NORDVIK

Tostrups gate 29

2 soverom | 116 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Tostrups gate 29

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
35	Om boligen
47	Nabolagsprofil
49	Tilstandsrapport
63	Egenerklæringsskjema
70	Andre vedlegg
115	Kontaktinfo
118	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121	Forbrukerinformasjon om budgivning
122	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.08.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og lekker toppleilighet med peis & solrik, vestvendt takterrasse | 2 sov & 2 bad | Utsikt til Frognerkilen | Stille

Prisantydning	**13 500 000,-**
Omkostninger	**342 460,-**
Totalpris	**13 997 971,-**
Fellesgjeld	**155 511,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 899,-**
BRA-i	**116 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1897**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Tostrups gate 29!

En lys og lekker toppleilighet med privat, vestvendt takterrasse i en ærverdig, tidstypisk bygård på Frogner. Leiligheten ligger skjermet fra byens støy i byggets 5. etasje med flotte sol- og utsiktsforhold. Fra takterrassen er det utsikt mot Frognerkilen, Bygdøy og områdets klassiske bygårdsbebyggelse. Store vindusflater, synlige bjelker og takhøyde på opptil 3,9 meter skaper en luftig og god atmosfære.

- Nyere oppusset loftsleilighet med flotte lysforhold
- Privat takterrasse på 9 m²
- Snekkerbygget kjøkken fra Volden (2023)
- Ny, lekker enstavs parkettgulv fra Skogr
- Nymalte flater
- 2 sov og 2 bad, 1 disponibelt rom
- Ekstern bod på 11 m²
- Skjermet beliggenhet med kort avstand til alle byens fasiliteter
- Nærhet til kollektivtransport og Frognerkilen

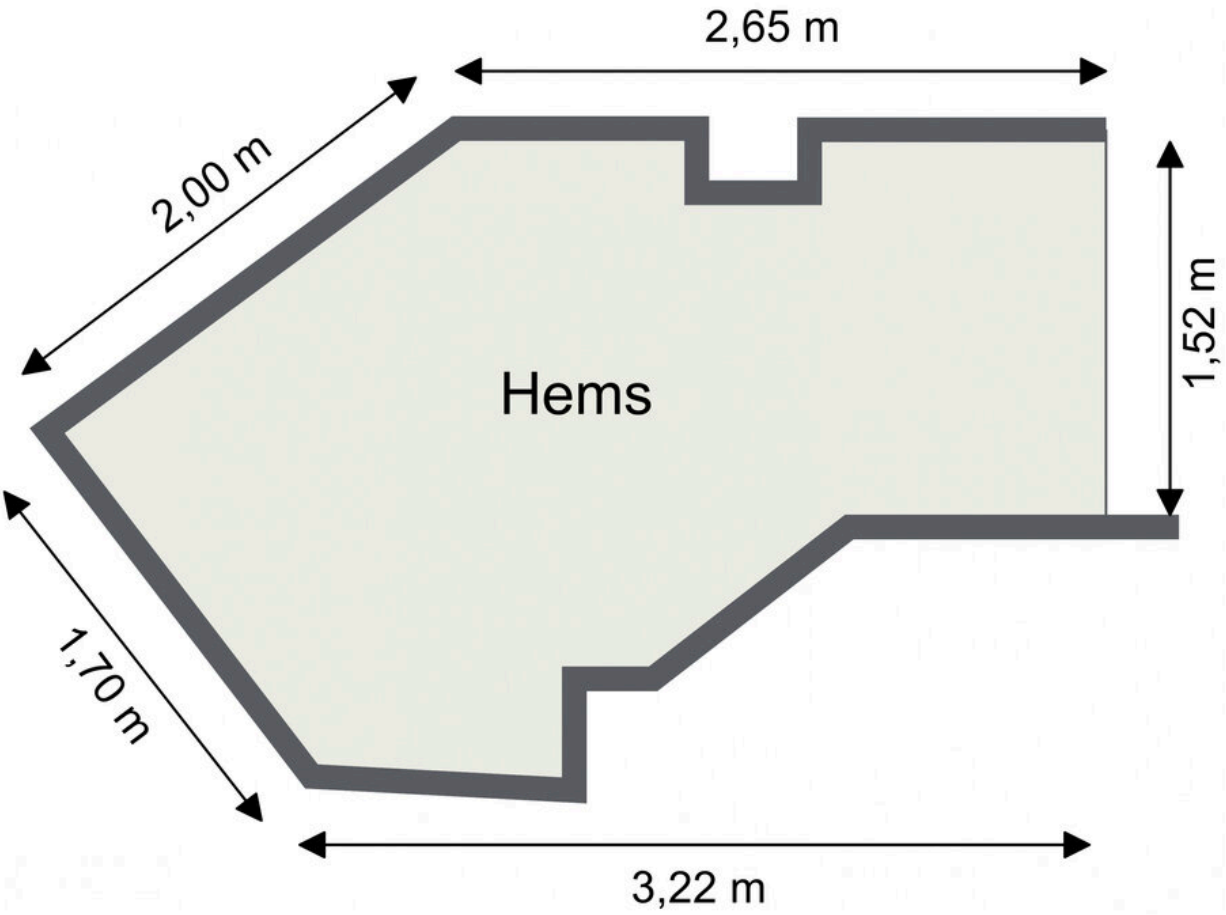
Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 116 kvm
Total BRA: 116 kvm

Tyder



Tyder



Stor vestvendt takterrasse på 9 m² med ettermiddags- og kveldssol





Fra takterrassen er det sjøgløtt ned mot Frognerstranda og Bygdøy

Leiligheten ligger skjermet fra bylivets travelhet i byggets 5. etasje, med flotte sol- og utsiktsforhold





Leiligheten ligger i byggets toppetasje og inneholder entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom, et innredet rom samt to bad

Leiligheten har store vindusflater, synlige bjelker og en takhøyde på opptil 3,9 meter som skaper en luftig og karakterfull atmosfære





Leiligheten har et stort sosialt oppholdsrom med stue og kjøkken i åpen løsning









Terrassen har god plass til utemøbler, grill og beplantning



Takterrassen har meget gode solforhold med sol fra ca. kl. 13 til 22 om sommeren



Stuen har god plass til sofamøblement og stuebord, og peisen bidrar til en lun og hyggelig stemning





Nåværende eier har endret form på peis for å få et mer moderne uttrykk samt mer gulvplass

