealer.

Sameiets strømuttak i fellesarealer beregnet til småelektronikk er heller ikke dimensjonert for tilkobling av større mekaniske verktøy.

## 6. AVFALLSRUTINER

### 6.1. SORTERING AV AVFALL

Alt avfall i sameiet skal sorteres og leveres på rett sted etter kommunens regler.

### 6.2. MATAVFALL, PLAST- OG REST-AVFALL

Poser for mat og plastavfall kan hentes gratis i de fleste matbutikker. Poser med matavfall, plast og restavfall kastes i samme søppeldunk. Sameiet må betale gebyr for avfall som ikke er håndtert på rett måte. Husk at all mat som ligger ute, tiltrekker seg skadedyr som rotter, veps, grevlinger og fugler. Sett ikke søppelposer i oppgangen da det blir dårlig lukt for de andre i oppgangen.

### 6.3. PAPP OG PAPIR

Papp og papir kastes i container ved siden av containere for restavfall mm. Husk å gjør kasser o.l. flate slik at de ikke tar så mye plass. Det er ikke tillatt å sett fra seg papp, papir og annet avfall utenfor søppeldunkene. Har dere håndverkere hjemme som gjør innkjøp for dere så bed dem å kvitte seg med papp o.a. På andre måter enn i vårt søppelanlegg.

### 6.4. METALL OG GLASS

Glass og metall kastes i Oslo Kommunes containere for slikt plassert i området..

### 6.5. SPESIALAVFALL, BYGNINGSAVFALL MM

Elektriske artikler kan leveres til leverandøren av produktet som er pliktig til å ta det imot.
Lyspærer, batterier og annet småelektrisk utstyr kan ofte leveres i nærmeste butikk.
Malingrester, kjemikalier o.l. kan leveres i containere for spesialavfall i området..

### 6.6. MØBLER,

Dette leveres gratis på gjenbruksstasjonene til kommunen.

Møbler o.a. skal ikke settes i kjellergangen eller andre fellesarealer på grunn av brannfaren og krav til åpne rømningsveier. Møbler og annet kan selges eller gis bort på Finn.no eller andre tilsvarende nettsteder eller gis bort til loppemarked eller Fretex

### 6.7. KRAV TIL ENTREPRENØRER, HÅNDTVERKERE MV.

Det kreves at leverandører som benyttes av beboere eller sameiet tar med seg emballasje og kildesorterer dette. Avfall skal ikke mellomlagres på gårdsplassen og sameiets konteinere skal ikke brukes.





## 7. BRANN OG ULYKKER

### 7.1. MÅL FOR BRANNSIKKERHETSARBEIDET

Alle beboere skal være kjent med sameiets brannsikkerhetsarbeid. De skal ha satt seg inn i gjeldende instrukser og ha kjennskap til bruk av boligens slukkeutstyr.

Alle beboere skal også være aktive i revisjon av brannsikkerhetsarbeidet med å melde inn forslag til ønskede prosedyrer.

Sameiet skal være vedlikeholdt på en slik måte at sannsynligheten for uønskede hendelser holdes lavt. Sameiet skal framstå som ryddig og alle rømningsveier skal være frie.

### 7.2. BEREDSKAP

Beredskapsplan for beboere revideres ved behov og deles ut årlig til alle boenheter. Nye beboere mottar beredskapsplan sammen med HMS-plan ved innflytting.

Beboere må selv varsle styret, og styret vil deretter forsøke å holde oversikt over leiligheter der det trengs ekstra tilsyn eller hjelp ved brann og ulykker.

Styret holder oversikt over når sameiets varslings- og slukke-utstyr skal kontrolleres eller skiftes ut og minner beboere på å bytte batteri i røykvarslere.

### 7.3. BRANNVERNUTSTYR

Rømningsveier skal til enhver tid ha fri passasje.

Beboerne foretar selv årlig kontroll av egne brannslukningsapparat og batterier i røykvarslere byttes.

Brannslukningsapparatet vendes om noen ganger for å løsne pulveret. Manometeret skal stå på grønt.

Brannslukningsapparatet bør plasseres i nærheten av soverom.

### 7.4. FØRSTEHJELPSUTSTYR

Eksterne leverandører er selv ansvarlig for at de har førstehjelpsutstyr tilgjengelig under arbeid.

### 7.5. BRANNINSTRUKS

Alle nye beboere får branninstruksen når de flytter inn i sameiet. Branninstruksen skal også henge tilgjengelig ved brannvarslingsanlegget ved postkassene.

Styret skal gjennomgå branninstruksjonen en gang per år. Brannøvelser gjennomføres ved behov. Brannøvelse skal følge samme prosedyre som branninstruksen på oppslagstavlen

## 8. HANDLINGSPLAN

Hvert år utarbeides en handlingsplan for HMS. Dette gjøres av styret og HMS-ansvarlig.

Handlingsplanen tar utgangspunkt i HMS-planen og vedlikeholdsplan og gjeldende risikovurdering.
Handlingsplanen kontrasigneres når arbeidet er utført.

| Tiltak | Innhold | |
|---|---|---|
| Dugnad | Dugnad . | Mai og Okt |
| HMS-runder | Sjekk av brannsikkerhet | Mai og Okt |
| Kontroll av tak | Visuell kontroll av tak og piper. | Mai og Okt |
| Kontroll av fyringsanlegg | Visuell kontroll av piper under tak | Mai og Okt |
| Kontroll av sikringsskap | Sjekk av det vi sjølv kan sjekke | Mai og Okt |

### 8.1. GJENNOMGANG AV INTERNKONTROLLEN

Styreleder og HMS-ansvarlig rapporterer til styret for å sikre at systemet fungerer som det skal





## VEDLEGG A. FARE-KARTLEGGING

| Fare | Lokalitet | Beskrivelse | 1-5 |
|---|---|---|---|
| **Brann** | Utvendig | Bygget er av betong og faren for brann er liten. | 1 |
| | | Søppelbeholderne plassert vekk fra bygget. | 1 |
| | | Papirbeholderne er plassert vekk fra bygget. | 1 |
| | | Det lagres ikke ting/ved eller lignende inntil bygget | 1 |
| | | Det er ikke plassert brennbare gjenstander langs husveggen. | 1 |
| | Leilighet | Fungerende slukkeutstyr og brannvarsler i leilighet. Det påligger eier å sikre dette ved evt. utleie. | 3 |
| | | Bruk av stearinlys er generelt en stor brannrisiko. Påpasselighet påligger den enkelte beboer. | 4 |
| | Kjeller | Det lagres for det meste bare i låste boder. Bodene er laget av tre som kan utgjøre en brannrisiko. Kjeller er låst med nøkkel.<br>Forbud mot å lagre farlige eller brennbare stoffer i kjelleren. | 2 |
| | | Brenseltanken i kjelleren er tømt og sikret. | 1 |
| | | Vaskekjelleren er lite brukt og inneholder lite brennbart materiale.<br>Lite fare for at en brann vil spre seg på grunn av branndør. | 2 |
| | | 9 pipeløp, hvorav 6 har tilknyttet ildsteder. Kontolleres jevnlig av Oslo kommune FINANSIERT AV Feie- og tilsyns-avgift | 1 |
| **El** | Leilighet | Eierne har selv ansvar for el- sikkerheten i leiligheten. | 3 |
| | | Bruk av skjøteledninger, forgreninger mm øker brannfaren. | 3 |
| | | Komfyrer mm er mulige brannkilder, jfr. Pizzabranner. | 4 |
| | | Tilkoblede løse elektriske gjenstander som vannkoker, ladere, ovner mm. | 4 |
| | Sameiet | Sameeits strøm kontrolleres av Hafslund | 1 |
| **VVS** | Sameiet | Sameiets ansvar for avløpsledning gjelder kun hovedledning. | 2 |
| | Sameiet | Sameiets ansvar for vannledningene gjelder kun fordelingsnettet i bygningen. Ledningene til det enkelte leilighet er sameiers ansvar. | 3 |
| | Sameiet | Avløpsrør frå kjeller til kommunens tilknytningspunkt ble rehabilitert i 2022 med en forventet levetid på 40 år.. | 2 |
| | Leilighet | VVS-anlegget inne i leiligheten er eierens ansvar. Fett og andre ting som ikke skal i avløpet kan tette dette igjen og gi vannskader hos eierne. | 3 |
| **Bygg** | Utvendig | Fasaden er renovert etter år 2000. | 1 |
| | | Balkongene er nye i 2017 | |
| | | Hærverk. Vi er ikkje plaget av hærverk. | 2 |
| | | Automatisk låsing av hoved-dør gjør det mindre sannsynlig for innbrudd. | 2 |
| | | Glatt adkomst om vinteren. Dårlig måking og/eller strøing meldes til Oslo kommune | 4 |
| | | Radon. Området er registrert som behov for «moderat til liten aktsomhet.» | 2 |
| | Innvendig | Inngangspartiet er rehabilitert i 2022 | 3 |
| | Leilighet | Det er mulig å ramle ut fra balkongene. Dette er eiers ansvar så lenge bygget er i orden. Gjerdets høyde tilfredsstiller kravene. | 3 |
| **Evaku-** | | Alle seksjoiner har minst 2 evakueringsveie | 1 |
| **ering:** | | Vi anser risikoen for evakuering ved større hendelser i vårt område som liten. | 1 |
| **Terror** | | **Risikoen for terror i vårt område vurderes som lav.** | 1 |

## VEDLEGG B. DIVERSE ARBEIDSOPPGAVER

| OPPGAVER | FREKVENS |
|---|---|
| **UTE** | |
| Måke snø i bakgården | Etterhvert så sjeldan at den som har lyst gjør det ved behov |
| Bakgård | Haust og vår - dugnad |
| **INNE** | |
| Dører felles-arealer | Jevnlig |
| Skifte lyspærer | TBA. Våre nye LED-pærer har i mars 2024 lyst traust i 18 måneder |
| Tømme kum | Vår – ekstern leverandør |
| **RENHOLD** | |
| Vaske inngangsparti | Ukentlig – ekstern leverandør |
| Trappevask | Ukentlig – ekstern leverandør |
| Trappevask baktrapp | Haust og vår – ekstern leverandør |
| Rundvask | Haust og vår - dugnad |
| Kjeller | Haust og vår - dugnad |





## VEDLEGG C. VEDLEGG SJEKKLISTER

BOLIGSJEKKEN FRA GJENSIDIGE. Se internett.

## VEDLEGG D. AKTUELLE DUGNADSOPPGAVER

| Området | Tema | | |
|---|---|---|---|
| Oppgang | Vaske gelender | | |
| | Vaske vegger | | |
| Kjeller | Rydde om nødvendig | | |
| | Sope og vaske kjellergulvet | | |
| Baktrapper | Rydde om nødvendig | | |
| Gårdsplass | Feie gårdsplass | | |
| | Fuge skiferheller | | |
| Beplantning | Beskjære busker | | |
| | Vedlikeholde planter | | |

## VEDLEGG E. HISTORISK VEDLIKEHOLD MV

| Periode | Nominelle kroner | Indeks 2021/2022 | HISTORISK LOGGFØRT |
|---|---|---|---|
| 1976-77 | 130 000 | 820 000 | Port, trappeoppgang |
| 1981-82 | 65 000 | 250 000 | Intet notert |
| 1984 | 165 000 | 415 000 | Fasade |
| 1986-89 | 250 000 | 475 000 | Diverse, 110' notert tak |
| 1992 | 160 000 | 285 000 | Fasade |
| 1993/94/95/96/97/98 | NA | | Port-telefon og gang / Trapperom |
| 1999 | 150 000 | 225 000 | Fiksing balkonger (estimert sum) |
| 2000/01/02/03 | NA | | |
| 2003 | 135 000 | 190 000 | Fasade front |
| 2004 | 200 000 | 285 000 | Fasade bak, portrom, bakgård |
| 2005 | 30 000 | 40 000 | Småplukk baktrapp / kjeller / tak |
| 2007 | 22 500 | 3 000 | El anlegg |
| 2008 | 50 000 | 70 000 | Låssystem og småplukk kjeller |
| 2009 | 12 500 | 17 500 | Vifte, tagging |
| 2010 | 72 000 | 90 000 | "Rehabilitering" kjeller |
| 2011 | 25 000 | 30 000 | 2 skader og møll-sjekk, samt hagemøbler |
| 2012 | 5 000 | 6 000 | nye glugger som forsvant |
| 2013 | 25 000 | 30 000 | Bytte røyksuger pipe 2 |
| 2014 | 43 000 | 50 000 | Pipesjekk og feiing |
| | 900 000 | 1 000 000 | Nye balkonger (100-års-investering) |
| 2015 | 53 195 | 60 000 | Bl.a. fasader nedre del indre og ytre |
| 2016 | 51 111 | 55 000 | Bl.a. ny dør til bakgård / |
| 2017 | 62 434 | 70 000 | / platå søppel / |
| 2018 | 38 414 | 40000 | / møbler |
| 2019 | 9 852 | 10 000 | Grill |
| 2020 | 244 204 | 250 000 | "Ny bakgård" |
| | 30 625 | 30 000 | Tak |
| | 63 800 | 65 000 | Port-telefon |
| 2021 | 175 165 | 175 000 | Brannvarslingsanlegg |
| | 39 078 | 40 000 | Lukke-mekanisme hovedport |
| 2022 | 57 400 | 60 000 | Vinduskarmer trappeoppgang |
| | 64 807 | 65 000 | Avløpsrør under Tostrups gate |
| | 23 531 | 25 000 | Oppgradering fortau |
| | 11 419 | 12 000 | Vedlikehold pipevifter |
| | 160 000 | 160 000 | Oppgradering inngangsparti og hovedport |
| | 10 000 | 10 000 | Utemøbler |
| 2023 | 717 450 | | Brannoppgraderinger piper |
| | 25 000 | | Bytte til automatsikringer fellesareal |
| 2025 | 290 000 | | Brannoppgraderinger baktrapper felles |
| | ulikt per seksjon | | Brannoppgraderinger baktrapper tilhørende seksjone |
| | 30 000 | | Vedlikehold vinduskarmer baktrapp |
| | 55 000 | | Byttet hovedkran ved inntak |
| | 233 319 | | Nødvendig oppgradering kjeller etter vannskade |
| | | | |
| | | | **Planlagt større oppgradering** |
| 2027-2028 | | | Rehabilitering kjeller ifm. pålagt brannoppgradering |





| ÅR | GENERELL LOGG |
|---|---|
| 2022 | PORTROM, forrige maling i 2003 og 1995 |
| 2020 | FASADE BAK NEDRE DEL, også tidligere fikset 2015 og 2004 |
| 2015 | FASADE FRONT NEDRE DEL, tidligere registrert 2003 og 1992 |
| 2010 | KJELLER, tetting for skadedyr, vegger malt 2005 |
| 2005 | BAKTRAPP |
| 1997 | TRAPPEOPPGANG |
| 2003 | FASADE FRONT, forrige registert 1992 |
| 2004 | FASADE BAK |
| | |
| **ÅR** | **"30-40-50-100-ÅRS-INVESTERINGER"** |
| REHAB 2023 | PIPER |
| NYE 2022 | AVLØPSRØR UNDER TORSTRUPS GATE "40" |
| NYE 2014 | BALKONGER "100" |
| 70-årene | TAK "30-50-100" - flikket ved behov, sist 2022 |
| ? | SOILRØR INNENDØRS |
| ? | ELEKTRISK ANLEGG, notert aktivitet 2007 - sikringer oppgradert 2023 |

## VEDLEGG F. VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET

Eget vedlegg

## VEDLEGG G. HUSORDENSREGLER

Eget vedlegg

# REFERAT FRA ÅRSMØTE I BOLIGSAMEIET TOSTRUPS GATE 24

***TIRSDAG 15.10 2024 klokken 18:30***
***Møtet avholdt i***
***Tostrups gate 24 H0401***

***Til behandling forelå:***

***1. KONSTITUERING***

*a) Godkjennelse av innkalling, dagsorden og fremmøtte sam*
- *Innkalling ble* GODKJENT
- *Dagsorden ble* GODKJENT
- *Fremmløtte fra* H0101, H0201 (VED FULLMAKT) H0202, H0401 L0501 *ble* _____

*b) Valg av møteleder, referent og to sameiere til å undertegne protokollen*
- *Som møteleder ble valg t* ATLE ASKELAND
- *Som sameiere til å undertegne protokollen ble valgt* Larisa Sokolova, Natalia Sokolova

***2. ÅRSBERETNING***
- *Årsberetning ble gjennomgått og* TATT TIL ETTERRETNING

***3. REGNSKAP OG BUDSJETT***

*a) Regnskap 2023 ble* GODKJENT
*b) Budsjett for 2024 ble* TATT TIL ETTERRETNING

***4. STYRESAMMENSETNING***

*Sittende styre er valgt for 2 år*

***6. ORIENTERINGS-SAKER***

*a) HMS ble orientert om og* TATT TIL ETTERRETNING
*b) Sameiets forsikring ble orientert om og* TATT TIL ETTERRETNING
*c) Boder ble orientert om og* TATT TIL ETTERRETNING

***7. EVENTUELT***

*Tostrups gate 24, 15. oktober 2024*

- NÅR DET GJELDER INNSPILLET OM EKSTERN FORRETNINGSFØRER BLE DETTE IKKE TATT TIL FØLGE.

REGNSKAPET ER SÅPASS ENKELT OG ALL DOKUMENTASJON ER TILGJENGELIG OG ÅRSMØTE SÅ DERFOR INGEN GRUNN TIL Å DRA PÅ SEG EKSTRA KOSTNADER.

TOSTRUPS GATE 24, 15. OKTOBER 2024

/N.Sokolova/

# UTVIDET VEDLEGG
## SAK 3 Budsjett Brannoppgradering 2024

**GENERELT OM BRANNOPPGRADERINGER** 2

**BRANNOPPGRADERING BAKTRAPPER 2024** 3

**KOSTNADER - Innkalling 2024**

A Oppgradering av fellesarealer markert gult som vil besørges av Sameiet 4

B Oppgraderinger markert oransje som tilbys besørget av Sameiet på vegne av hver enkelt seksjon: 4

C Utbedring av avvik «rundt sikringsskap» for enkelte seksjoner 6

D Utbedring av avvik tørkeloft 6

**TIDLIGERE KOMMUNIKASJON**

Brannoppgradering: Tiltak for å rette avvik som tilhører spesifikke seksjoner 7

Brannoppgradering: forhåndsvarsel mht. innkalling ekstra felleskostnader 10



## GENERELT OM BRANNOPPGRADERINGER

Hva gjelder å sikre at Sameiet er i brannteknisk forskriftsmessig stand er det

1. styrets ansvar å undersøke hva som kreves for at Sameiets fellesarealer er i forskriftsmessig stand og å besørge at arealene er/bringes i slik stand.
2. hver enkelt seksjons ansvar å undersøke hva som kreves for at de arealer seksjonen disponerer og der seksjonen grenser mot fellesarealer er i forskriftsmessig stand og å besørge at arealene er/bringes i slik stand.

Undersøkelsesplikten innebærer mao. en plikt til å skaffe informasjon om gjeldende regelverk og å besørge at relevant bygningsmasse er minst i overensstemmelse med dette.

- Som parallell er dette tilsvarende som kan leses i pressen til tider mht. skattesaker der skatteyter brått gjøres oppmerksom en selvstendig plikt til å kjenne alle skatteregler og derved ikke slipper unna med at «dette var ukjent for meg».

Dette betyr at de avvik som er avdekket i kjent rapport ikke er utfyllende dersom det foreligger øvrige brudd mht. gjeldende regelverk, og ansvaret ligger hios Sameiet og seksjonseierne.

Sameiet har gjennomført slike undersøkelser mht. Sameiets fellesarealer og områder tilknyttet fellesarealer.

- Oppgradering i fellesarealer besørges av Sameiet slik at disse retter de avvik som foreligger i rapport, retter ytterligere avvik som er funnet og til sist (og viktigst), at arealene er forskriftsmessig brannsikret slik at en eventuell brann medfører minst mulig risiko.

Sameiets tilbud om å besørge oppgradering der avviket mht. brannsikkerhet som tilhører seksjoner vil følge samme standard.

- Hver enkelt seksjon står fritt til å takke nei til tilbudet om at Sameiet besørger oppgradering. I så fall er seksjonen selvstendig ansvarlig iht. punkt 2 over medfølgende hefte for eventuelle reaksjoner fra myndighetene ved avdekking av avvik ved inspeksjon.

# Brannoppgradering baktrapper 2024

Branndører i gammel stil vil bli valgt for fellesarealer¨
– Prisdifferanse til «glatt dør» er ca. en tusenlapp




Det anbefales at samme type benyttes for seksjonenes utgang til baktrapp og for boder i baktrapp
– Ved bytte til branndør i boder i baktrappen kan velges å «snu døren», dvs. at den slår utover – reell plass i boden blir da snaut doblet.

Kostnadene er estimert inklusive mva iht. til timepris NOK 595 eksklusiv mva og materialkost.
– Valgt leverandør er POWR AS, arbeidet vil utføres av fagfolk vi tidligere kjenner fra arbeider i Sameiet.



**KOSTNADER - Innkalling 2024**

– Bokstavene A, B, C og D refererer til «Sakspapirer Årsmøte»
– Kostnadene er i tabellen under vist som

A Oppgradering av fellesarealer markert gult som vil besørges av Sameiet:

**Ekstra innkalling felleskostnader 167.450 som dekker budsjettert**
- Branndører fellesarealer
- Nødvendig vedlikehold vinduskarmer baktrapper

**B** Oppgraderinger markert oransje som tilbys besørget av Sameiet på vegne av hver enkelt seksjon:

**Frivillig innkalling fra seksjoner som dekker budsjettert**
- Branndører tilhørende seksjoner som beskrevet i tabellen per seksjon

Sameiets tilbud om besørge oppgradering der avviket mht. brannsikkerhet tilhører seksjoner vil følge samme standard.
– Hver enkelt seksjon står fritt til å takke nei til tilbudet om at Sameiet besørger oppgradering. I så fall er seksjonen selvstendig ansvarlig iht. punkt 2 over medfølgende hefte for eventuelle reaksjoner fra myndighetene ved avdekking av avvik finnes ved inspeksjon.

**Oppstilt hovedtall, dvs. behov for innkalling per seksjon**:

| SEKSJON | | OVERFØRES | UTBEDRING FELLESAREALER HVER SEKSJON TIL INNKALLING | ESTIMERT 2024 BRANNDØRER HVER SEKSJON TILBUD |
|---|---|---|---|---|
| H0101 | Natalya Sokolova | 2 974 | 15 301 | 22 000 |
| H0102 | Berit Bae Lier / Helge Lysne | 3 282 | 16 883 | 22 000 |
| H0201 | Ellen Aarflot | 3 359 | 17 279 | 44 000 |
| H0202 | Kathrine Berg / Atle Askeland | 3 718 | 19 126 | 44 000 |
| H0301 | Silvija Kuzet / Thomas Myrholt | 3 359 | 17 279 | 44 000 |
| H0302 | Ann-Charlott Carlsen / Thomas Tangen | 3 718 | 19 126 | 44 000 |
| H0401 | Malin Wihlborg / Giv Brantenberg | 3 359 | 17 279 | 44 000 |
| H0402 | Helin Kaya Sørebø / Novin Kaya Sørebø | 3 718 | 19 126 | 66 000 |
| L0102 | Mona Tveit Sjøberg / Geir Sjøberg | 5 064 | 26 051 | 0 |
| SUM | SAMEIET | 32 550 | **167 450** | **330 000** |

Oppstilt detaljert:

| SEKSJON | | BRØK | INVESTERT 2023 FELLESAREALER HVER SEKSJON | | UTBEDRING FELLESAREALER HVER SEKSJON | ESTIMERT 2024 BRANNDØRER HVER SEKSJON | ESTIMERT 2024 SUM TIL TILTAK PER SEKSJON | KOMMENTAR MHT. TILTAK PER SEKSJON |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | i % | INNKALT 2013 | OVERFØRES | TIL INNKALLING | TILBUD | TIL INNKALLING | Dører hver seksjon medtatt i estimat |
| H0101 | Natalya Sakolova | 9,14 % | -65 557 | 2 974 | 15 301 | 22 000 | **37 301** | Dør bod baktrapp medtatt i estimat. |
| H0102 | Bent Bae Lier / Helge Lyone | 10,08 % | -72 338 | 3 282 | 16 883 | 22 000 | **38 883** | Dør bod baktrapp medtatt. |
| H0201 | Ellen Aarflot | 10,32 % | -74 034 | 3 359 | 17 279 | 44 000 | **61 279** | Dør til baktrapp og bod baktrapp medtatt i estimat. |
| H0202 | Kathrine Berg / Atle Askeland | 11,42 % | -81 946 | 3 718 | 19 126 | 44 000 | **63 126** | Dør til baktrapp og bod baktrapp medtatt i estimat. |
| H0301 | Silvija Kuzet / Thomas Myrhoit | 10,32 % | -74 034 | 3 359 | 17 279 | 44 000 | **61 279** | Dør til baktrapp og bod baktrapp medtatt i estimat. |
| H0302 | Ann-Charlott Carlsen / Thomas Tangen | 11,42 % | -81 946 | 3 718 | 19 126 | 44 000 | **63 126** | 2 boder baktrapp medtatt. Tiltak for å etablere godkjent løsning mht. nylig forblending av dør til baktrapp og etablering av ny dør til baktrapp ikke medtatt i estimat. |
| H0401 | Malin Wihlborg / Siv Brantenberg | 10,32 % | -74 034 | 3 359 | 17 279 | 44 000 | **61 279** | Dør til baktrapp medtatt og bod baktrapp. |
| H0402 | Helin Kaya Sørebø / Novin Kaya Sørebø | 11,42 % | -81 946 | 3 718 | 19 126 | 66 000 | **85 126** | Dør til baktrapp og 2 x bod baktrapp medtatt i estimat. |
| L0102 | Mona Tveit Sjøberg / Geir Sjøberg | 15,56 % | -111 616 | 5 064 | 26 051 | 0 | **26 051** | |
| SUM | SUM | 100,00 % | -717 450 | 32 550 | **167 450** | **330 000** | **497 450** | |



**Underlag for estimat fellesarealer:**

| **Utskifting av innerdører i trappeoppgang med EI30/EI60 branndører (inkl. avfallshåndtering):** |
|---|
| Snekkerarbeid med utskifting av 19,0 stk. dører (228,0 timer á kr. 595 + mva) kr. 142.800 + mva |
| Inkludert demontering, frakt og kast av eksisterende dører. Montering av nye, |
| samt omramming/listing to sider. Flere spesielle tilpasninger som må gjøres. |
| Avfallshåndtering dører og listverk (transport + deponering Norsk Gjenvinning) kr. 12.000 + mva |
| Innkjøp materiell, deler og utstyr (listverk, festemateriell, brannskum/akryl mv.) kr. 28.480 + mva |
| Innkjøp EI30/EI60 Nordic branndører fra Tore Ligaard (inkl. frakt) kr. 150.915 + mva |
| Vridere og sylindere til 19,0 stk dører kr. 27.400 + mva |
| Sum (snittpris per dør kr. 20.015 + mva, inkl. avfallshåndtering og materiell) kr. 380.281 + mva |

| **Pusse, sparkle og male 9 vinduer + montering av brannslukningsapparater:** |
|---|
| Monteringsarbeid av 5 brannslukningsapparater (fastpris) kr. 2.500 + mva |
| Innkjøp materiell, deler og utstyr (sparkel, kitt, papir, maling, plugger/skruer mv.) kr. 4.850 + mva |
| Malerarbeid (70,0 timer á kr. 595 + mva) kr. 41.650 + mva |
| Sum kr. 49.000 + mva |

C Utbedring av avvik «rundt sikringsskap» for enkelte seksjoner

Sameiet vil kunne tilby utbedring av avvik ved ureglementerte gjennomføringer rundt sikringsskap i baktrappen iht. timepriser fra Sameiets entreprenørs håndverkere med tillegg av materialkost fra entreprenør.

D Utbedring av avvik tørkeloft

Sameiet vil kunne tilby utbedring av avvik ifm. varmtvannsbereder på tørkeloft. Prisestimat formidles direkte til berørt seksjon.

Styret

**TIDLIGERE KOMMUNIKASJON**

**Brannoppgradering: Tiltak for å rette avvik som tilhører spesifikke seksjoner**

**Fra:** Atle Askeland
**Sendt:** tirsdag 14. mai 2024 13:03
**Til:** lara.nocos@gmail.com; silvijazet@gmail.com; monatveitsjoberg@gmail.com; geir.sjoberg@mfa.no; thomas.myrholt1@gmail.com; baelier@online.no; hlysne@online.no; giv.brantenberg@heidelbergcement.com; malin@masterklinikken.no; helinsorebo3009@gmail.com; Siv Rød <Siv.Rod@formue.no>; kathrine.berg.privat@gmail.com; thomas.mxdc <thomas.mxdc@gmail.com>; lotte.carlsen@gmail.com
**Emne:** Brannoppgradering: Tiltak for å rette avvik som tilhører spesifikke seksjoner

Hei,

Viser til tidligere kommunikasjon mht. forestående «brannoppgradering del 2».

Denne e-posten gjelder de tiltak som i e-post av 22. april «ikke er medtatt i estimat» og gjelder spesifikke seksjoner.

Vedlagt i den forbindelse som underlag
- 2023_01 Tilstandsanalyse B85-87 - kopi fra i fjor der opprinnelige avvik som skal rettes er listet
- 2023_02 Tiltaksskisse - kopi fra i fjor der opprinnelige avvik er referert til i kart
- 2023_03 Fra kommunen - følgebrev fra i fjor med krav til rapportering
- 2024_01 Fra kommunen - følgebrev fra kommunen med videre krav til rapportering etter rapport innsendt 15. april 2024
- **2024_02 Tiltaksliste der våre resterende avvik er listet**

Beskrivelsene i tiltakslisten fra kommunen av hvilke avvik som må rettes er «relativt kortfattede» og det er Sameiets / hver enkelt seksjonseiers ansvar, ikke begrenset til listede tiltak, å oppgradere bygården til et tilfredsstillende brannsikkerhetsnivå.

Sameiets har derfor ved detalj-prosjektering fått spesifisert hvilke tiltak som må gjennomføres for å få lukket resterende påpekte avvik og øke brannsikkerheten..

For retting av avvik tilhørende spesifikke seksjoner oversendes i denne forbindelse listet de tiltak som
- må gjennomføres for spesifiserte seksjoner for minimum å oppnå tilfredsstillende nivå
- bør gjennomføres for spesifiserte seksjoner som vil fordres for å samsvare med gjeldende krav til brannsikkerhet

Som note nevnes at «Brannsikre forskriftsmessig» er gjennomgående mht. rør og ledninger ført mellom brann-celler (etasjer).

Dette referer til forskrifter mht. materialer og dimensjoner og tilhørende branntettings-former som skal benyttes for å begrense brann-spredning mellom brann-celler. Vi har slik det er «tettet» i dag en rekke «skorsteiner» fra kjelleren i form av at selve plastrørene raskt vil brenne seg oppover på innsiden av det som i dag er «tetting» på utsiden.