Praktisk nisje til ved som er både funksjonell og stilig







Leiligheten har et flott en-stavs parkettgulv fra Skogr (2026)

Mellom stue og kjøkken er det plass til spisebord, perfekt for både hverdagsmåltider og sosiale sammenkomster



Nåværende eier har skiftet ut halogenlampene i tak til fordel for lamper med led og nye dimmere





Leiligheten har et stort og flott snekkerbygget kjøkken - Leiligheten har meget god takhøyde og store vindusflater med hyggelig utsikt

Kjøkkenet ble oppført i 2023 og består av en takhøy, snekkerbygget innredning fra Volden AS i Valdres med glatte heltrefronter, metallhåndtak fra Beslagteknikk samt vask og blandebatteri fra Blanco



Kjøkkenet har en stor kjøkkenøy med rikelig oppbevaringsplass, kompositt benkeplate og skap med glassfronter





Mot spiseplassen er det integrert vinskap

Hvitevarene inkluderer induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, vinskap samt innebygd kjøl og frys i separate enheter















Det er 2 pipeløp i leiligheten



Leiligheten har to gode soverom samt et innredet rom som i dag benyttes som soverom












Sapiens
STEPHEN KING
STEPHEN KING

Innredet rom som i dag benyttes som soverom - Rommet er ikke bruksendret og derfor ikke godkjent for varig opphold







Leiligheten har to bad








Det er også etablert
en nisje med opplegg
for vaskemaskin



Bad nummer to ligger ved entréen og er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører, servant og gulvmontert toalett



Også her er det gulvvarme og downlights i himlingen











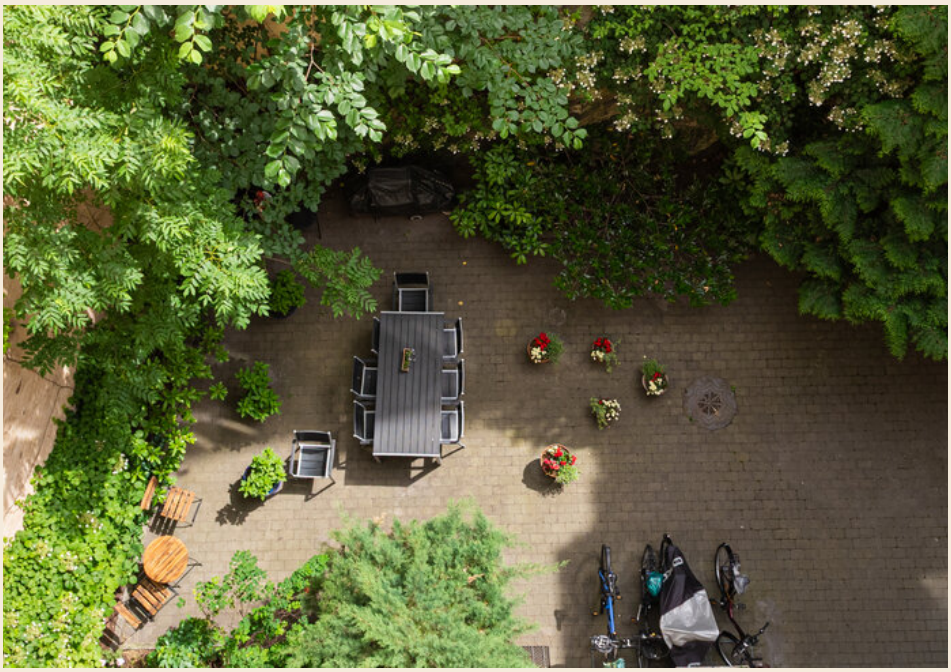


Hyggelig adkomst via portrom - Oppgangen til nr. 29 ligger til høyre





Sameiet har en flott og frodig bakgård med sittegrupper og sykkelparkering



Loftet ble bygget ut på 80-tallet





Tostrups gate er en flott gate som ligger på en liten høyde, sentralt på Frogner

Nabolaget byr på populære spisesteder, vinbarer og nærbutikker, samt kort vei til Gimle Kino, Frogner plass og det pulserende bylivet rundt Solli plass og Sommerro





Fra boligen er det få minutters gange til Bygdøy allé, Frognerveien og Solli plass, hvor du finner et bredt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og servicetilbud

Frognerparken ligger innen komfortabel gangavstand og tilbyr store grøntområder, flotte turstier, treningsmuligheter og rekreasjon året rundt.





Solli plass kombinerer svært gode kollektivforbindelser med et pulserende utvalg av mat- og serveringssteder

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0379/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Tostrups gate 29, 0264 OSLO
Gnr 212, bnr 902, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Stian Ørjansen Juul
Bente Ørjansen Juul

Kjøpesum og omkostninger
13 500 000,- (Prisantydning)
155 511,- (Andel av fellesgjeld)
---
13 655 511,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
341 370,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
342 460,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
355 460,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 997 971,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 010 971,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1897

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 116 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 127 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 116 kvm. Stue/kjøkken, To soverom, Innredet rom, To bad, Entré/gang
Total BRA: 116 kvm.
TBA: 9 kvm. Takterrasse

Kjeller:
BRA-e: 11 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 11 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Boden er seksjonert som et tilleggsareal til seksjonen, og hører således eksklusivt til denne.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Målingen er utført ved bruk av Leica BLK2GO laserskanner.

Ikke målbare arealer:

Hemsen er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 7 m².

Innhold
Leiligheten ligger i byggets toppetasje og inneholder entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom, et innredet rom samt to bad. Fra stuen er det utgang til en flott, solrik takterrasse på ca. 9 m². Leiligheten disponerer også en ekstern bod på ca. 11 m².

Dette er en loftsleilighet med synlige bjelker, lekker parkett fra Skogr og en solrik, vestvendt takterrasse. Store vindusflater på begge sider av leiligheten,

kombinert med en imponerende takhøyde på opptil 3,9 meter, gir en luftig og romslig atmosfære. Leiligheten har et stort sosialt oppholdsrom med stue og kjøkken i åpen løsning. Stuen har god plass til sofamøblement og stuebord, og peisen bidrar til en lun og hyggelig stemning. Mellom stue og kjøkken er det plass til spisebord, perfekt for både hverdagsmåltider og sosiale sammenkomster. Fra stuen er det adkomst til hems via stige. Hemsen har et gulvareal på ca. 7 m².