**H0101 - Varmtvannsbereder i egen bod i kjeller**
1. Rørgjennomføring fra H0101 til fellesarealer kjeller må brannsikres forskriftsmessig.
2. Rørkoblinger og strømføringer ifm. bereder i egen bod i kjeller må utbedres og brannsikres forskriftsmessig.
3. Gjennomføringer av strøm mellom brann-celler til kjeller må sikres at er brannsikret forskriftsmessig.
4. Bereder må bygges inn som egen del av boden
5. Brannvarsler tilknyttet fellesanlegg må installeres
6. Stikk-kontakt bør byttes til fast kontakt hvis vanlig stikk-kontakt. Fast kontakt er i dag påbudt for beredere installert etter 2010. Fast kontakt anbefales sterkt der bereder står i rom «uten jevnlig tilsyn». Sameiet vurderer å vedtektsfeste at siste gjeldende krav gjelder for beredere plassert uten jevnlig tilsyn og/eller i tilknytning til fellesarealer.
7. Vannsikring i form av sluk/vannsperre bør implementeres. Det er i dag krav om at bereder sikres mot lekkasje. Hvis berederen ikke står i rom med sluk kreves vannstoppeventil. Sameiet vurderer å vedtektsfeste at siste gjeldende krav gjelder for beredere som står uten jevnlig tilsyn og/eller i tilknytning til fellesarealer.
8. Varmtvannsberederen bør byttes til ny. Varmtvannsbereder har en anbefalt levetid på 20 år. Den maksimaletekniske levetiden kan tøyes til maksimalt 30 år. Sameiet vurderer å vedtektsfeste en maksimal levetid for beredere som står uten oppsyn og/eller i tilknytning til fellesarealer.
   - Tiltak 1-4 må søkes Plan- og Bygg. Tiltak 5-8 bør medtas i søknad.

**H0102 – Rørgjennomføringer til baktrapp**
1. Rørgjennomføringer til sikringsskap i baktrapp antatt gjennomført 2021 må brannsikres forskriftsmessig.

**H0102 - Varmtvannsbereder og diverse i fellesarealer i kjeller**
2. Rørgjennomføring mellom brann-celler til hjørnerom i kjeller gjennomført 2021 må brannsikres forskriftsmessig.
3. Rørgjennomføring mellom brann-celler til gang i kjeller gjennomført 2021 må brannsikres forskriftsmessig.
4. Rørgjennomføring mellom brann-celler til gang i kjeller gjennomført 1998 må brannsikres forskriftsmessig.
5. Gjennomføring av klase med diverse rør til varmtvannsbereder gjennomført i 2021 må brannsikres forskriftsmessig.
6. Gjennomføring av tidligere rør-samling til varmtvannsbereder fra 1998 må fjernes og gjenstående hull forskriftsmessig branntettes.
7. Gjennomføringer av strøm mellom brann-celler til kjeller må sikres at er brannsikret forskriftsmessig.
8. Varmtvannsbereder med tilhørende rør må bygges inn slik at det står i et eget teknisk rom tilhørende H0102 og ikke er en del av fellesarealer.
9. Brannvarsler tilknyttet fellesanlegg må installeres i nytt teknisk rom.
10. Stikk-kontakt bør byttes til fast kontakt hvis vanlig stikk-kontakt. Fast kontakt er i dag påbudt for beredere installert etter 2010. Fast kontakt anbefales sterkt der bereder står i rom «uten jevnlig tilsyn». Sameiet vurderer å vedtektsfeste at siste gjeldende krav gjelder for beredere plassert uten jevnlig tilsyn og/eller i tilknytning til fellesarealer.
11. Vannsikring i form av sluk/vannsperre bør implementeres. Det er i dag krav om at bereder sikres mot lekkasje. Hvis berederen ikke står i rom med sluk kreves vannstoppeventil. Sameiet vurderer å vedtektsfeste at siste gjeldende krav gjelder for beredere som står uten jevnlig tilsyn og/eller i tilknytning til fellesarealer.

12 Varmtvannsberederen bør byttes til ny. Varmtvannsbereder har en anbefalt levetid på 20 år. Den maksimaletekniske levetiden kan tøyes til maksimalt 30 år. Sameiet vurderer å vedtektsfeste en maksimal levetid for beredere som står uten oppsyn og/eller i tilknytning til fellesarealer.
13 H0102 må oppnå formalisert rett til overdragelse av de deler av fellesarealene i kjeller som opprinnelig er benyttet siden 1998 samt de arealene som ble tatt i bruk i 2021.
   – Tiltak 1-8 må søkes Plan- og Bygg. Tiltak 9-12 bør medtas i søknad.

**H0302 – Rørgjennomføringer til baktrapp 2023/24**
1 Rørgjennomføringer mellom brann-celler til sikringsskap i baktrapp gjennomført 2024 må brannsikres forskriftsmessig.

**H0302 – Endret rømningsvei baktrapp 2023/24**
1 Branndør etablert mellom brann-celler til fellesrom baktrapp i 2024 må søkes Sameiet.
2 Etablering av branndør mellom brann-celler til baktrapp er søknadspliktig Plan- og Bygg. Det må fremlegges dokumentasjon på at dette er godkjent iht. gjeldende krav.
3 Blending av tidligere dør til baktrapp er søknadspliktig Plan- og Bygg. Det må fremlegges dokumentasjon på at dette er godkjent iht. gjeldende krav.
   – Blending av rømningsvei og etablering av dører og rør mellom brann-celler er søknadspliktige tiltak.

**H0401 – Varmtvannsbereder på loft i egen bod**
1 Bereder må bygges inn i eget skap i egen bod på loft.
2 Rørgjennomføringer mellom brann-celler må Inspisere og evt. brannsikres forskriftsmessig.
3 Brannvarsler tilknyttet fellesanlegg må installeres
4 Stikk-kontakt bør byttes til fast kontakt hvis vanlig stikk-kontakt. Fast kontakt er i dag påbudt for beredere installert etter 2010. Fast kontakt anbefales sterkt der bereder står i rom «uten jevnlig tilsyn». Sameiet vurderer å vedtektsfeste at siste gjeldende krav gjelder for beredere plassert uten jevnlig tilsyn og/eller i tilknytning til fellesarealer.
5 Vannsikring i form av sluk/vannsperre bør implementeres. Det er i dag krav om at bereder sikres mot lekkasje. Hvis berederen ikke står i rom med sluk kreves vannstoppeventil. Sameiet vurderer å vedtektsfeste at siste gjeldende krav gjelder for beredere som står uten jevnlig tilsyn og/eller i tilknytning til fellesarealer.
   – Tiltak 1 og 2 må søkes Plan- og Bygg. Tiltak 3-5 bør medtas i søknad.

**L05 – Ferdigattest Byggesak 201814494**
1 Branndør til baktrapp mot Frognerparken må dokumenteres at er godkjent iht. gjeldende krav, f.eks. i form av ferdigattest Byggesak 201814494
2 Manglende branntetting av nybygget vegg mot fellesarealer tørkeloft mot Frognerstranda må tilsvarende dokumenteres.
   – Det må undersøkes om dør mellom L05 og fellesarealer tørkeloft er og hvis ikke skal være branndør.

Kostnadsestimat for de ulike tiltak er under utarbeidelse.

Mvh

Styret Tostrups gate 24



**Brannoppgradering: forhåndsvarsel mht. innkalling ekstra felleskostnader**

**Fra:** Atle Askeland
**Sendt:** mandag 22. april 2024 16:33
**Til:** lara.nocos@gmail.com; silvijazet@gmail.com; monatveitsjoberg@gmail.com; geir.sjoberg@mfa.no; thomas.myrholt1@gmail.com; baelier@online.no; hlysne@online.no; giv.brantenberg@heidelbergcement.com; malin@masterklinikken.no; helinsorebo3009@gmail.com; Siv Rød <Siv.Rod@formue.no>; kathrine.berg.privat@gmail.com; thomas.mxdc <thomas.mxdc@gmail.com>; lotte.carlsen@gmail.com
**Emne:** Brannoppgradering: Tilgang til boder onsdag og forhåndsvarsel mht. innkalling ekstra felleskostnader

Hei,

Motta følgende oppdatering mht. forestående del 2 av oppgraderinger av Tostrups gate 24
– «slik at sikkerhetsnivået i hele byggverket er oppgradert slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF85) eller senere byggeregler».

For detaljprosjektering trenger vi tilgang til bodene i kjelleren onsdag 24. april mellom klokken 09:00 og 10:00.
– Fint om dere kan få satt bodene åpne i det tidsrommet eller får ordnet at det gis tilgang
   o Vi klarer oss i denne omgang uten at Helge/Berit trenger å reise inn for å åpne bod 11

**OPPDATERING BAKGRUNN**
Viser til Sameiermøte juni 2023:

«Det innkalles ekstra felleskostnader 750.000 kroner fordelt etter eierbrøk for brannoppgraderinger del 1. Dersom kostnadene forbundet med rehabilitering av piper blir rimeligere enn innkalt beløp, vil overskuddet videreføres til finansiering av fellesarealer, som planlegges neste år.
– Kostnadene for dette er pt. estimert til 150-200.000, som finansieres som felleskostnad, dvs. etter brøk.
– Kostnader til oppgradering til branndører for hver seksjons dører til baktrappen og boder i baktrappen vil bli gjennomført samlet, men vil bli belastet hver seksjon etter kostnad.»

Brannoppgradering del 1 ble som kjent gjennomført i 2023 og forberedelsene for planlagte tiltak 2024 er godt i gang

**FORDYRENDE ELEMENT**
Detaljprosjektering har dessverre avdekket at nødvendige tiltak for å utbedre taket i kjelleren («Avvik 5: Rabbitz-puss som har løsnet») til brannteknisk standard er mer omfattende enn initielt anslått.

Kostnadene forbundet med å «reparere ødelagt rabbitz ved at det legges ny puss på» estimeres pt. til ca. 350.000 for å få dette til en brannsikker stand.
– reparasjon må utføres på mange steder. I tillegg fordres at rør og ledninger som er blitt festet til taket opp gjennom årenes løp de- og re-monteres for å gi tilgang til reparasjon av selve taket.

Ut fra at denne reparasjon av gammel rabbitz vil bli relativt kostbar og samtidig ha en ikke alt for varig levetid, er vi i ferd med å innhente kostnadsoverslag for en mer permanent og tipp topp brannsikker oppgradering av taket, dvs.

- at samtlige himlinger gipses med 2 lag 13mm gips med brannfug mellom lagene
- og at boder med trevegger erstattes med netting der det ikke allerede er netting (derfor behov for befaring på onsdag, nytt tak av gips i fellesarealer fordrer også gips helt ut/inn til murvegg).

For øvrige tiltak i fellesområder ligger oppdaterte estimater i tråd med tidligere anslag.

Ut fra kost-differansen på de 2 alternativene for tak i kjeller vil Styret i forkant av senere årsmøte 2024 oppdatere underlag og anbefale tiltak som innspill til Sameiets budsjett for 2024.

**OPPSUMMERT SOM HEADS-UP**

Foreløpig detaljprosjekteringen gir pt. for brannoppgraderinger del 2 et samlet kostestimat rundt 550.000 for utbedring av fellesarealer

- medtatt er da alternativet å «reparere ødelagt rabbitz for tak i kjelleren»
- etablering av brannvegger og EI60-branndører til kjeller og til tørkeloft er medtatt som felles-kost,
- inkludert er foreslått også medtatt oppgradering av vinduene i baktrappen som tilleggs-oppgradering (60.000)

Estimert kost per branndører til baktrapp og boder i baktrapp er belastes seksjoner etter antall dører.

Entreprenøren Sameiet velger å engasjere til å gjennomføre arbeidene vil også tilby utbedring av avvik som tilhører spesifikke seksjoner i sammenheng med utbedringer for Sameiet.

- avvik som tilhører H0101 og H102 i kjelleren
- avvik som tilhører H0401 på loft
  - kostnadsoverslag for dette er vil bli utarbeidet

På senere årsmøte vil det derfor bli innkalling av ekstra felleskostnader. I den forbindelse oversendes til orientering i tabellene under:

1. oppstilt tidligere innkalt og benyttet til brann-oppgraderinger del 1 (2023)
2. foreløpig estimat på hvordan kostnad for brann-oppgraderinger del 2 (2024) vil slå ut per seksjon med gjeldende estimater:



**1. INVESTERINGER FORETATT I 2023:**

| | |
|---|---|
| **INNKALT 2023** | **750 000** |
| Brannteknisk tilstandsanalyse | -60 000 |
| PIPER | -637 033 |
| Brannslukningsapparater | -2 917 |
| Sikringsskap | -17 500 |
| SUM INVESTERT 2023 | **-717 450** |
| **OVERFØRES TIL 2024** | **32 550** |

**2. ESTIMERTE KOSTNADER IFM. BRANNOPPGRADERINGER DEL 2**

- **heads up til senere årsmøte**



Mvh

Styret Tostrups gate 24

# *SAKSPAPIRER TIL ÅRSMØTE I BOLIGSAMEIET TOSTRUPS GATE 24*

***TIRSDAG 15.10 2024 klokken 18:30***
***Møtet avholdes i***
***Tostrups gate 24 H0401***

***Til behandling foreligger:***

***1. KONSTITUERING***

a) *Godkjennelse av innkalling, dagsorden og fremmøtte sameiere*
b) *Valg av møteleder, referent og to sameiere til å undertegne protokollen*

***2. ÅRSBERETNING***

***3. REGNSKAP OG BUDSJETT***

a) *Godkjennelse av regnskap 2023*
b) *Budsjett for 2024*

***4. STYRESAMMENSETNING***

*Sittende styre er valgt for 2 år*

***6. ORIENTERINGS-SAKER***

a) *HMS*
b) *Sameiets forsikring*
c) *Boder*

***7. EVENTUELT***

*Tostrups gate 24, 5. oktober 2024*

*Styret*

***2. STYRETS BERETNING***

*I stikkordsform oppdateres vesentlige momenter for 2023 med tilhørende videreføring frem til nå:*

| Tiltak | Innhold | Kommentar - tidspunkt |
|---|---|---|
| Dugnad | Rydding og klargjøring til sommeren / vinteren | Mai 2023 og haust 2023 |
| HMS-runde | Inspeksjon mht. overholdelse av Sameiets HMS-regler | Juni 2023 - flere runder høsten 2023 og våren 2024 |
| Bygning | Rehabilitert vinduskarmer i trappeløp | Januar 2022 |
| | Renovert avsløpsrør til kommunens punkt | Februar 2022 |
| | Vedlikehold pipevifter | April 2022 |
| | Oppgradert fortau foran utgangsdør | Juni 2022 |
| | Rehabilitert inngangsparti | Juli 2022 |
| | Gjennomført tilstandsanalyse for fyringsanleggene (=piper) | Rapport mottatt mars 2023, videreført som oppgraderings-plan 2023 |
| | Gjennomført brannteknisk tilstandsanalyse for fellesarealer | Rapport mottatt mars 2023, videreført som oppgraderings-plan |
| | Rehabilitert pipeløp | Oktober 2023 |

***3a. REGNSKAP 2023***

*Regnskapet for 2023 er på linje med budsjett for 2023 med avvik at Sameiet annet halvår har hatt et betydelig likviditetsunderskudd i forhold til budsjettert. Dette skyldes manglende innbetaling av forfalte felleskostnader. Regnskap med kommentarer som Vedlegg 3a.*

***3b. BUDSJETT 2024***

*Felleskostnader økes med 10% fra november 2024 for å søke å holde kapp med stadig økende kommunale avgifter. Det må planlegges ytterligere 10% økning fra juli 2025.*

*Som tidligere redegjort for må i våre budsjetter tas høyde for Sameiets oppgradering*

- *«slik at sikkerhetsnivået i hele byggverket er oppgradert slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF85) eller senere byggeregler».*

*Finansiering av brannoppgraderinger fellesarealer og øvrig nødvendig vedlikehold fellesarealer vil kreve innkalling av ekstra felleskostnader i 2024. Det kalles inn 167.450 til dette i 2024. Budsjett med kommentarer som Vedlegg 3B.*

*Videre oppgradering av kjeller pt. planlagt til 2025 vil også finansieres ved innkalling av ekstra felleskostnader.*

*Finansiering av brannoppgraderinger som tilhører hver enkelt seksjon finansieres av seksjonene, der Sameiet tilbyr å forestå oppgraderingene for seksjonene.*

***4. STYRETS SAMMENSETNING***

*Styret valgt for en periode på 2 år på årsmøtet 2023 består av*

- *Atle Askeland (leder)*
- *Geir Sjøberg*
- *Malin Wihlborg*
- *Thomas Myrholt (varamedlem)*

## 5. ORIENTERINGSSAKER

### a) HMS og vedlikehold av gården

*Sameiets HMS og internkontroll skal overholdes.*

*Seksjonseiere plikter til enhver tid å holde seg oppdatert om og å overholde Sameiets regler for HMS og internkontroll medfølgende vedtekter, husordensregler, Eierseksjonsloven og øvrige lover og regler som sameiet er underlagt.*

*Det er i perioden etter 27/6-2023 registrert en rekke brudd på overholdelse av dette.*

*Mht. skadedyrbekjempelse (ref. HMS 5.5.1) rapporteres fra jevnlige kontroller de siste årene «ingen, lav, moderat og middels aktivitet av smågnagere» i Sameiets fellesarealer. Smutthull inn i kjelleren ble tettet i 2010, men i Oslo er «ingen aktivitet» ikke oppnåelig over tid, karakterer som i mottatte rapporter regnes som normalt.*

*Styret vil kunne bestille ekstra inspeksjon som også omfatter seksjonenes boder i kjelleren ved å kunngjøre dato og henstille til at bod-dører låses opp.*

*En rimelig samlet oversikt over vedlikehold foretatt i Sameiet forefinnes i Sameiets «HMS-manual» i form av egen «vedlikeholds-krønike». Dette gir et innblikk i «hvordan gården lever» i det daglige og at det av og til skjer «større ting».*

### b) Sameiets forsikring

*Sameiet Tostrups gate 24 er forsikret gjennom Gjensidige, polisenummer 81984029 «Borettslag og sameie Pluss». Sameiets forsikring ble benyttet 2 ganger i 2023 ifm. skadesaker 81984029,3 og 81984029,3 – begge med skader i H0202. Begge saker er ferdigbehandlet for Sameiets del.*

*Sameiet har pt. til behandling 2 saker, 81984029,5, skade i H0402 og 81984029,7, skade i fellesarealer kjeller. Gjensidige har en langdryg saksbehandling.*

### c) Boder

*«Ubrukte boder» har opp gjennom årene blitt benyttet av ulike seksjoner «siden de har syntes ledige».*

*Gjennomført «harmonisering» har formalisert hvilke boder som tilhører hver seksjon og gjennom dette øremerket 2 boder som formelt ledige «udisponerte boder»..*

*Sameiet har tidligere fattet følgende vedtak ifm. med udisponerte boder i Sameiets arealer:*

- *«Av nummererte boder er følgende boder i kjelleren udisponert, dvs. tilhører Sameiet: Bod 1, Bod 7. Disse vil kunne overdras seksjoner. En eventuell overdragelse av felleseie bør i tilfelle bli overdratt til markedspris og vil fordre et separat vedtak.»*

*Bodene som formelt tilhører fellesskapet benyttes i dag av H0101 og L05 og overdragelse bør formaliseres..*

## 6. EVENTUELT

*Saker under eventuelt henstilles også til at meldes inn, men dette er ikke påkrevet.*

## VEDLEGG 3a: REGNSKAP 2023

| TOSTRUPS GATE 24 | A 2023 | B 2023 | A 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 4,7 % | 4,7 % | 5 % | 5 % | 11 % |
| **INNTEKTER** | | | | | |
| Felleskostnader | **462 262** | **462 260** | 441 491 | 420 372 | 401 148 |
| **DRIFTSKOSTNADER** | | | | | |
| Forretningsførsel | -233 | 0 | | 0 | 746 |
| Trivsel | -6 676 | 10 000 | -12 480 | -5 266 | 8 917 |
| Andre tjenester (vask, skadedyr…) | -51 299 | 42 500 | -42 375 | -39 828 | 43 232 |
| Kabel-tv | -35 972 | 35 342 | -31 623 | -28 459 | 27 984 |
| Forsikring | -104 494 | 104 494 | -95 587 | -89 049 | 83 592 |
| Kommunale avgifter | -191 053 | 189 460 | -161 757 | -150 345 | 146 781 |
| Brensel og strøm | -14 463 | 15 000 | -14 386 | -12 274 | 8 361 |
| **Sum driftskostnader** | **-404 190** | 396 796 | -358 208 | -325 221 | 319 613 |
| **DRIFTSRESULTAT** | **58 072** | **65 464** | **83 283** | **95 151** | **81 535** |
| **Resultat finans/bankkost** | -974 | -1 000 | -922 | -961 | -1 103 |
| **Årsresultat før ekstraordinært** | **57 098** | **64 464** | **82 361** | **94 190** | **80 432** |
| **EKSTRAORDINÆRE** | | | | | |
| Profit sharing Gjensidige | 10 699 | 10 699 | 10 403 | 10 737 | 10 864 |
| Eierskiftegebyr | 4 972 | 4 972 | 4 892 | 4 688 | 2 344 |
| Misc | | | 2 598 | | |
| **Vedlikehold pipevifter** | | | -11 419 | | |
| **Utbedring avløp** | | | -64 807 | -5 561 | |
| **SUM EKSTRAORDINÆRE** | 15 671 | 15 671 | -58 333 | 78 864 | -262 787 |
| **Årsresultat før nye prosjekter** | **72 769** | **80 135** | **24 028** | **173 054** | **-182 355** |
| **NYE PROSJKETER** | | | | | |
| **Ekstra innbetaling FellesKostnader** | 750 000 | 750 000 | | | 366 501 |
| Hoveddør | | | -17 244 | -34 270 | -4 808 |
| Vedlikeholdsetterslep vinduskarmer | | | -57 400 | | |
| Fortausfornying | | | -23 531 | | |
| Opprustning inngangsparti | | | -155 983 | | |
| **Oppgradering felles sikringsskap** | -17 500 | | | | |
| **Kommunalt pålegg rapport bygård** | -60 000 | -60 000 | | | |
| **Oppgradering brannsikkerhet piper** | -637 033 | -697 750 | | | |
| **Oppgradering fellesarealer** | -2 917 | | | | |
| **Oppgradering tilstøtende fellesarealer** | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | **105 319** | **72 385** | **-230 130** | **-36 381** | **115 538** |
| **Cash adjustment** | | | | | |
| **Egenkapital 31.12** | **260 783** | **227 848** | **155 463** | **385 593** | **421 975** |
| Av dette øremerket oppgrdering | | | | -73 122 | -298 892 |
| Disponibel EK 31.12 | | | | **312 471** | **123 083** |
| **NOTES:** | | | | | |
| **Bank account 14/1 next year** | **14 398** | **112 905** | | | |

***KOMMENTARER TIL REGNSKAP 2023***

*Sameiet driftsresultat, dvs. daglig drift, for 2023 er på nivå med budsjettert.*

*Sameiet har som målsetning et årlig driftsoverskudd som harmoniserer med årlig kalkulert behov for tradisjonelle oppgraderinger av gården per år over tid.*

*Sameiets resultat for 2023 etter ekstraordinære inntekter er i samsvar med budsjettert idet ekstraordinære inntekter var kjent ved forrige årsmøte.*

*Sameiets resultat etter nye prosjekter 2023 er på linje med budsjettert. Nye prosjekter er finansiert med innkalt ekstra felleskostnader.*

*Disponibel («fri») egenkapital ved årsskiftet tilfredsstiller ikke Sameiets behov for en likviditet i starten av året for dekning av forefallende regninger.*

*Dette er grunnet manglende innbetaling av felleskostnader.*

***Gjennomgang av regnskapet.***

*Regnskapet er ført av Atle Askeland.*

*Bankutskrifter, som regnskapet er utarbeid i samsvar med, vedlagt som «Utvidet Vedlegg Sak 3a Regnskap».*

*Regnskapet oversendes i sin helhet som Excel for ytterligere verifikasjon ve forespørsel.*

*Bilag forefinnes som elektroniske eller fysiske bilag.*

***VEDLEGG 3b: BUDSJETT 2023***

| **TOSTRUPS GATE 24** | ***B 2025*** | ***B 2024*** | **A 2023** | **B 2023** |
|---|---|---|---|---|
| | ***13,6 %*** | ***1,7 %*** | 4,7 % | 4,7 % |
| **INNTEKTER** | | | | |
| Felleskostnader | *533 910* | ***469 964*** | **462 262** | **462 260** |
| **DRIFTSKOSTNADER** | | | | |
| Forretningsførsel | | | -233 | 0 |
| Trivsel | *10 000* | *10 000* | -6 676 | 10 000 |
| Andre tjenester (vask, skadedyr…) | *50 000* | *50 000* | -51 299 | 42 500 |
| Kabel-tv | *32 292* | ***32 292*** | -35 972 | 35 342 |
| Forsikring | *118 271* | ***112 639*** | -104 494 | 104 494 |
| Kommunale avgifter | ***238 790*** | ***222 204*** | -191 053 | 189 460 |
| Brensel og strøm | *15 000* | *15 000* | -14 463 | 15 000 |
| **Sum driftskostnader** | *464 353* | *442 135* | **-404 190** | 396 796 |
| **DRIFTSRESULTAT** | *69 558* | *27 829* | **58 072** | **65 464** |
| **Resultat finans/bankkost** | *-1 000* | *-1 000* | -974 | -1 000 |
| **Årsresultat før ekstraordinært** | *68 558* | *26 829* | **57 098** | **64 464** |
| **EKSTRAORDINÆRE** | | | | |
| Profit sharing Gjensidige | | ***11 473*** | 10 699 | 10 699 |
| Eierskiftegebyr | | | 4 972 | 4 972 |
| Misc | | | | |
| **Vedlikehold pipevifter** | | | | |
| **Utbedring avløp** | | | | |
| **SUM EKSTRAORDINÆRE** | *0* | *11 473* | 15 671 | 15 671 |
| **Årsresultat før nye prosjekter** | *68 558* | *38 302* | **72 769** | **80 135** |
| **NYE PROSJKETER** | | | | |
| **Ekstra innbetaling FellesKostnader** | | ***167 450*** | 750 000 | 750 000 |
| Hoveddør | | | | |
| Vedlikeholdsetterslep vinduskarmer | | | | |
| Fortausfornying | | | | |
| Opprustning inngangsparti | | | | |
| **Oppgradering felles sikringsskap** | | | -17 500 | |
| **Kommunalt pålegg rapport bygård** | | | -60 000 | -60 000 |
| **Oppgradering brannsikkerhet piper** | | | -637 033 | -697 750 |
| **Oppgradering fellesarealer** | | *-200 000* | -2 917 | |
| **Oppgradering tilstøtende fellesarealer** | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | *68 558* | *5 752* | **105 319** | **72 385** |
| **Cash adjustment** | | | | |
| **Egenkapital 31.12** | *335 093* | *266 535* | **260 783** | **227 848** |
| Av dette øremerket oppgrdering | | | | |
| Disponibel EK 31.12 | | | | |
| **NOTES:** | | | | |
| **Bank account 14/1 next year** | | **142 632** | **14 398** | **112 905** |

***KOMMENTARER TIL BUDSJETT 2024:***

*Felleskostnader skal dekke kostnader til daglig drift og i tillegg gi et driftsoverskudd som harmoniserer med årlig kalkulert behov for tradisjonelle oppgraderinger av gården per år over tid.*

*Våre største ordinære kostnadselementer er kommunale avgifter, som har* ***økt med 50% de siste 3 årene og er varslet vil øke med nye 50% de kommende 3 årene****, samt forsikring, som røft følger prisveksten innen bygg- og anlegg.*

*Felleskostnadene løftes derfor 10% med virkning fra november 2024. Med forventede ytterligere økning i kommunale avgifter varsles at felleskostnader også vil måtte økes med 10% fra juli 2025.*

*Uthevede tall i budsjett-kolonnen 2024 er ansett som sikre, ikke uthevede er anslåtte verdier. Sameiets har behov for en likviditet i starten av året på ca. 150.000 for å kunne betjene forefallende fakturaer.*

*Sameiet har tradisjonelt ikke som policy å sette årlig felleskostnader så høye at det bygges opp reserver til å ta «50»/»100»-års rehabiliteringer. Dessverre har flere av disse falt og faller på oss som bor her nå.*

*Kommende oppgraderinger vil derfor måtte finansieres av ekstra innkalling av felleskostnader og de som treffer oss nå er listet som NYE PROSJEKTER for 2024/2025, og beskrives i det følgende.*

***Nye investeringer, i budsjettet listet under «NYE PROSJEKTER», kommenteres som følger:***

***Investeringer planlagt 2024 og mulig nødvendig innkalling av likviditet***

***Innkalling av ekstra felleskostnader***
*Det budsjetteres inntil 200.000 kroner til nødvendige brannoppgraderinger av fellesarealer i baktrapper samt å gjennomføre nødvendig vedlikehold av vinduskarmer i baktrappene.*

*Det innkalles derfor 167.450 kroner fordelt etter eierbrøk til dette, som sammen med ledige midler 32.550 kroner fra innkalt 2023 dekker budsjettert kostnad.*

*Kostnader til oppgradering til branndører for hver seksjons dører til baktrappen og boder i baktrappen tilbys gjennomført samlet, men vil bli belastet hver seksjon etter kostnad. Dette gjelder i denne omgang også for øvrige avvik på loft tilhørende seksjoner.*

*For innkalling av felleskostnader, se vedlegg «Utvidet vedlegg Sak 3 Budsjett Brannoppgradering 2024».*

***Varsel om innkalling av likviditet***
*Det varsles videre at det vil kunne komme en innkalling for nødvendig likviditet for utbedring av følgeskader av vannlekkasje i kjelleren. Skadene har utviklet seg slik at det ansees som nødvendig å utbedre disse før Gjensidige har ferdigbehandlet skadesak 81984029,7. Disse midlene vil i tilfelle de blir innkalt tilbakebetales ved mottatt oppgjør fra Gjensidige.*

*Det varsles at det vil kunne komme ytterligere en innkalling for nødvendig likviditet for utbedring av skader påført veggen i trappeoppgangen i perioden fra 27.6.2023. Sameiets trapperom skal ikke fremstå slik det er nå til jul, så dersom det ser likedan ut i starten ab november vil Sameiet iverksette opp-pussing. Disse midlene vil i tilfelle de blir innkalt tilbakebetales når kostnader er dekket av skadevolder.*

***Videre brannoppgraderinger***
*Gjenstående brannoppgraderinger i kjeller planlegges pt. i 2025 og vil følge samme prinsipp som beskrevet for 2024.*

*Styret evaluerer å gjennomføres en Alternativ 2 «full oppgradering» av brannsikkerheten i kjeller som innebærer nytt tak i alle åpne rom og erstatning av trevegger med «gitter-vegger», samt fjerning av gamle elektriske potensielle brannfarer.*

*Dette til forskjell fra Alternativ 1 som vil være å «flikke taket i fellesarealer» ,ed mål om at dette vil kunne gi et godkjent-stempel mht. pålagt oppgradering.*

*Alternativ 2 vil gi en bedre og varig brannsikker løsning, som jo er et vesentlig moment mht. brannsikkerhet.*

*Det er Styrets forståelse at alternativ 1 ikke garantert gir en tilfredsstillende løsning mht. godkjenning uten at det likevel medfører større kostnader for en ikke varig løsning.*

*Re-make av kjeller som beskrevet som Alternativ 2 gjennomføres nå flere steder i Oslo der sameier er i samme situasjon som oss. Tilbakemeldinger er at kjellere da i tillegg til å gi økt brannsikkerhet gir en kjeller betydelig lettere å vedlikeholde / holde i orden.*

***Øvrige kommende investeringer***
*En kikk på takrenner ut mot Tostrups gate tilsier at vedlikehold av disse og muren de henger på vil presses frem som en nødvendig vedlikeholds-investering.*

*Avskalling av «mur-deler» fra samme side tilsier det samme.*

*Fasaden ble total-pusset i 2005 og er senere vedlikeholdt med nye balkonger og maling nedre del.*