Fra stuen er det utgang gjennom doble dører til en solrik, vestvendt takterrasse med gode solforhold fra ca. kl. 13 til 22 om sommeren. Terrassen har god plass til utemøbler, grill og beplantning.

Kjøkkenet ble oppført i 2023 og består av en takhøy, snekkerbygget innredning fra Volden AS i Valdres med glatte heltrefronter, metallhåndtak fra Beslagteknikk samt vask og blandebatteri fra Blanco. Kjøkkenet har en stor kjøkkenøy med rikelig oppbevaringsplass, kompositt benkeplate og skap med glassfronter. Mot spiseplassen er det integrert vinskap. Hvitevarene inkluderer induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, vinskap samt innebygd kjøl og frys i separate enheter. Kjøkkenventilator har avtrekk ut.

Leiligheten har to gode soverom samt et innredet rom som i dag benyttes som soverom. Hovedsoverommet er romslig og har plass til dobbeltseng. Rommet er innredet med flotte, snekkerbygde, takhøye garderobeskap langs én vegg, i tillegg til faste hyller. Soverom nummer to har plass til dobbeltseng, garderobeskap og skrivebord.

Leiligheten har to bad. Hovedbadet er romslig, pent flislagt og utstyrt med gulvvarme og downlights i himlingen. Badet har dusjhjørne med regndusj og innfellbare dusjdører i glass, servantinnredning med to store skuffer, stort speilskap og vegghengt toalett. Det er også etablert en nisje med opplegg for vaskemaskin. Bad nummer to ligger ved entréen og er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører, servant og gulvmontert toalett. Også her er det gulvvarme og downlights i himlingen.

Entréen er innbydende og romslig med god plass til oppbevaring av yttertøy. Leiligheten har callinganlegg som gjør det enkelt å slippe inn gjester fra bakkeplan.

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

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtromsgulv (Bad / 5. etasje/Loft)
Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Det er registrert svakt fall mot sluk på deler av gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Tg 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av
forventet levetid er oppnådd. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

- Våtromsvegger (Bad / 5. etasje/Loft)
Flislagte overflater. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 5. etasje/Loft)
Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

- Våtromsgulv (Bad (lite ved entré) / 5. etasje/Loft)
Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone. Tg 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

- Våtromsvegger (Bad (lite ved entré) / 5. etasje/Loft)
Flislagte overflater. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

- Takkonstruksjon
Tak i trekonstruksjon. Inspeksjonsluke i vegg på hems til liten del av takkonstruksjonen. Det er registrert symptomer som kan indikere fuktskader i takkonstruksjonen, og forholdet bør undersøkes nærmere. Ved skrå himlinger er konstruksjonen lite tilgjengelig for inspeksjon, og tilstrekkelig ventilering er avgjørende for å unngå kondens og fukt. Det er observert misfarging av isolasjon og trevirke ved inspeksjonsluke, noe som tyder på fuktpåvirkning. Mangelfull ventilasjon og fukt kan føre til råte, mugg, redusert isolasjonsevne og svekket konstruksjon over tid. Det må utføres videre undersøkelser og eventuelle utbedringstiltak må påregnes.

- Vinduer
Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og trenger justering. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere
varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Ytterdører
Tofløyet balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 1982. Det er påvist slitte tetningslister rundt dørbladene. Slitasjen medfører redusert tetthet og kan føre til trekk og økt varmetap. Utskifting av tetningslister anbefales. Det er påvist at dørbladet mangler beslag i underkant. Dette øker risikoen for fuktopptak og slitasje i dørbladets nedre del, med fare for skader og redusert levetid. Montering av beslag anbefales. Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Etasjeskiller
Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken, entré og soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 20 mm i stue/kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

- Balkonger, terrasser ol.
Takterrasse i betong- og trekonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 9,5 m². Skiferheller på takpapp/folie og rekkverk i trekonstruksjon. Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. Det er registrert enkelte skiferstein som har sprukket/delt seg. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder ifht. forventet levetid på vanntett sjikt og normal slitasje.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

- Ildsteder
Elementpeis med glatte hvite vanger, sokkel og kappe. Innsats med glassdører. TG 2: Det mangler ildfast plate på gulvet foran peisovnen.

- Varmtvann
2 stk varmtvannsbereder på ca. 120 liter, ukjent årstall (eldre dato), montert over bad (stort), inspeksjonsluke montert på hems. Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer.

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

- Ventilasjon
Det mangler luftespalte under dører mot våtrom, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. Tilstandsgrad 2 er gitt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til redusert luftkvalitet.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Ventilator i kjøkken med avtrekk. Friskluft via spalteventiler i vinduer. Elektrisk avtrekksvifte montert i himling i bad (lite). Oppdriftsventilasjon med ventil i bad (stort).
- Avløpsrør i plast internt i leiligheten.
- Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato i kjøkken.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad (lite).
- Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
- Leilighetens stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap.
- 2 stk varmtvannsbereder på ca. 120 liter, ukjent årstall (eldre dato), montert over bad (stort), inspeksjonsluke montert på hems.

Innvendige overfalter:
- Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.
- Vegger med sparklede og malte overflater på plater og murpuss.
- Himlinger med sparklede og malte plater.

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

Selger informerer om at det i 2023 (før deres eiertid) var en vannskade i taket. Forsikringen til borettslaget dekket nytt yttertak, og det ble også lagt nytt tak i denne leiligheten. Detaljer finnes i rapport fra forsikringsselskapet som kan etterspørres hos styret om det er ønskelig.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Selger informerer om følgende oppgraderinger i deres eiertid:
- Nytt parkettgulv fra Skogr samt nye lister
- Bjelkene i leiligheten er malt hvit
- Halogenlamper i tak er skiftet ut til fordel med led lamper og nye dimmere
- Nye termostater til begge bad
- Endret form på peis for å få et mer moderne uttrykk samt mer gulvplass
- Pipeløp mellom bad og hovedsoverom er helsparklet og malt hvit, slik at denne veggen nå framstår helhetlig

Forrige eier fikk satt inn snekkerbygget kjøkken samt snekkerbygget garderobe på hovedsoverommet.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. november 2025

- 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: I følge forrige eiers egenerklæring: Arbeid utført av Recover i 2023. Recover reparerte følgeskader etter vannlekkasje på vegne av sameiets forsikringsselskap. Taket og vindu ble sparklet og malt, og ny fuge rundt vindu.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Arbeidene var ifm vannskade i tak.