*Taket er i henhold til våre arkiver fra 1970-årene.*

***BEBOEROVERSIKT***

*Beboerlisten per dato er som følger:*

| | | | |
|---|---|---|---|
| *H0101* | *Natalya Sokolova* | *466 63 979* | |
| *H0102* | *Berit Bae Lier / Helge Lysne* | | *909 81 670* |
| *H0201* | *Ellen Aarflot* | *905 18 283* | |
| *H0202* | *Kathrine Berg / Atle Askeland* | *402 11 967* | *958 96 367* |
| *H0301* | *Silvija Kuzet / Thomas Myrholt* | *986 24 374* | *408 86 909* |
| *H0302* | *Ann-Charlottt Carlsen / Thomas Tangen* | *932 00 596* | *901 73 030* |
| *H0401* | *Malin Wihlborg / Giv Brantenberg* | *924 06 094* | *975 27 057* |
| *H0402* | *Helin Kaya Sørebø / Novin Kaya Sørebø* | *988 52 962* | |
| *L0102* | *Mona Tveit Sjøberg / Geir Sjøberg* | *926 64 876* | *970 32 656* |

| | | |
|---|---|---|
| *H0101* | *lara.nocos@gmail.com* | |
| *H0102* | *baelier@online.no* | *hlysne@online.no* |
| *H0201* | | |
| *H0202* | *kathrine.berg.privat@gmail.com* | *atle.askeland@improveit.no* |
| *H0301* | *silvijazet@gmail.com* | *thomas.myrholt1@gmail.com* |
| *H0302* | *lotte.carlsen@gmail.com* | *thomas.mxdc@gmail.com* |
| *H0401* | *malin@masterklinikken.no* | *giv.brantenberg@heidelbergcement.com* |
| *H0402* | *helinsorebo3009@gmail.com* | *siv.rod@formue.no* |
| *L0102* | *monatveitsjoberg@gmail.com* | *geir.sjoberg@mfa.no* |

# *FULLMAKT*

*I sameiermøtet har sameieren stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte med en fullmektig. Sameier som representerer andre enn seg selv, må ta med skriftlig, datert fullmakt.*

*Navneseddelen/fullmakten leveres i utfylt stand.*

*NAVN .....*

*EIERSEKSJON .....*

*Jeg gir herved.....fullmakt til å representere meg og gi min stemme på boligsameiet Tostrups gate 24 sitt sameiermøte 15.10.2024.*

*Dato og Underskrift*

*.....*

***Fullmakten overleveres møteleder på sameiermøtet.***

enova

# Energiattest

| | |
|---|---|
| Adresse | **Tostrups gate 24, 0264 OSLO** |
| Dato for energimerking | **20.01.2026** |
| Merkenummer | **Energiattest-2026-247817** |
| Bygningskategori | **Boligblokker** |
| Bygningsnummer | **80507267** |
| Gårdsnummer | **212** |
| Bruksnummer | **899** |
| Seksjonsnummer | **6** |
| Bruksenhetsnummer | **H0302** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår **1900** | Bygningstype **Leilighet** |
| Bruksareal **176,0 m²** | Oppvarmet bruksareal **153,0 m²** |
| Oppvarmet etasje **1** | Bygningsmateriale **MurTeglstein** |
| Oppvarming **Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon **Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år **209,10 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år **209,10 kWh/m²** | Totalt levert pr. år **33 585 kWh** |

A↑G E

## Tostrups gate 24, 0264 OSLO

## Tiltak

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 4: 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 5: Tetting av luftlekkasjer

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Returneres til

BANCO Eiendomsmegling AS
Postboks 7115 Majorstuen
0307 Oslo

# Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
26 AUG 1997
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGSOKNR.: 51445

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

## 1. Eiendommen(e)

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gnr. | Bnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 | Oslo | 212 | 899 | |

Doknr: 51445 Tinglyst: 26.08.1997 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

## 2. Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[2] | Navn | Ideell andel[3] |
|---|---|---|
| 18 07 63 [redacted] | Kim Lauvring | 869/10000 |
| 01 06 68 [redacted] | Erling Kvistenen | 956/10000 |
| 07 06 34 [redacted] | Ellen Aarflot | 1141/10000 |
| 26 08 41 [redacted] | Margaretha Kvile | 1253/10000 |
| 06 11 73 [redacted] | Siri Bauman | 1141/10000 |
| 19 11 68 [redacted] | JOHN A. HESTENES HANSEN | 1253/10000 |
| 08 08 31 [redacted] | Lauritz Georg Paulsen | 570,5/10000 |
| 24 08 46 [redacted] | Roelof Jan Geersing | 570,5/10000 |
| 9.48.99.74.01 | Brødrene Dyrøy AS | 1253/10000 |
| 10 11 46 [redacted] | Eirik Archer | 993/10000 |

## 3. Begjæring

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

| S.nr. | For-mål[4] | Brøk (teller)[5] | S.nr. | For-mål[4] | Brøk (teller)[5] | S.nr. | For-mål[4] | Brøk (teller)[5] | S.nr. | For-mål[4] | Brøk (teller)[5] | S.nr. | For-mål[4] | Brøk (teller)[5] | S.nr. | For-mål[4] | Brøk (teller)[5] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 1 | B | 116 | 11 | | | 21 | | | 31 | | | 41 | | | 51 | | |
| 2 | B | 128 | 12 | | | 22 | | | 32 | | | 42 | | | 52 | | |
| 3 | B | 131 | 13 | | | 23 | | | 33 | | | 43 | | | 53 | | |
| 4 | B | 145 | 14 | | | 24 | | | 34 | | | 44 | | | 54 | | |
| 5 | B | 131 | 15 | | | 25 | | | 35 | | | 45 | | | 55 | | |
| 6 | B | 145 | 16 | | | 26 | | | 36 | | | 46 | | | 56 | | |
| 7 | B | 131 | 17 | | | 27 | | | 37 | | | 47 | | | 57 | | |
| 8 | B | 145 | 18 | | | 28 | | | 38 | | | 48 | | | 58 | | |
| 9 | B | 148 | 19 | | | 29 | | | 39 | | | 49 | | | 59 | | |
| 10 | | | 20 | | | 30 | | | 40 | | | 50 | | | 60 | | |

Sum tellere: 1220 = nevner: 1220

## 4. Supplerende tekst[6]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Begjæringen gjelder reseksjonering av eiendommen, dvs med endring av sameiebrøk og fordelingsliste. Reseksjoneringen medfører ingen verdiforskyvning mellom sameierne.

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



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

Undertegnede erklærer at

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

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

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

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

☒ bruksenhetens areal.
*eller*
☐ bruksenhetens innbyrdes verdi.

*Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:*

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

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

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

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

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

## 6. Tegninger m.v.

**Vedlegg:**

**a)** Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

## 7. Underskrifter

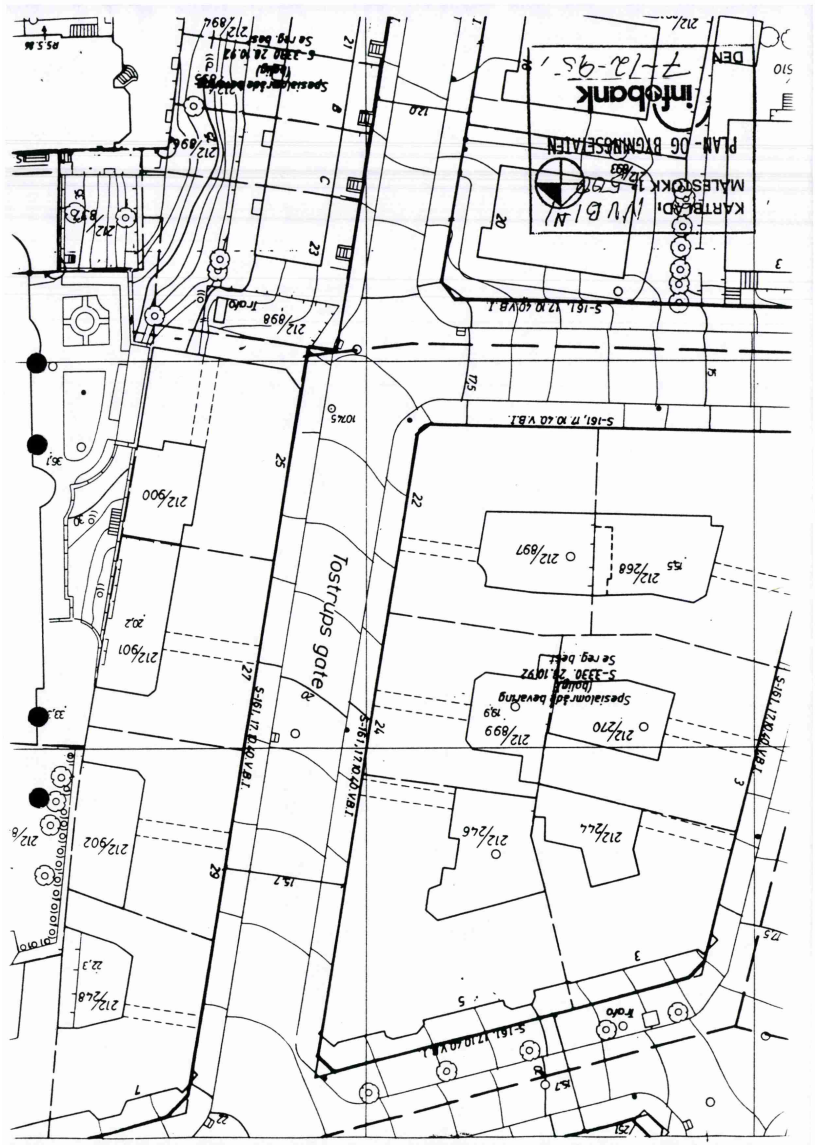
Sted, dato 11.3.97.

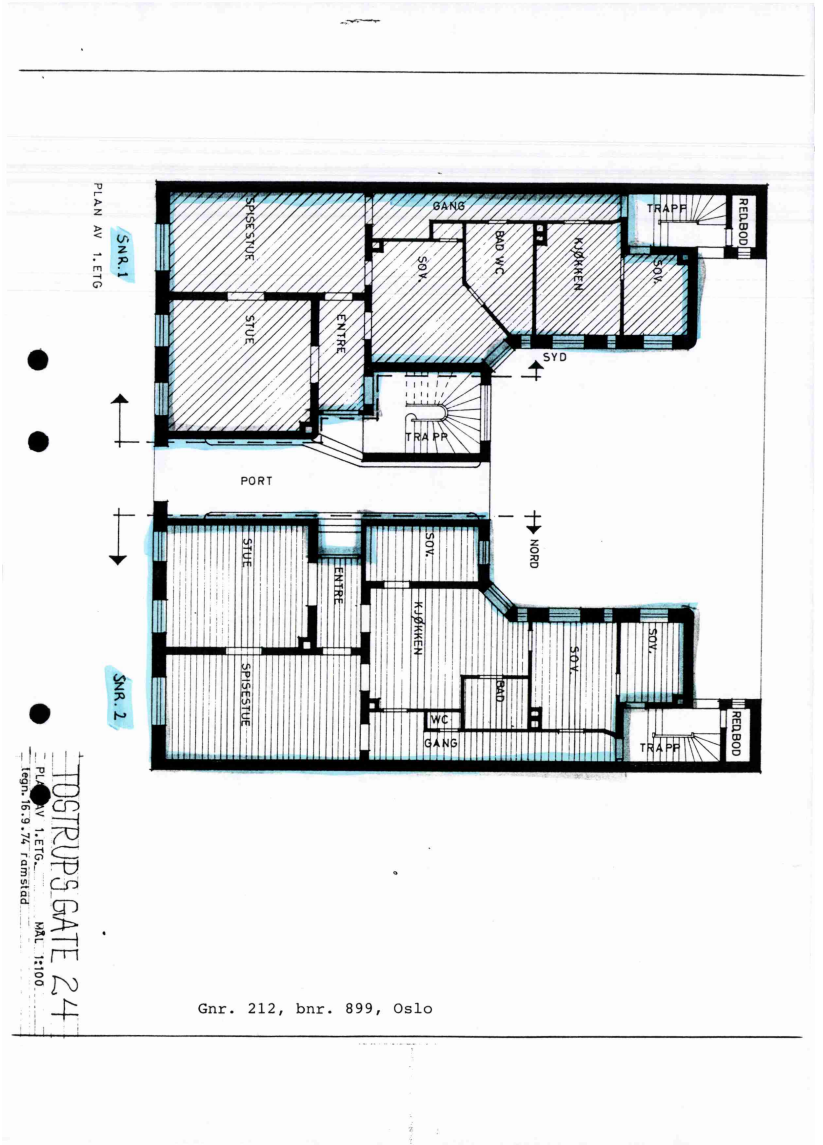
Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

Kim Lauvring
15/3-97 Erling Kvistenen
10.3.97 Ellen Aarflot
17/3-97 Margaretha Kvile
14/3-97 Siri Baumann
JOHN A. HESTENES HANSEN
28/2-97 Lauritz Georg Paulsen
Roelof Jan Geersing
Brødrene Dyrøy AS
Eirik Archer
MARIANNE ARCHER
SOM EIRIK ARCHER'S EKTEFELLE SAMTYKKER VI I BEGJÆRINGEN OVENFOR

Ålesund, 19/2-97
Oslo 24/2-97

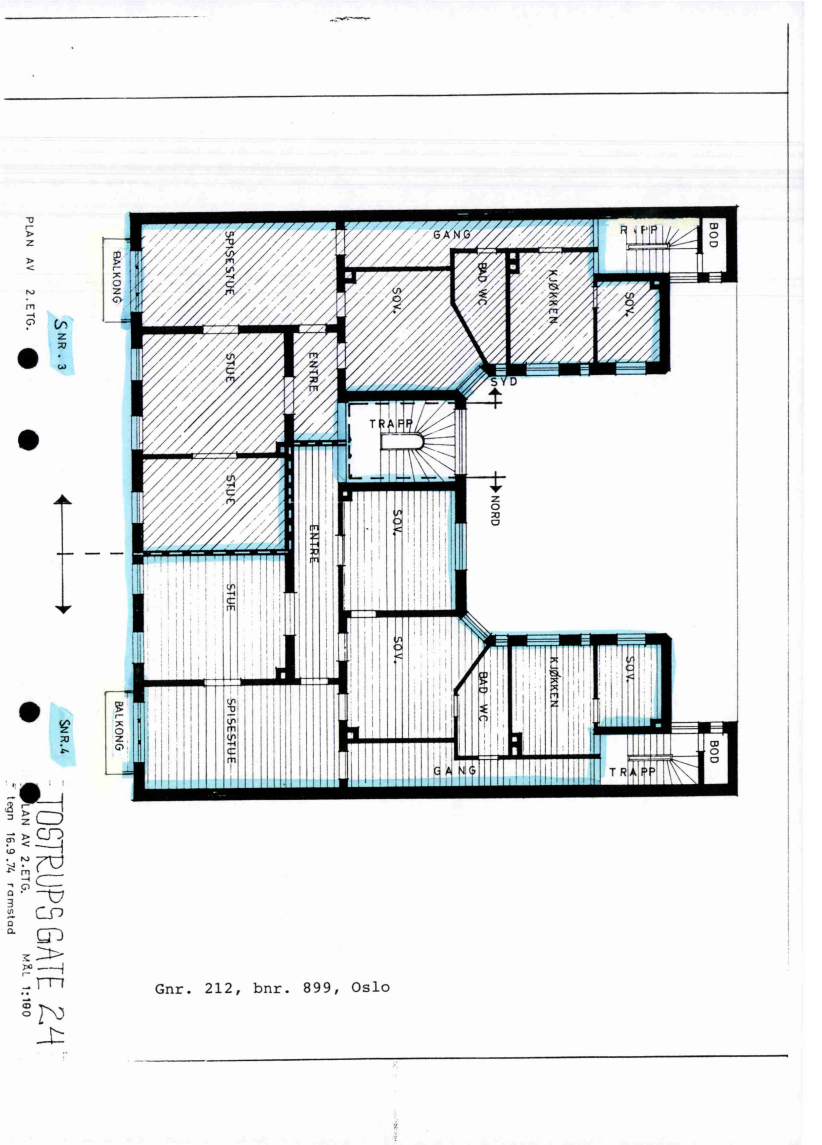
gift/ugift
gift/ugift
gift/ugift
gift/ugift
gift/ugift
ugift.
gift/ugift
gift/ugift
gift/ugift
gift/~~ugift~~


Fostrups gate
212/899
212/900
212/901
212/902
212/268
212/897
212/270
212/246
212/898
S-161, 17 kl. 40 V.B.I.
S-161, 17 kl. 40 V.B.I.
S-161, 17 kl. 40 V.B.I.



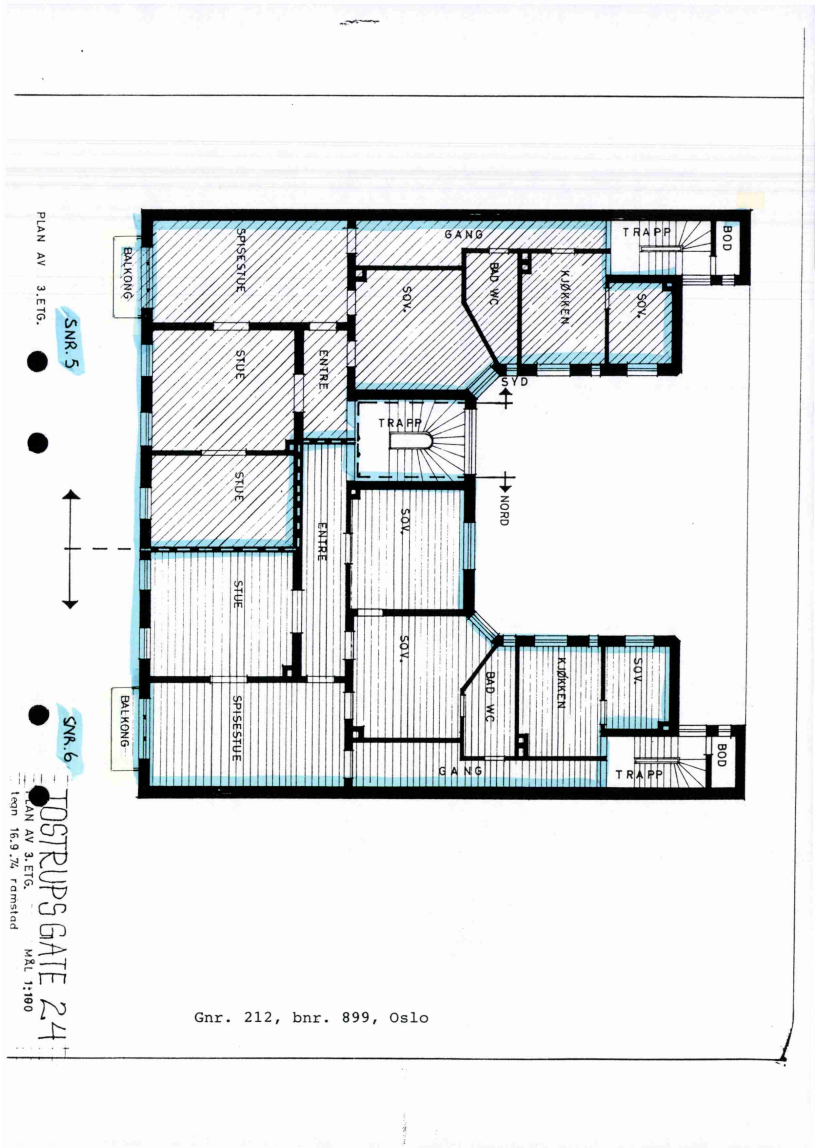

Gnr. 212, bnr. 899, Oslo





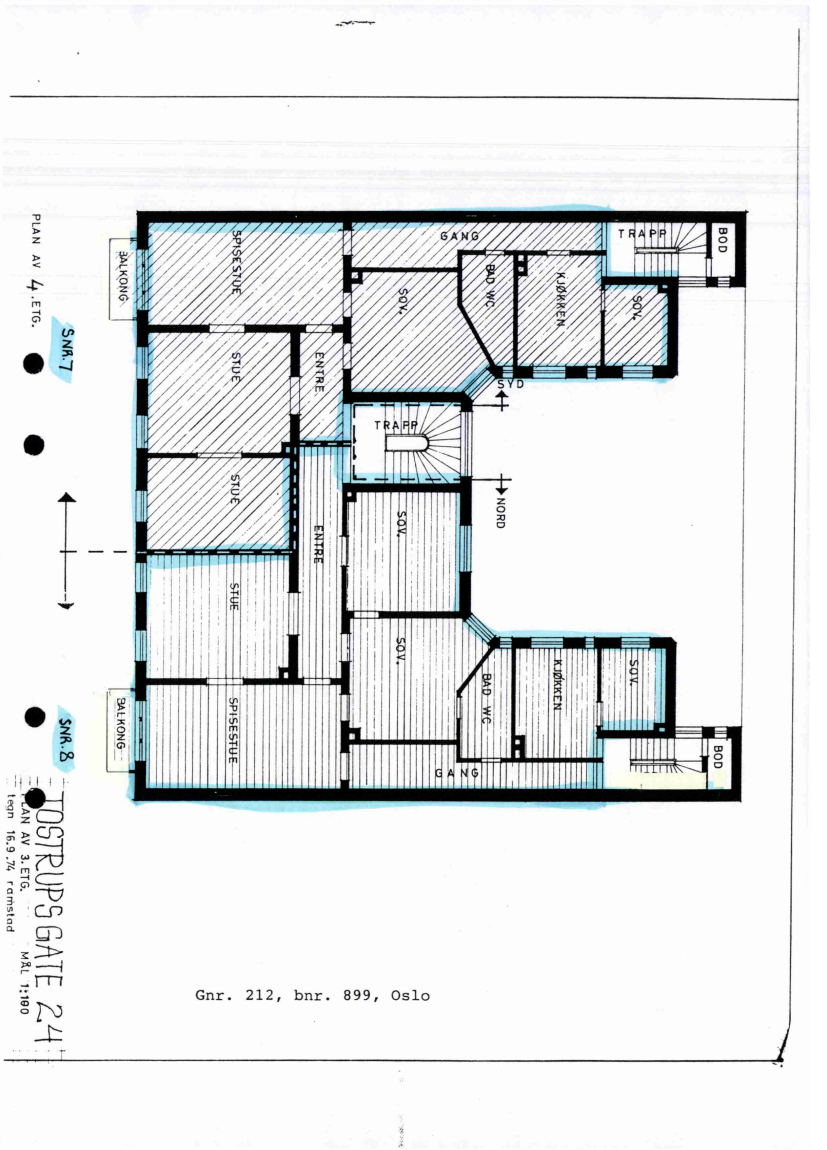

Gnr. 212, bnr. 899, Oslo

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/51445/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-09 14:31

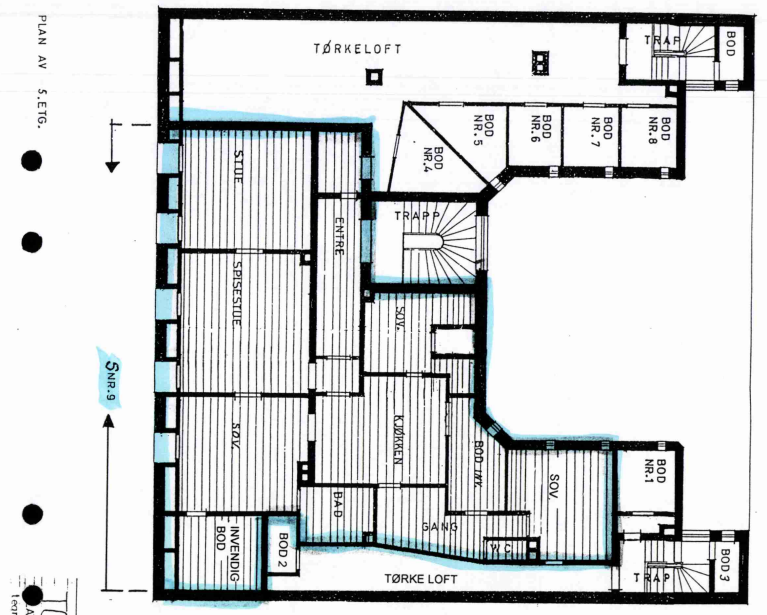




Gnr. 212, bnr. 899, Oslo

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/51445/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-09 14:31


Gnr. 212, bnr. 899, Oslo




Gnr. 212, bnr. 899, Oslo



side 2

ERKLÆRING

Som panthaver i gnr. 212, bnr. 899, snr. 1 i Oslo kommune, samtykker Vital Forsikring ASA i reseksjonering av eiendommen, som øker arealet til snr. 9, med tilsvarende endring av sameiebrøk og fordelingsliste.

Oslo, den

31/1-97

VITAL Forsikring ASA
i følge fullmakt
GRETA MARTHINUSSEN
TLF 55 17 85 55

Greta Marthinussen

RES/TXTWH

side 2

ERKLÆRING

Som panthaver i gnr. 212, bnr. 899, snr. 2 i Oslo kommune, samtykker Fokus Bank i reseksjonering av eiendommen, som øker arealet til snr. 9, med tilsvarende endring av sameiebrøk og fordelingsliste.

Oslo, den 8/4-97

Fokus Bank ASA
Oslo

RES/TXTWH



side 2

ERKLÆRING

Som panthaver i gnr. 212, bnr. 899, snr. 3 i Oslo kommune, samtykker Chr. Bank og Kreditkasse i reseksjonering av eiendommen, som øker arealet til snr. 9, med tilsvarende endring av sameiebrøk og fordelingsliste.

Oslo, den 03.01.97.

for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
ifg. spesialfullmakt

~~2025~~ Tron Sjølli
1275 T. Sjølli

R. Haugan
209/6

RES/TXTWH

side 2

ERKLÆRING

Som panthaver i gnr. 212, bnr. 899, snr. 4 i Oslo kommune, samtykker Gjensidige Livsforsikring i reseksjonering av eiendommen, som øker arealet til snr. 9, med tilsvarende endring av sameiebrøk og fordelingsliste.

Oslo, den 27.12.96

GJENSIDIGE
Livsforsikring

RES/TXTWH



side 2

ERKLÆRING

Som panthaver i gnr. 212, bnr. 899, snr. 6 i Oslo kommune, samtykker Sparebanken Nor i reseksjonering av eiendommen, som øker arealet til snr. 9, med tilsvarende endring av sameiebrøk og fordelingsliste.

Oslo, den

9/4-97

Torill Tangen
Sparebanken NOR
Majorstua
Bogstadvn. 45
0366 Oslo
Tlf. 22 46 10 55

RES/TXTWH

kopi ; Banco Eiendom AS

**BANKEN**
Bedriftsmarked/Næringsliv

| Vår dato | Vår referanse |
|---|---|
| 04.02.97 | lnr. 2460191 |
| Deres dato | Deres referanse |
| 16.01.97 | William Holten |
| Vår saksbehandler | Direkte telefonnr |
| Eystein Myking | 22 97 62 68 |

Brødrene Dyrøy AS
Postboks 8143, Spjelkavik

6022 ÅLESUND

**SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING**

Som panthaver i seksjon nr. 8 av gnr. 212, bnr. 360, Tostrupsgate 24 i Oslo, samtykker vi til at det fra fellesarealet på loft utskilles 14 m² til beboelse som tillegges seksjon nr. 9. Vi samtykker herved i reseksjoneringen, og frafaller således pant i bruksretten til fellesareal som utskilles.

Seksjon nr. 8 endrer sin teller og nevner i sameierbrøken til 145/1220.

Med vennlig hilsen
for Postbanken

Eystein Myking
kredittansvarlig

RIKTIG KOPI BEKREFTES
Postbanken
den 6/997

Postadresse N-0021 OSLO | Besøksadresse Schweigaardsg 10/Galleriet | Telefon 22 97 60 00 | Telefaks 22 97 92 08 | Postgiro 0805 5204714



m2

M2 EIENDOMSMEGLING A/S
Bygdøy allé 63
Pb. 3047 Elisenberg 0207 Oslo
Tlf. 22 44 19 70, Fax 22 55 09 53

Etter tinglysning sendes pantobligasjonen tilbake til:
UNI Storebrand Livsforsikring AS

# Pantobligasjon
Fast eiendom ~~med driftstilbehør~~

Saksbehandler: XWW
Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

Lån nr. 2460191

## 1. Skyldner
Navn: BRØDRENE DYRØY AS
Fødselsnr. (11 siffer/foretaksnr. (7 siffer)): 948979401
6022 ÅLESUND
– erkjenner å skylde
Beløp: NOK 1.080.000,-
Beløp med bokstaver: kronerenmillionogåttitusen 00/100

## 2. Panthaver
Navn: UNI Storebrand Livsforsikring AS

## 3. Til sikkerhet for betaling av kapitale med renter, omkostninger m.m., pantsettes:

| Kommunenr. | Kommunens navn | G.nr. | B.nr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Ideell andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | Oslo | 212 | 899 | | 8 | |

I den pantsatte eiendom drives næringsvirksomhet. ~~Pantsettelsen omfatter alt driftstilbehør som brukes i eller er bestemt for næringsvirksomheten knyttet til eiendommen, jfr. pantelovens § 3-4.~~

## 4. Avtalt prioritet
Obligasjonen har opptrinnsrett

## 5. Betalingsbetingelser/vilkår (tinglyses ikke)

| | | |
|---|---|---|
| *Renter* | Betales etter den rentesats som til enhver tid gjelder for tilsvarende lån i: selskapet | for tiden (% pr. år) 7,50% p.a. |
| | Av renter, avdrag eller kapital som er forfalt, betales rente med 12 % pr. år ~~av det årlige rentebeløp.~~ | |
| *Avdrag/ annuitet/ forfall* | Avdragsbeløp for tiden: NOK 36.000,- | Terminbeløp (avdrag + renter): pr. kvartal; Terminforfall: kvartalsvis; Første forfall: 02.10.95 |
| *Oppsigelse* | Oppsigelsesfrist: 1 mnd. | *Hver av partene kan når som helst si opp lånet med avtalt oppsigelsestrist.* Hvis oppsigelsestristen ikke er angitt, gjelder en frist på 2 måneder. |
| *Omfang* | Pantsettelsen omfatter all nåværende og fremtidig bebyggelse med tilbehør og rettigheter, jfr. pantelovens §§ 2-2, 2-3 og 2-4. Jeg/vi forplikter meg/oss til ikke å avhende eller fjerne noe av driftstilbehøret med unntak for det tilfelle det skjer som et normalt ledd i driften av eiendommen eller næringsvirksomheten, jfr. pantelovens § 3-7 (1). Etter at kreditor har tatt skritt til inndragelse, skal det pantsatte ikke avhendes eller fjernes. | |
| *Forsikring* | Skyldneren plikter å holde pantet tilstrekkelig forsikret. Hvis forsikringspremien ikke betales ved forfall, er kreditor berettiget til å dekke den for skyldnerens regning. Eventuell brannskadeerstatning, naturskadeerstatning eller annen erstatning som følge av at eiendommen blir skadet eller helt eller delvis går til grunne, kan kreditor kreve i sin helhet benyttet til innfrielse av gjelden, med de begrensninger som følge av lov eller avtale. | |
| *Ekstra-ordinært forfall* | Kreditor kan kreve innfrielse straks hvis det inntrer forhold som nevnt i pantelovens § 1-9, herunder hvis plikten til å betale renter og avdrag i rett tid blir vesentlig misligholdt, pantet ikke blir forsvarlig vedlikeholdt, vesentlig forringet i verdi, ikke holdes tilstrekkelig forsikret, ved akkord eller konkurs, eller hvis skyldneren har gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger<br>Pantsettelsen skjer etter reglene i lov om pant av 8. februar 1980 nr. 2.<br>Hvis gjelden ikke blir betalt ved forfall kan kreditor søke hel eller delvis dekning i den pantsatte eiendom gjennom tvangsauksjon eller tvangsbruk uten forutgående søksmål etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven.<br>Kreditor kan også foreta inndrivelse uten søksmål i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven ~~§§ xx xx~~ § 7 nr. 2 uten først å sette eiendommen til tvangsauksjon.<br>Ved overgang av eiendommen til ny eier, anses lånet forfalt til betaling. | |

Bl.nr. 81.004

## 6. Erklæring om sivilstand m.v.

Sett X

- ☐ Hjemmelsinnehaveren (eieren) er ugift.
- ☐ Hjemmelsinnehaveren (eieren) er gift, men pantsettelsen gjelder ikke felles bolig, heller ikke er den annen ektefelles eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.
- ☐ Hjemmelsinnehaveren (eieren) er gift/samboende. Ektefellens-/den samboendes samtykke til pantsettelsen er nødvendig ved underskrift under «D» nedenfor. (Er ikke nødvendig når begge har undertegnet som skyldnere under «A» nedenfor.