- 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: I følge forrige eiers egenerklæring: Arbeid utført av Recover i 2023. Recover reparerte følgeskader etter vannlekkasje på vegne av sameiets forsikringsselskap. Detaljer kan innhentes fra styret.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Boligeletrikeren byttet halogenpærer i himling i gang og på badene til ledlys og montert nye dimmere. Termostat til gulv på badene ble også byttet ut. Forrige eier oppga i egenerklæring at: fm bygging av nytt kjøkken ble det i tillegg til det elektrisk til kjøkkenet også lagt stikkontakter på hems, kontor, og ekstra stikkontakter på soverom. Selskapet som utførte arbeidet var Comfort Elektro AS.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? I følge forrige eier ble det gjennomført eltilsyn 14.februar 2025.

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av TMR Rør AS i 2026: Bytting av stoppekraner i fordelerskap. Stoppekranene var trege og ble byttet ut etter råd fra takstmann.

- 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: I følge forrige eiers egenerklæring ifm lekkasje i 2023: Skader på gipsplater/tak og rundt vindu på hovedbad etter lekkasje fra tak. Hele taket på bygningen ble skiftet og følgeskader er reparert gjennom sameiets forsikring.

- 13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Vi har ikke kjennskap til dette, men forrige eier oppgir i egenærklæring: Kjelleren hvor bodene er er en typisk murkjeller hvor man kan oppleve fukt litt avhengig

av vær og temperatur ute.

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport ifm salg, forrige eier. 05.03.2025. Ny 3D måling ble utført av Tyder ifm tilstandsrapport til dette salget.

- 32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Det gjennomføres tiltak for å øke brannsikkerheten i Sameiet Tostrupsgate 29. Sameiet har allerede gjennomført flere tiltak i fellesområdene. Vedrørende vår leilighet har Sameiet mottatt et anbud stipulert til 9 216,00 eks mva knyttet til sikring av etasjeskille i sekundær rømingsvei. I tilfelle dette arbeidet gjøres etter overtakelse tilfaller regningen ny eier.

Det fremgår av tilstandsrapporten at det er fremlagt samsvarserklæring signert av Bolig Elektrikeren AS og datert 2026-03-24 for følgende arbeider: Gang: Har monterte 6stk downlight og dimmer. Bad 1: Har monterte 4stk downlight, dimmer og termostat. Bad 2: Har monterte 8stk downlight, dimmer og termostat. Soverom: Har monterte ny dimmer og en taklampe levert av kunden. Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 4.02.2025, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Bygningssakkyndig
Stian Hedels

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i metall- og trekonstruksjon
- Etasjeskiller i trekonstruksjon
- Dørcalling

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

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

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ved utleie av leilighet skal styret varsles. Utleie til familier/husstander som åpenbart er for store i forhold til boligflaten, skal ikke finne sted.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
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
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming (panelovner samt varmekabler på gulv)
- Vedfyrt peis

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 899,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale månedlige felleskostnader beløper seg til kr 4 899,– per 11.06.2026. Felleskostnadene fordeler seg følgende:

- Lån: 1 325,-
- Felleskostnader: 3 574,-

Felleskostnadene inkluderer kabel tv/internett fra Telia, trappevask, kommunale avgifter, felles forsikring, forretningsførsel, strøm fellesarealer, normalt drift og vedlikehold, samt betjening av andel fellesgjeld.

Fellesutgiftene ble økt med 5% fra 1.6.2025.
Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter faktureres gjennom felleskostnader.

Eiendomsskatt
Kr 5 089,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 394 102,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 11 277 288,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Tostrups gate 29, orgnr. 988621447

Om sameiet
Sameiet Tostrups Gate 29 består av 10 eierseksjoner.
Obos er regnskapsfører.

Informasjon fra styrets årsberetning 2025 og informasjon vedrørende brannsikringsarbeider og vedlikeholdsutgifter:
Styret har arbeidet med sameiets brannsikkerhet etter pålegg fra kommunen om utbedring av brannsikkerheten. Det ble avholdt to
befaringer med hhv kommunen og Norsk brannvern for å kartlegge feil og mangler. Arbeidene med å utbedre avvikene startet i januar og februar 2026. Det ble innhentet 7000 fra hver seksjon til vedlikehold. Dette dekker utgifter til brannvern rapport og nye lysstoffrør (samlet 80 000 kroner). Utgiftene til brannsikring ble høyere enn budsjettert, men belaster først regnskapet for 2026. Vi gikk noe i buffer på vedlikehold fra tidligere som ikke ble brukt opp i 2024, som har gitt noe ekstra for arbeidene med brannsikkert. For 2026 er det på tidspunkt for årsmøtet kun ringeklokker som står som planlagte utbedringer.

Styreleder informerer den 08.08.26 om at det er planlagt at sameiet skal utbedre brannsikring i baktrappene i løpet av 2026 og 2027. Dette vil bekostes den enkelte seksjon for den dør / bod det gjelder. For snr. 10 (denne leiligheten) gjelder det brannsikring av fluktvei ned i baktrappen gjennom gulvet/luken i det innredede rommet (se selgers egenerklæring). Ellers er det ingen konkrete planer for utbedring, men støttemur i bakgården, vegger i kjeller som flasser og fasaden mot bakgården er et tema for fremtiden.

Vedlikeholdshistorikk:
2023/2024: Oppussing av tak og fasade.
2019: Oppgradering av trappeoppgang og gang i bakgården.
2016: Bakgård oppgradert med nytt brosteinsdekke.
2013: Rehabilitering av pipeløp.

Forretningsfører
OBOS Eierskifte

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 155 511,-pr. 11.06.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208218700
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,15%
Restsaldo 1 555 093,00
Innfrielsesdato: 30.11.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 24 061,- pr. 31.12.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap (2025) viser et overskudd på kr. 199 765,-

Budsjettet for inneværende år (2026) legger til grunn et underskudd på kr. 140 000,-
Det budsjetterte underskuddet for 2026 skyldes i hovedsak planlagte vedlikeholdsarbeider, herunder brannsikringstiltak og øvrig vedlikehold.

Komplett budsjett og regnskap følger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad.