## 8. Underskrifter og bekreftelser

**A**

Sted, dato: Alesund 27/7-95

Skyldnerens(e) underskrift(er): BJØR. DYRØY 4 | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: RUNE DYRØY

*Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) av dette dokument som (alle) er over 18 år, har undertegnet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dokumentet i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndige og bosatt i Norge.*[1)]

**B**

| 1. Underskrift | Navnet gjentas med maskin eller trykte bokstaver |
|---|---|
| Evelyn Lundanes Rørvik | EVELYN LUNDANES RØRVIK |
| 2. Underskrift | Navnet gjentas med maskin eller trykte bokstaver |
| Trond Fjærtoft | Trond Fjærtoft |

Som eier/fester av den pantsatte eiendom (hjemmelsinnehaver) samtykker jeg i pantsettelsen.

**C**

| Sted | Dato |
|---|---|
| Hjemmelsinnehaverens (eierens) underskrift | Navnet gjentas med maskin eller trykte bokstaver |

Som skyldnerens/eierens (hjemmelsinnehaverens) ektefelle/samboende samtykker jeg i pantsettelsen av hele eiendommen.

**D**

| Sted | Dato |
|---|---|
| Ektefellens underskrift | Navnet gjentas med maskin eller trykte bokstaver |

*Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) av dette dodument som (alle) er over 18 år, har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dokumentet i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndige og bosatt i Norge.*[1)]

**E**

| 1. Underskrift | Navnet gjentas med maskin eller trykte bokstaver |
|---|---|
| 2. Underskrift | Navnet gjentas med maskin eller trykte bokstaver |

A) Underskrives av skyldner(ne)
B) Bekreftelse av skyldner(e)s underskrift
C) Underskrives av eieren i det tilfelle skyldner og pantets eier **IKKE** er de samme
D) Underskrives av eierens ektefelle/samboende.
E) Bekreftelse av underskrift under «C» og «D».

[1)] Underskriften må bekreftes enten av to myndige vitner bosatt i Norge eller av norsk dommer eller jordskiftedommer, lensmann eller lensmannsbetjent, namsmann eller namsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat eller autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor, autorisert eiendomsmegler eller «notarius publicus».

Dessuten kan bekreftelsen gis av utenlandsk notarius publicus.

Det skal bare anføres prioritet i boligasjoner som tinglyses samme dag, eller hvor det skal avtales dårligere prioritet enn det som følge av tinglysingstidspunktet i forhold til andre obligasjoner som skal tinglyses senere.
Vær nøyaktig ved angivelse av andre obligasjoner (kreditors navn og beløp).

Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelsehavere til boligen/ervervseiendommen. Samtykkepåtegning vil også være nødvendig dersom de gjør uttrykkelig oppmerksom på at de eier eiendommen sammen. Dersom ingen av de tre alternativene er krysset av, og skyldneren er en fysisk person, **MÅ** en ha samtykke fra skyldnerens ektefelle.

Dersom skyldneren ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne pantsettelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.



## ERKLÆRING

**Erklæring** undertegnes av **pantets eier** – tinglyses ikke

Undertegnede erklærer herved at forannevnte eiendom med adresse:

Er/vil bli forsikret i (selskapets navn):

Eiendommen vil bli holdt brannforsikret i norsk selskap eller generalagentur for utenlandsk selskap, så lenge den tjener som pantsikkerhet. Jeg er kjent med at unnlatt brannforsikring innebærer misligh old av låneavtalen og at lånet kan kreves tilbakebetalt i sin helhet.

| Hjemmelsinnehaveren(e)s underskrift | Navnet gjentas med maskin eller trykte bokstaver |
|---|---|
| | RUNE DYRØY |
| Hjemmelshavers ektefelle/samboendes underskrift | Navnet gjentas med maskin eller trykte bokstaver |
| | |

TINGLYST
01 AUG 1995
OSLO BYSKRIVERSEMBETE
DAGBOKNR.: 41194

K.h. Bjølgerud
Kari Lise Bjølgerud
dfm

Rett kopi bekreftes:
ADVOKAT
HELGE THORBJØRNSEN
M.N.A.

NÆRVÆRENDE PANTOBLIGASJON
TILTRANSPORTERES HERVED
POSTBANKEN
OSLO, DEN 31 DES. 1995

UNI Storebrand Livsforsikring AS
Ifølge spesialfullmakt

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/51445/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-09 14:31


side 2

ERKLÆRING

Som panthaver i gnr. 212, bnr. 899, snr. 9 i Oslo kommune, samtykker Postbanken i reseksjoneringen av eiendommen, som øker arealet til snr. 9, med tilsvarende endring av sameiebrøk og fordelingsliste.

Oslo, den 21.2.96

M.B. Jørgensen
Wenche S. Johansen

POSTBANKEN
Avdeling Depot

RES/TXTWH

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/517317/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-09 14:29


B E G J Æ R I N G
til
OSLO BYSKRIVEREMBETE

nr. 17317 / 19 44
avskrift 3/10

Vi begjærer hele Tostrupsgate 24, Oslo, oppdelt i 9 seksjoner. Huset er oppført i 1900 og er på 5 etasjer med 9 leiligheter.

1. Innehaver av de enkelte seksjoner skal ha ideell andel av hele eiendommen som svarer til sameieprosenten. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett til vedkommende leilighet og andre rom som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

Gnr. 2 1 2 Bnr. 8 9 9

2. Sameiet forbeholdes panterett for kr. 10.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett, og Sameiet forplikter seg til å vike prioritet for inntil 80 % av seksjonens verdi basert på verditakst avholdt av takstmann godkjent av Forsikringsrådet. Panteretten har likevel prioritet etter minst kr.200.000,- i seksjonen.
3. Ved vesentlig misligholdelse fra sameiers side, kan de øvrige sameiere pålegge ham å fraflytte leiligheten.
4. Fordelingsliste:

| Seksjon | Leil.nr. | Etg. | Brutto areal: | Kjeller bod nr. | Lofts bod nr. | Beboer rom | Eierandel i %: |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | 1 | 116 m² | 6 | - | 5 4 | 8,69 |
| 2 | 2 | 1 | 128 " | 11 | - | 6 5 | 9,56 |
| 3 | 3 | 2 | 131 " | 5 | 7 | 6 5 | 11,41 |
| 4 | 4 | 2 | 145 " | 14 | 2 | 6 5 | 12,53 |
| 5 | 5 | 3 | 131 " | 2,4 | 8 | 6 5 | 11,41 |
| 6 | 6 | 3 | 145 " | 8,9 | 1 | 6 5 | 12,53 |
| 7 | 7 | 4 | 131 " | 10 | 6 | 6 5 | 11,41 |
| 8 | 8 | 4 | 145 " | 12 | 3 | 6 5 | 12,53 |
| 9 | 9 | 5 | 134 " | 3 | 9 | 5 4 | 9,93 |

Oslo, 26. september 1974.

Trygve Moe
eier

Som ektefelle samtykker jeg.

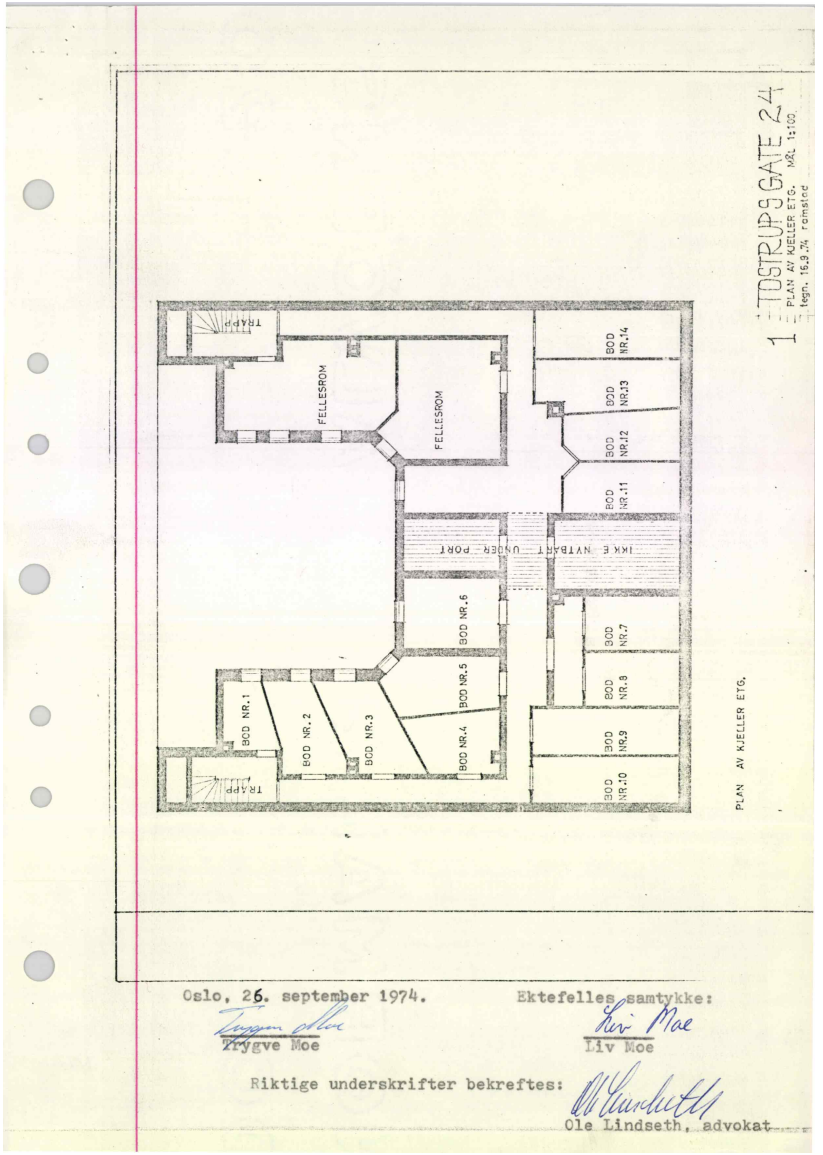
Liv Moe

Vedlegg: 1. Attest fra Oslo kommune, Byplankontoret.
2. Tinglysningsgjenpart av begjæringen.
3. Tegninger med tinglysningsgjenpart.

Riktige underskrifter bekreftes og at underskriverne er over 20 år.

Ole Lindseth, advokat
tlf 20 32 05

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/517317/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-09 14:29




Oslo, 26. september 1974.

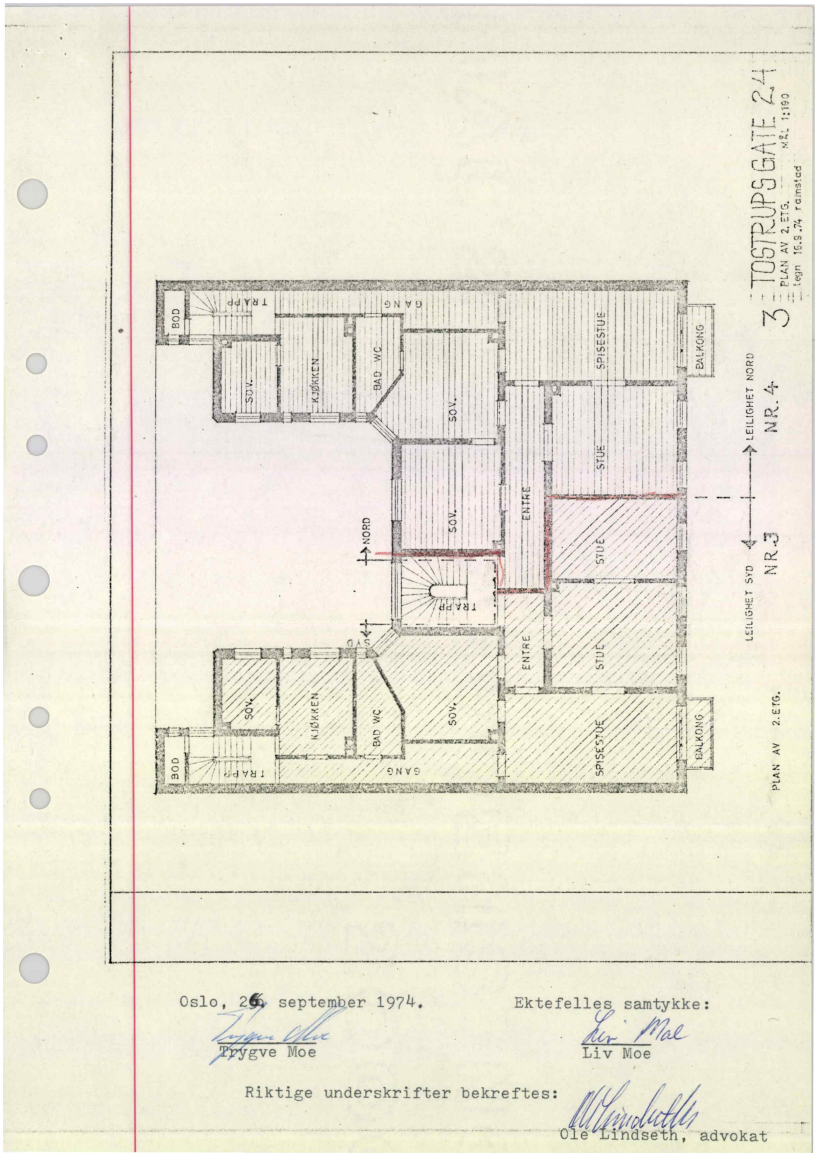
Trygve Moe

Ektefelles samtykke:

Liv Moe

Riktige underskrifter bekreftes:

Ole Lindseth, advokat




Oslo, 26 september 1974.

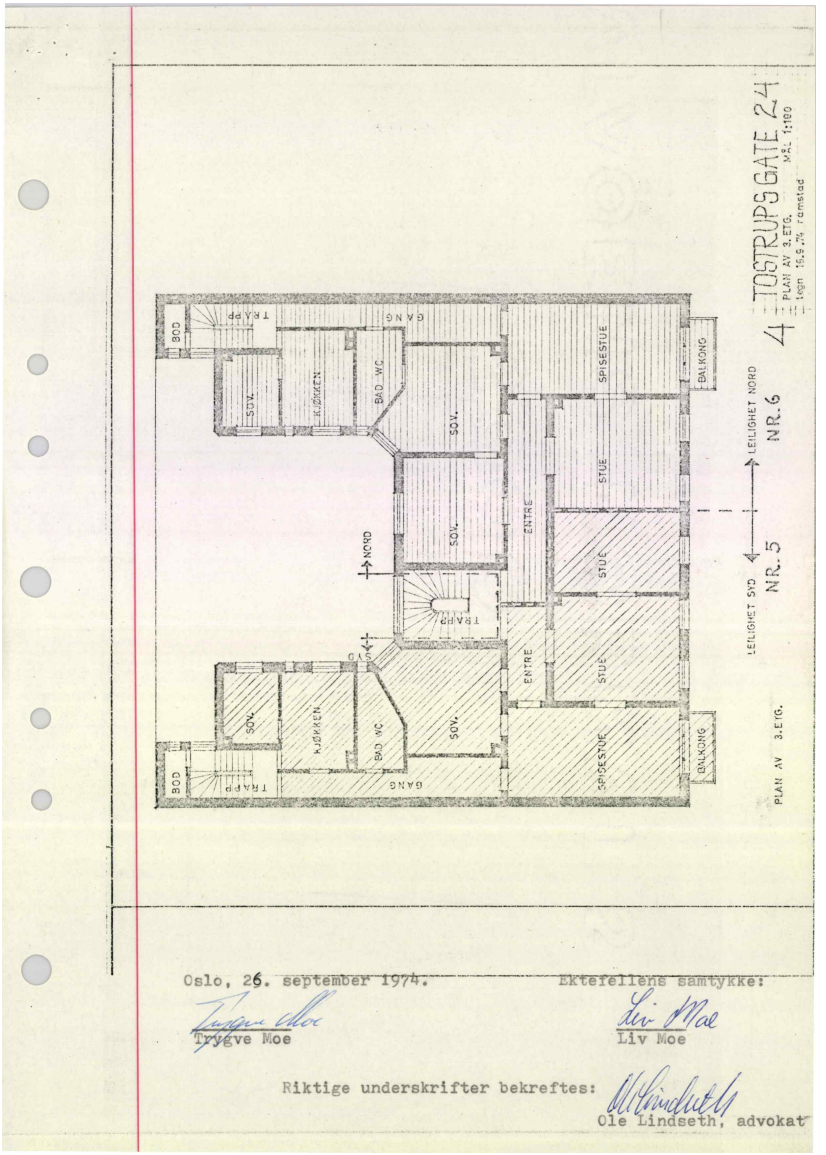
Trygve Moe

Ektefelles samtykke:

Liv Moe

Riktige underskrifter bekreftes:

Ole Lindseth, advokat




Oslo, 26. september 1974.

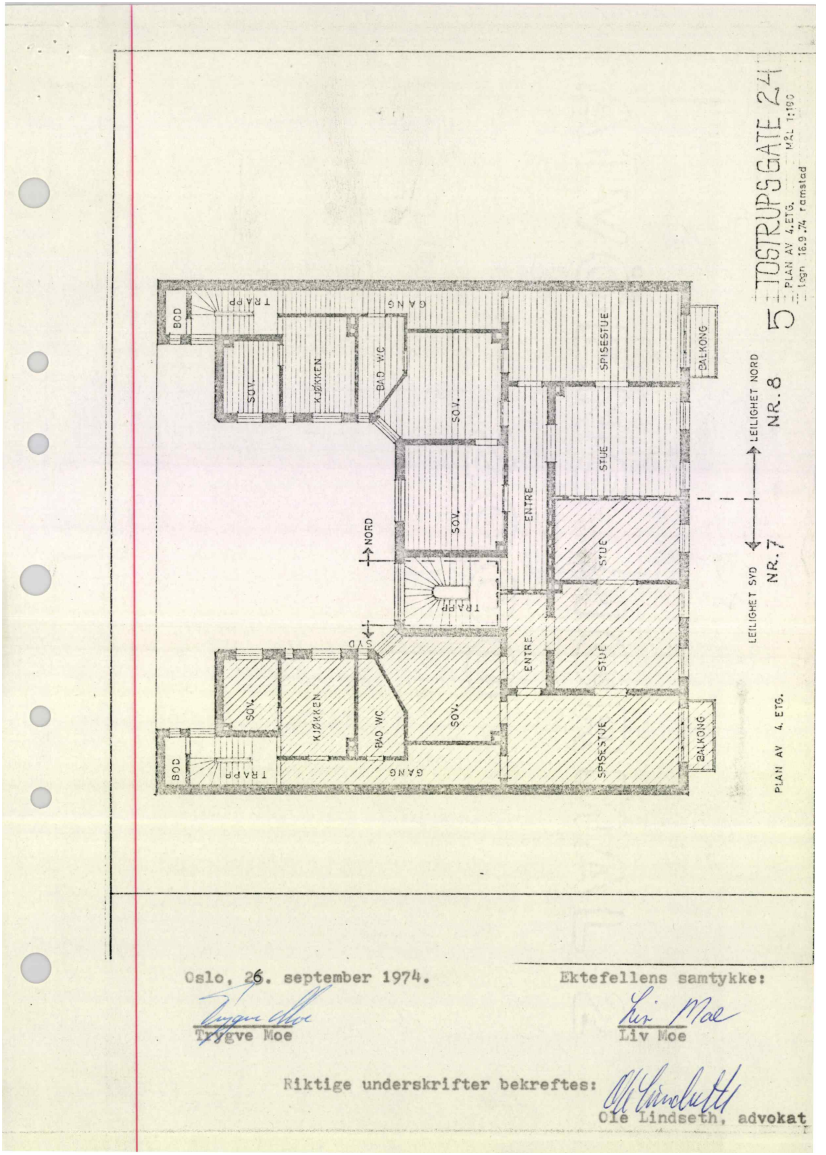
Trygve Moe

Ektefellens samtykke:

Liv Moe

Riktige underskrifter bekreftes:

Ole Lindseth, advokat




Oslo, 26. september 1974.

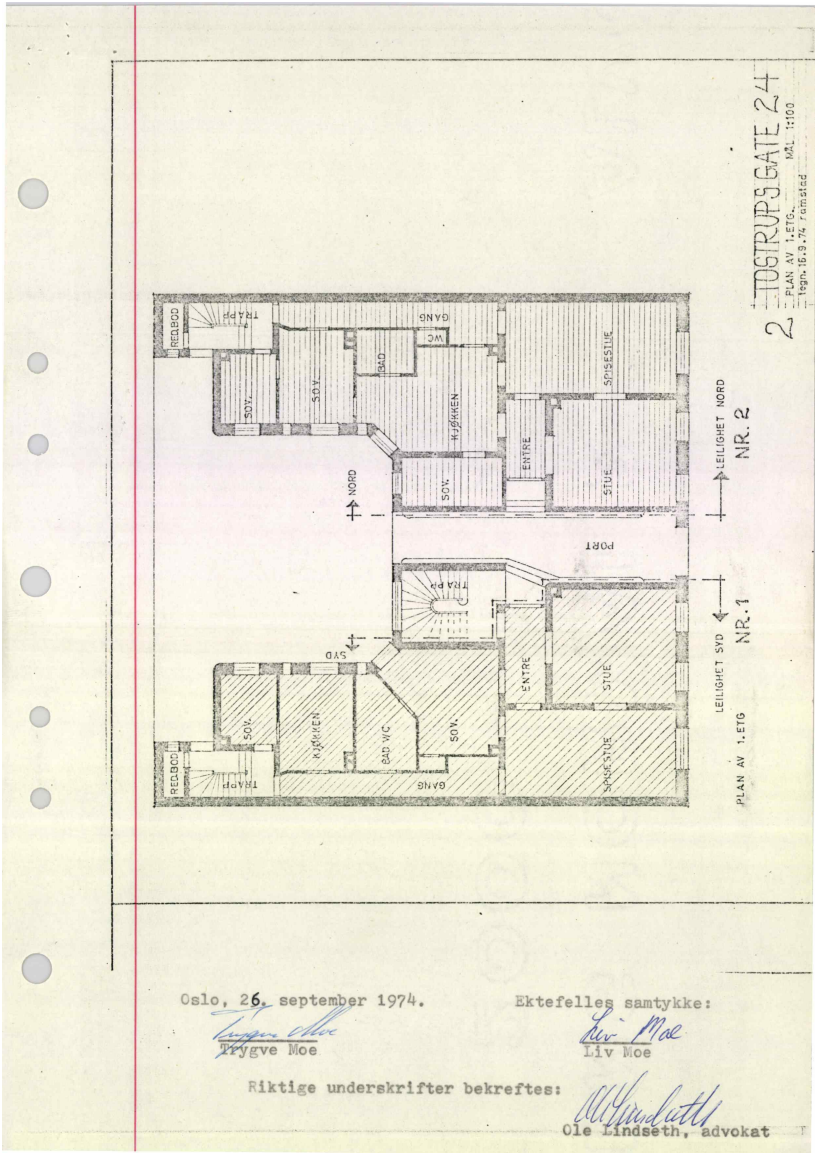
Tryggve Moe

Ektefellens samtykke:

Liv Moe

Riktige underskrifter bekreftes:

Ole Lindseth, advokat




Oslo, 26. september 1974.

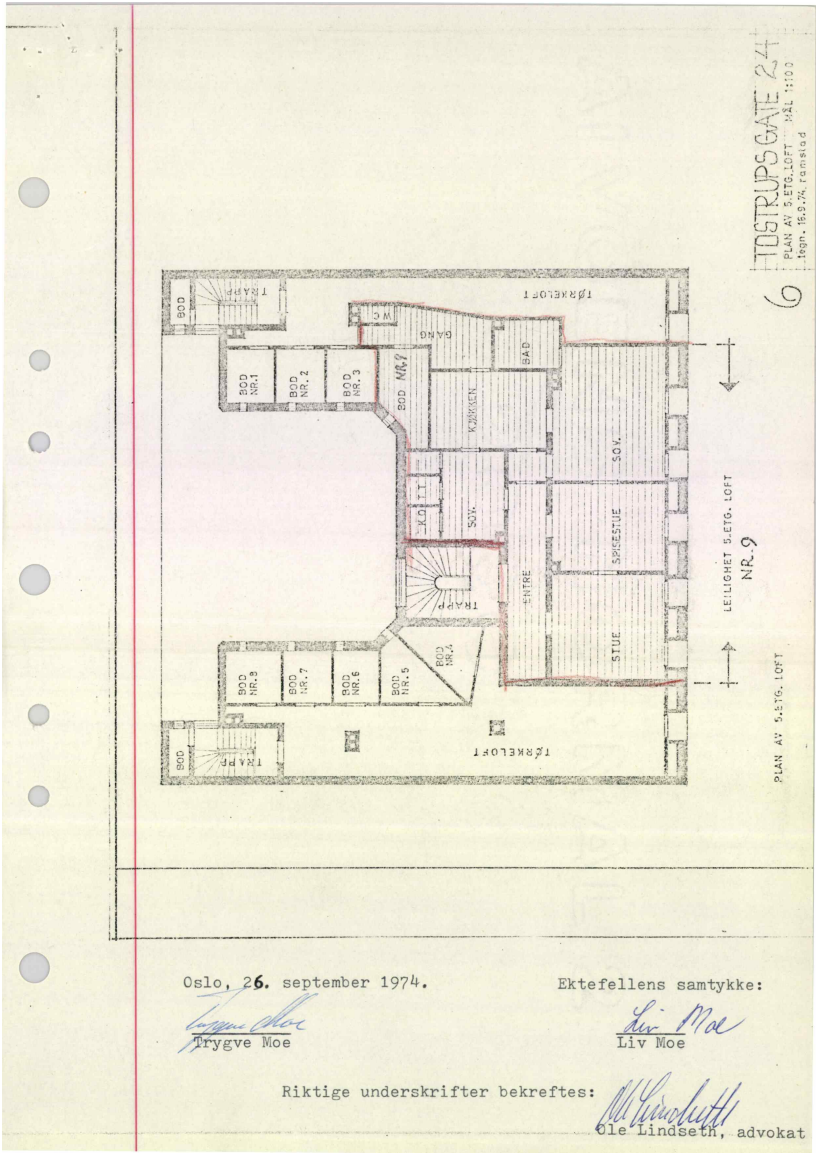
Trygve Moe

Ektefelles samtykke:

Liv Moe

Riktige underskrifter bekreftes:

Ole Lindseth, advokat




Oslo, 26. september 1974.

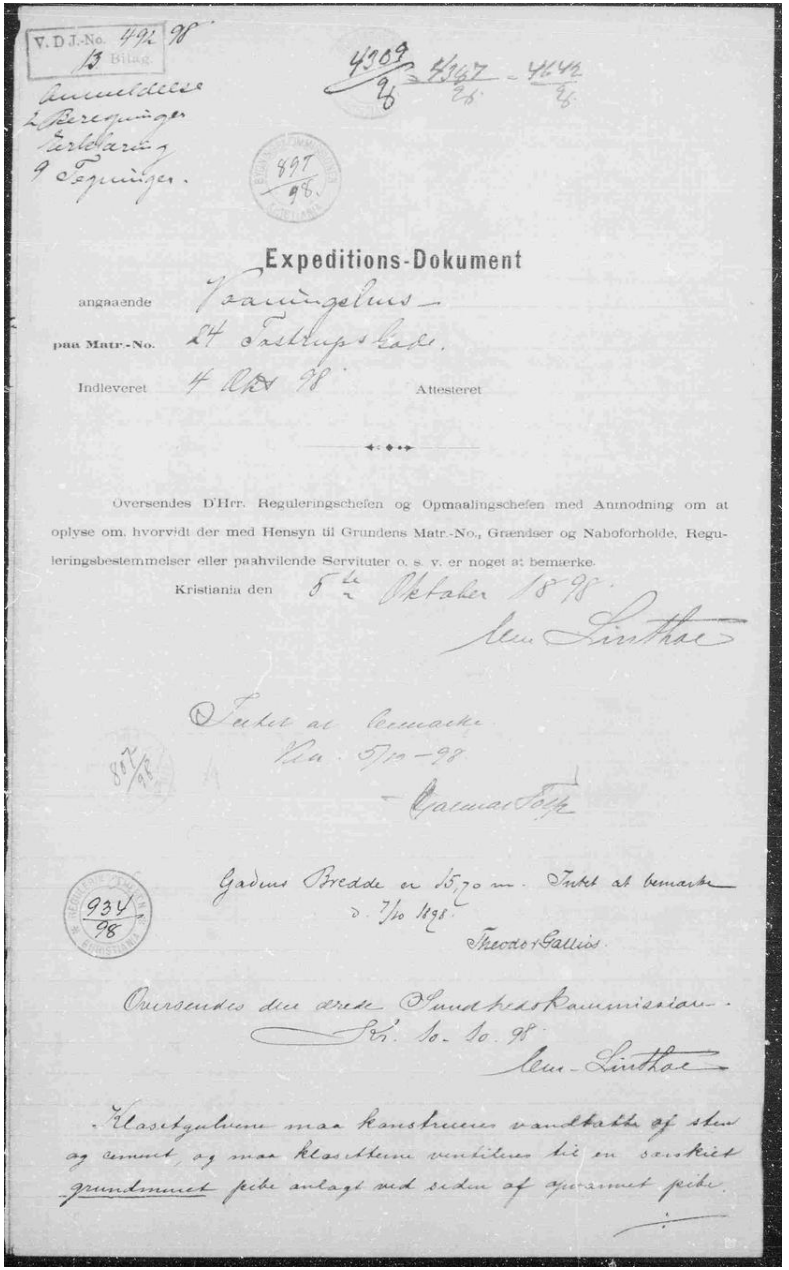
Trygve Moe

Ektefellens samtykke:

Liv Moe

Riktige underskrifter bekreftes:

Ole Lindseth, advokat



V. D. J.-No. 492 98
13 Bilag.
Anmeldelse
Beregninger
Tegninger

4909 4947 4642

497 98

**Expeditions-Dokument**

angaaende Forsamlingslokale

paa Matr.-No. 24 Vaterlandsgade.

Indleveret 4 Okt 98 Attesteret

Oversendes D'Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den 5te Oktober 1898.

Hen Linthoe

Intet at bemærke
Kra. 5/10-98
Carmar Voje

Gadens Bredde er 15,70 m. Intet at bemærke
d. 7/10 1898.
Theodor Gallis

Oversendes den første Sundhedskommission.
Pr. 10. 10. 98.
Hen. Linthoe

Klosetgulvene maa konstrueres vandtætte af sten og cement, og maa klosetterne ventileres bi en særskilt grundmuret pibe anlagt ved siden af spyrørets pibe.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

PIPEREP AS
Myrvangvegen 10
2040 KLØFTA

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 08.11.2023 |
|---|---|---|---|
| Piperep AS | 202311546 - 5<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Zeeshan Aziz | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | TOSTRUPS GATE 24 | Eiendom: | 212/899/0/0 |
| Tiltakshaver: | SAMEIET TOSTRUPS GATE 24 | Søker: | PIPEREP AS |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

## Ferdigattest – Tostrups gate 24

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av piper mottatt 26.07.2023.**

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

### Godkjent flyfoto

| Følgende flyfoto er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202311546 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Flyfoto | | | 1/13 |

### Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/



Vennlig hilsen

***Zeeshan Aziz - saksbehandler***
***Belin Fatahi - for fungerende enhetsleder Karine Bue Iversen***
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET TOSTRUPS GATE 24, Tostrups gate 24, 0264 OSLO

**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


Tostrups gate
24
22D

Oslo

# S-3330

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Frogner

**Parkveien 33b, 0258 Oslo**

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

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

**nordvikbolig.no/kontorer/frogner**

**22 12 90 00**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

**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 med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 14-0734/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Tostrups gate 24 0264 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 212, bnr 899, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no