Dyrehold
Dyrehold er ikke spesifisert i verken vedtektene eller husordensreglene. Hovedregelen er da at dyrehold er tillatt, så lenge dyret ikke er til urimelig ulempe eller sjenanse for de andre beboerne.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 80853523

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 463 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med "Nordvik" visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Tostrups gate 29 har en svært attraktiv beliggenhet på Frogner, nær grensen til Gimle, i et av Oslos mest etterspurte boligområder. Eiendommen ligger i en rolig sidegate med vakre bygårder fra slutten av 1800-tallet, samtidig som du har kort gangavstand til alt byen har å by på. Området er kjent for sin klassiske arkitektur, brede alléer og hyggelige gateliv, og gir en sjelden kombinasjon av sentral beliggenhet og rolige omgivelser.

Fra boligen er det få minutters gange til Bygdøy allé, Frognerveien og Solli plass, hvor du finner et bredt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og servicetilbud. Nabolaget byr på populære spisesteder, vinbarer og nærbutikker, samt kort vei til Gimle Kino, Frogner plass og det pulserende bylivet rundt Solli plass og Sommerro.

For den aktive er området ideelt. Frognerparken ligger innen komfortabel gangavstand og tilbyr store grøntområder, flotte turstier, treningsmuligheter og rekreasjon året rundt. Like i nærheten finner du også Skarpsnoparken og den attraktive havnepromenaden langs Frognerkilen, med gang- og sykkelveier som strekker seg videre mot Bygdøy og Aker Brygge. Kongen Marina og Bygdøys populære strender og turområder er også lett tilgjengelige.

Kollektivtilbudet i området er svært godt. Trikk fra Drammensveien, Frogner plass og Solli plass gir enkel forbindelse til blant annet Majorstuen, Grünerløkka og sentrum. Flere busslinjer trafikkerer Bygdøy allé, Frognerveien og Drammensveien, mens Nationaltheatret stasjon ligger innen kort avstand og gir tilgang til tog, Flytoget, T-bane og et omfattende kollektivnettverk. Dette gjør hverdagen enkel både for pendlere og deg som ønsker rask tilgang til resten av byen.

Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig grønt og tilbaketrukket - med alt Oslo har å by på, rett i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for innredning av leiligheter på loft datert 06.10.1983.

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

Bygården ble oppført på slutten av 1800-tallet. For bygården foreligger det ikke ferdigattest, men et attestert ekspedisjonsdokument datert 15.09.1899. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggemeldte tegninger for innredning av leiligheter på loft datert 30.12.1980. Tegning samsvarer i stor grad med dagens planløsning, med unntak av følgende:
- Deler av tidligere bod er innlemmet i allerede eksisterende soverom.
- Innredet rom er byggemeldt som bitrapp, og er et rom som ikke er godkjent som rom for varig opphold.

Endring av bodareal til oppholdsrom, krever søknad om bruksendring. I denne boligen er dette ikke søkt om.

Selger opplyser om at det pågår arbeid med brannsikring i Sameiet. Det gjenstår noe arbeid, for denne leiligheten gjelder dette sikring av sekundær rømningsvei (luke montert i gulvkonstruksjon i innredet rom). Se selgers egenerklæring for detaljer.

Det er ikke funnet avvik mellom seksjonering og de ytre rammene av dagens leilighet. Dette indikerer at oppgitt eierbrøk stemmer.

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 avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål spesialområde bevaring bolig i henhold til S-3330, vedtatt 28.10.1992.

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

Pågående byggesaker i nærområdet:
- Elisenbergveien 7 - bruksendring av forretningslokale i 1. etasje til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 2025/07916 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202550529
Status: Under behandling

- Tostrups gate 24 - bruksendring av deler av loft til boligareal for eksisterende leilighet, etablering av to takarker, nedfelt takterrasse og to takvinduer
Saksnummer: 2025/11122 - Byggesak
Mottatt sak: 29.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201814494
Status: Under behandling

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/212/902/10:
18.01.1898 - Dokumentnr: 903237 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:902
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1930 - Dokumentnr: 902425 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:902
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2026 - Dokumentnr: 720923 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

14.04.1983 - Dokumentnr: 504294 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/10

Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/10
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 10 SEKSJONER

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

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

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

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår

personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 122 899,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 24 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 212 299,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 6. august 2026

Ansvarlig megler
Stian Pøhner, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97115621

Megler 2
Siril Slorer Sloreby, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41252214

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.

Tostrups gate 29

Nabolaget Gimle/Søndre Frogner - vurdert av 165 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	20 min 🚶 1.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	672 elever, 38 klasser	23 min 🚶 2 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	24 min 🚶 2 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	14 min 🚶 1.1 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	16 min 🚶 1.3 km

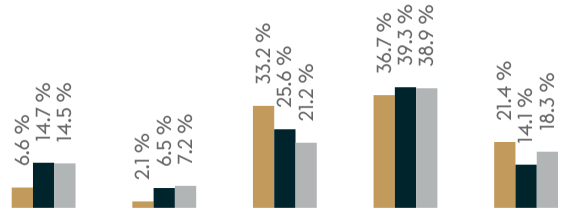
Offentlig transport

Odins gate	Linje 20	3 min 🚶 0.2 km
Nobels gate	Linje 13	4 min 🚶 0.3 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	19 min 🚶 1.6 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 🚶 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 🚗 6.1 km

Barnehager

Frogner International Pre-Scho...	48 barn	4 min 🚶 0.3 km
Frognerkilen barnehage (1-5 år...	54 barn	4 min 🚶 0.4 km
Schafteløkken Menighets barneh...	26 barn	6 min 🚶 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 57/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Trikk

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	12 min
Frogner stadion	14 min
SATS Solli plass	13 min
EVO Sjølyst	14 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

TOSTRUPS GATE 29, 0264 OSLO

Gnr: 212 Bnr: 902 Seksjon: 10
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	22/06/2026
Utskriftsdato:	20/07/2026
Oppdragsnummer:	99750
Referansenr:	

STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i eldre bygård med en ekstern bod i kjeller.
Loftsleilighet med hems og takterrasse.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2026: Utbedring/bytting av stoppekraner i fordelerskap som var defekte.
2026: Lagt nytt innvendig parkettgulv, malt innvendige vegg/himlingsoverflater.
2026: Satt inn ledlamper i himling i gang og på bad, byttet termostater på bad.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1897, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 5. etasje/Loft)
- Våtromsvegger (Bad / 5. etasje/Loft)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 5. etasje/Loft)
- Våtromsgulv (Bad (lite ved entré) / 5. etasje/Loft)
- Våtromsvegger (Bad (lite ved entré) / 5. etasje/Loft)
- Takkonstruksjon
- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Ildsteder
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Bente Ørjansen Juul
Takstmenn:	Stian Hedels
Befaring/tilstede:	Eier: Stian Ørjansen Juul , Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 212 Bnr: 902 Seksjon: 10
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	462.6 m²
Eierbrøk seksjon:	1 / 10
Hjemmelshaver:	Bente Ørjansen Juul og Stian Ørjansen Juul
Adresse:	Tostrups gate 29, 0264 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	22/06/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	22/06/2026	Signert egenerklæringsskjema datert 19.06.2026 er fremvist.	Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	22/06/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1897

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	11	0	0
5. etasje/Loft	116	0	0	9
Hems	0	0	0	0
Sum bolig:	116	11	0	9
Sum BRA:	127			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
5. etasje/Loft	Bad, Bad (lite ved entré), Entré/gang, Stue/kjøkken, To soverom, Innredet rom		
Hems	Hems		

Kommentar areal

Målingen er utført ved bruk av Leica BLK2GO laserskanner. Hemsen er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 7 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i metall- og trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse:

Boligens godkjente tegninger er undersøkt i saksinnsyn Oslo kommune. Tegningene samsvarer i stor grad med dagens planløsning, med unntak av følgende:
- Deler av soverom (ved stue) er byggemeldt som bodareal.
- Innredet rom er byggemeldt som bitrapp.
Endring av bodareal til oppholdsrom, krever søknad om bruksendring. I denne boligen er dette ikke søkt om, og arealet i kjelleren er derfor ikke godkjent som oppholdsrom.

Brannskille

Beskrivelse:

Eier opplyser om at det er en pågående sak angående manglende brannsikring tilknyttet luke montert i gulvkonstruksjon i innredet rom. Det må påregnes kostnader og videre undersøkelser og utbedring av forholdet.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Dokumentasjon på bytting av stoppekraner i fordelerskapet er lastet opp i boligmappa.

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Tak i trekonstruksjon. Inspeksjonsluke i vegg på hems til liten del av takkonstruksjonen.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert symptomer som kan indikere fuktskader i takkonstruksjonen, og forholdet bør undersøkes nærmere. Ved skrå himlinger er konstruksjonen lite tilgjengelig for inspeksjon, og tilstrekkelig ventilering er avgjørende for å unngå kondens og fukt. Det er observert misfarging av isolasjon og trevirke ved inspeksjonsluke, noe som tyder på fuktpåvirkning. Mangelfull ventilasjon og fukt kan føre til råte, mugg, redusert isolasjonsevne og svekket konstruksjon over tid. Det må utføres videre undersøkelser og eventuelle utbedringstiltak må påregnes. TG: 2

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass (3stk), produsert i 2001. Vinduer med trelags isolerglass ved kjøkken, produsert i 1980. Vinduer med tolags isolerglass, av eldre dato i innredet rom (uten datostempling) Vinduer med trelags isolerglass for øvrig, produsert i 1982.
Tilstandsvurdering:	Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og trenger justering. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Tofløyet balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 1982.
Tilstandsvurdering:	Det er påvist slitte tetningslister rundt dørbladene. Slitasjen medfører redusert tetthet og kan føre til trekk og økt varmetap. Utskifting av tetningslister anbefales. Det er påvist at dørbladet mangler beslag i underkant. Dette øker risikoen for fuktopptak og slitasje i dørbladets nedre del, med fare for skader og redusert levetid. Montering av beslag anbefales. Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte- og glatte malte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: - Stue/kjøkken, entré og soverom
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 20 mm i stue/kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Takterrasse i betong- og trekonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 9,5 m². Skiferheller på takpapp/folie og rekkverk i trekonstruksjon
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. Det er registrert enkelte skiferstein som har sprukket/delt seg. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder ifht. forventet levetid på vanntett sjikt og normal slitasje. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Rekkverkshøyden er målt til 87 cm.
Tilstandsvurdering:	Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, der rekkverk skal være minimum 1,0 m over gulv. Dette medfører økt risiko for fallulykker.

Pipe

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

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe i stue.
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	Elementpeis med glatte hvite vanger, sokkel og kappe. Innsats med glassdører.
Tilstandsvurdering:	TG 2: Det mangler ildfast plate på gulvet foran peisovnen. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse:	2 stk varmtvannsbereder på ca. 120 liter, ukjent årstall (eldre dato), montert over bad (stort), inspeksjonsluke montert på hems.
Tilstandsvurdering:	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast internt i leiligheten. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato i kjøkken. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad (lite). Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Leilighetens stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Ventilator i kjøkken med avtrekk. Friskluft via spalteventiler i vinduer. Elektrisk avtrekksvifte montert i himling i bad (lite). Oppdriftsventilasjon med ventil i bad (stort). Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, begrenset avtrekk.
Tilstandsvurdering:	Det mangler luftespalte under dører mot våtrom, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. Tilstandsgrad 2 er gitt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til redusert luftkvalitet. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kompositt benkeplate med underlimt kum i kompositt. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert. Volden i Valdres AS har bygget kjøkkeninnredningen i 2023, i følge tidligere tilstandsrapport.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygget garderobeskap i ett soverom.
Garderobeskap i ett soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i entré.
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Begge bad.
Elektrisk oppvarming for øvrig.

Samsvarserklæring signert av Bolig Elektrikeren AS og datert 2026-03-24 er fremvist for følgende arbeider:
Gang : Har monterte 6stk downlight og dimmer. Bad 1: Har monterte 4stk downlight, dimmer og termostat. Bad 2: Har monterte 8stk downlight, dimmer og termostat. Soverom: Har monterte ny dimmer og en taklampe levert av kunden.

Tilstandsvurdering: Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 4.02.2025, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 5. etasje/Loft

Beskrivelse: Bad av ukjent årstall. Fremstår av eldre dato.
Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Våtromsgulv – Bad, 5. etasje/Loft

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.

Tilstandsvurdering: Det er registrert svakt fall mot sluk på deler av gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.
Tg 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 5. etasje/Loft

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 5. etasje/Loft

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter i høyglanset utførelse.
Veggskap med speilfronter over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 5. etasje/Loft

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

TG: 2

Hulltaking – Bad, 5. etasje/Loft

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad (lite ved entré), 5. etasje/Loft

Beskrivelse: Bad av ukjent årstall. Fremstår av eldre dato.
Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Tyder

Våtromsgulv – Bad (lite ved entré), 5. etasje/Loft

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.

Tilstandsvurdering: Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.
I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.
Tg 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger – Bad (lite ved entré), 5. etasje/Loft

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad (lite ved entré), 5. etasje/Loft

Beskrivelse: Speil montert over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad (lite ved entré), 5. etasje/Loft

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking – Bad (lite ved entré), 5. etasje/Loft

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra stue. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.
TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasseog balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.
Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:
Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Stian Ørjansen Juul	9578-5999-4-1607488	2026-08-03 21:21:00
Bente Ørjansen Juul	9578-5999-4-1710795	2026-08-04 01:55:55

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
3. aug. 2026

Oppdragsnummer
14-0379/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tostrups gate 29, 0264 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Stian Ørjansen Juul, Bente Ørjansen Juul

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. november 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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 80853523
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: I følge forrige eiers egenerklæring: Arbeid utført av Recover i 2023. Recover reparerte følgeskader etter vannlekkasje på vegne av sameiets forsikringsselskap. Taket og vindu ble sparklet og malt, og ny fuge rundt vindu.

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

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

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: I følge forrige eiers egenerklæring: Arbeid utført av Recover i 2023. Recover reparerte følgeskader etter vannlekkasje på vegne av sameiets forsikringsselskap. Detaljer kan innhentes fra styret.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligeletrikeren byttet halogenpærer i himling i gang og på badene til ledlys og montert nye dimmere. Termostat til gulv på badene ble også byttet ut. Forrige eier oppga i egenerklæring at: fm bygging av nytt kjøkken ble det i tillegg til det elektrisk til kjøkkenet også lagt stikkontakter på hems, kontor, og ekstra stikkontakter på soverom. Selskapet som utførte arbeidet var Comfort Elektro AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? I følge forrige eier ble det gjennomført eltilsyn 14.februar 2025.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av TMR Rør AS i 2026: Bytting av stoppekraner i fordelerskap. Stoppekranene var trege og ble byttet ut etter råd fra takstmann.

---

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?

Ja

Beskriv: I følge forrige eiers egenerklæring ifm lekkasje i 2023: Skader på gipsplater/tak og rundt vindu på hovedbad etter lekkasje fra tak . Hele taket på bygningen ble skiftet og følgeskader er reparert gjennom sameiets forsikring.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Vi har ikke kjennskap til dette, men forrige eier oppgir i egenærklæring: Kjelleren hvor bodene er er en typisk murkjeller hvor man kan oppleve fukt litt avhengig av vær og temperatur ute.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

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? Tilstandsrapport ifm salg, forrige eier. 05.03.2025. Ny 3D måling ble utført av Tyder ifm tilstandsrapport til dette salget.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det gjennomføres tiltak for å øke brannsikkerheten i Sameiet Tostrupsgate 29. Sameiet har allerede gjennomført flere tiltak i fellesområdene. Vedrørende vår leilighet har Sameiet mottatt et anbud stipulert til 9 216,00 eks mva knyttet til sikring av etasjeskille i sekundær rømingsvei. I tilfelle dette arbeidet gjøres etter overtakelse tilfaller regningen ny eier.

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: 14-0379/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bente Ørjansen Juul	**2026-08-04**	**Stian Ørjansen Juul**	**2026-08-03**

Identifikasjon

Bente Ørjansen Juul

Identifikasjon

Stian Ørjansen Juul

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Tostrups gate 29, 0264 OSLO**	
Dato for energimerking **19.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-314079**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80507291**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **902**
Seksjonsnummer **10**	Bruksenhetsnummer **H0501**



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 **1982**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **115,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **115,0 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 **201,22 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **201,22 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **23 140 kWh**



Tostrups gate 29, 0264 OSLO

Detaljering

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

Tostrups gate 29, 0264 OSLO

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Siril Sloreby
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: s.sloreby@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0379/26 . Vår ref.: 2158-1-10 Dato: 11.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Tostrups Gate 29
Organisasjonsnr:	988621447
Seksjonseier:	Juul, Stian Ørjansen
Medeier:	Juul, Bente Ørjansen
Leilighetsnummer:	10
Adresse:	Tostrups Gate 29, 0264 OSLO
Seksjonsnummer:	10
Gnr.	212
Bnr.	902

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 80853523.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208218700
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,15%
Restsaldo	1 555 093,00
Innfrielsesdato:	30.11.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 899,00,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Lån	1 325,00
Felleskostnader	3 574,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 708,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 534,-
Annen formue:	24 061,-
Gjeld:	157 428,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208218700
Restsaldo:	155 511,58
Kapitalkostnader:	1 304,92
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 155 511,58,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo:

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styrets årsberetning 2025 Sameiet Tostrups gate 29 (Organisasjonsnummer 988621447)

Styret har i perioden hatt følgende sammensetning

Styreleder:	Alexander Fosså
Styremedlem:	Anna Angel, Even Kogstad Ringheim (tatt over for Jakob Jahren Holter)
Forretningsfører/bank:	Obos Eiendomsforvaltning og Obos Bank
Løpende driftsoppgaver:	Per Sverre Totlandsdal
Trappevask:	Celina O Totlandsdal
Forsikring:	Gjensidige polisenummer 95346597
Huseiernes Landsforbund:	Medlemsnummer 1160739
Bredbånd/KabelTV:	Teila
Brannvarsling:	Norsk Brannvern
Strømleverandør	Gudbrandsdals energi

Sameiemøter

Det ble avholdt generalforsamling (GF) i sameiet 24. april 2025.

Styrets aktivitet i perioden

Året 2025 har vært et noe mer aktivt år for styret.

Vi har hatt arbeid med pålegg fra kommunen om utbedring av brannsikkerheten. Det ble avholdt to befaringer med hhv kommunen og Norsk brannvern for å kartlegge feil og mangler. Det ble laget en tiltakspakke med hastende (tiltaksgruppe 3) og mindre hastende tiltak (tiltaksgruppe 2). Disse er delt med sameiet. Arbeidene med tiltaksgruppe 3 er satt i gang i januar 2026. Andre oppgaver er i gansgatt som ryddig av gassbeholder og rømningsveier i den grad brannsikkerheten krever det. Det er laget en HMS plan som også innbefatter brannsikkerhet.

Eierskifter

Det har vært et eierskifte i perioden. I H0401 har Bente og Stian Ø Juul tatt over, og vil peu à peu flytte inn. Velkommen igjen.

Vedlikehold

Det er kjøpt inn brannslukningsapparat i fellesarealene fra Norsk Brannvern i 2024. Disse ble ved en inkurie ikke satt opp før i 2025.

Lysstoff-rør i kjelleren og andre fellesarealer er byttet ut til LED armaturer og LED pærer med lang holdbarhet.

Det har i 2025 ikke vært noen nye skadesaker for forsikringsselskapet i sameiet

Drift

Det er ikke noen vesentlige endringer i drift.

Dugnad

Det ble avholdt dugnad i mai 2025. Det er kjøpt inn noen langt levende busker til pottene som man forhåpentligvis får glede av i flere år.

Sameiets økonomi

Fellesutgiftene ble økt med 5 % fra 1.6. 2025.

Styret har redusert utgiftene til forsikring etter forhandlinger med forsikringsselskaper med totalt omlag 35 000 kroner.

Det ble innhentet 7000 fra hver seksjon til vedlikehold. Dette dekker utgifter til brannvern rapport og nye lysstoffrør (samlet 80000 kroner). Sameiet fikk betalt 10000 for at det ble lagt en kabel gjennom kjelleren vår mellom Elisenbergveien 7 og Tostrupsgate 27. Dette dekker da de utgiftene vi hadde til større ikke-budsjettert vedlikehold i 2025.

Under året har likviditeten vært tilfredsstillende. Med dette har selve driftsbudsjettet gått i balanse.

Det er i budsjett for 2026 ikke lagt opp til en økning av fellesutgifter da driften av sameiet går nogenlunge i balanse om man ikke regner med utgifter til større vedlikeholdsoppgaver. Styret har ikke fått varslet større økninger fra kommunen, forsikringsselskap eller TV/Internet leverandør, men vi ser jo at prisene hele tiden stiger noe. Det er heller ikke, litt avhengig av hvor glad man er i bunnlinjer nære 0, ikke veldig god likviditet. Vedlikeholdskontoen som vi tidligere hadde separat med en buffer, finnes ikke lenger og går nå inn i driftskonten og bunnlinjen der.

Det er en større utfordring med vedlikeholdet. Utgiftene til brannsikring ble høyere enn budsjettert, men belaster først regnskapet for 2026. Vi gikk noe i buffer på vedlikehold fra tidligere som ikke ble brukt opp i 2024, som har gitt noe ekstra for arbeidene med brannsikkert.

For 2026 er det på tidspunkt for årsmøtet kun ringeklokker som står som planlagte utbedringer.

Styret i april 2026,

Alexander Fosså Anna Filippa Angell Even Kogstad Ringheim

Angående brannsikringsarbeider og vedlikeholdsutgifter

Forarbeider til brannsikringsarbeider startet i 2025 med en brannteknisk rapport. Denne kostet 19 000 kroner. Dette er dekket av innbetalinger til vedlikehold i 2025

Den delen av brannsikring som måtte gjøres raskt, ble utført i januar og februar 2026. Det var innhentet anbud på 144 000 kroner for arbeidene fra OP bygg. Arbeidene ble dyrere, til sammen 189 000 kroner.

Mer kostanden skyldtes avvik på det elektriske anlegget på 20 000 og merarbeid i hovedsak i kjelleren på 25 000. Jeg har spurt OP bygg om dette, og en av grunnene var at kjelleren ikke var ryddet godt nok før de begynte, samt at de avdekket flere mangler mens de holdt på. Dette har Alexander som styreleder akseptert, da dette ikke kunne fotfølges i det daglige og en viss grad av tillitt til OP bygg måtte utvises

Resten av brannsikringsarbeidet er arbeider i baktrappene og ved bodene i baktrappen. Disse arbeidene vil starte høsten 2026. Dette er arbeider som vil pålegges de seksjonene det gjelder, da dette gjelder den enkelte seksjons utganger til baktrappene og bodene og deres løsninger som er valgt over tid i forbindelse med oppussing. Noen har satt inn nye dører, noen bruker bodene mer enn andre, og da er det naturlig at dette dekkes av den enkelte. Men alle må ha en løsning som tilfredsstiller kravene. De gjenstående arbeidene vil altså ikke påvirke årets vedlikeholdsutgifter i noen særlig grad.

Det er betalt inn for 2026 100 000 i vedlikehold. Dette gir et underskudd på 90 000 kroner. Sammen med betaling av nye ringeklokker vil dette vil derfor spise opp bufferen vi til vanlig har i sameiet for vedlikehold.

Sameiet har tidligere hatt et eget regnskap for større vedlikeholdsarbeider. Det er forsøkt å videreføre det da det er ganske lurt å ikke legge de sterkt varierende utgiftene til vedlikehold inn i driften og fellesutgiftene. Styret har ikke planlagt å endre dette.

Vi må diskutere om det skal betales inn noe mer, eller om vi skal stole på at dette går bra.

Ta gjerne kontakt med styreleder før møtet om noe er uklart.

Alexander Fosså

INKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Tostrupsgate 29

29.04.26 kl. 19.00

Sted: Hos Tone og Alexander

SAKER:

1. **Godkjenning av innkalling**

2. **Valg av personer til føring og signering av protokoll**

3. **Gjennomgang av årsregnskap og årsrapport for 2025**
   Vedlagt årsregnskap og årsrapport

4. **Gjennomgang av budsjett for 2026**
   Vedlagt

5. **Pågående forsikringssaker**
   Ingen.

6. **Arbeider som vil bli gjort i sameiet**

   Plan for gjenstående brannsikringsarbeider, vedlagt en redegjørelse

   Plan for ringeklokker

   Plan for gelender på balkonger

7. **Gjennomgang av HMS dokument for sameiet (pålegg fra Brann- og Redningsetaten)**
   Vedlagt plan som må vedtas på årsmøtet

8. **Valg av styremedlem**

   Jakob Jahren Holter flyttet. Even Kogstad Ringheim har sagt ha stiller til å ta over.

9. **Dugnad**

   Forslag til dato for dugnad våren 2026 – f.eks. 12.5.

10. **Eventuelt**
    Styret ønsker en oppdatering om pågående oppussingsarbeider i seksjon H0201, og vil innhente informasjon

Styret i TG 29, 19.04.2026

1 Resultatregnskap - år
Sameiet Tostrups Gate 29

År: 2025 Periode: Desember Enhet: Heltall Valuta: undefined

	Virkelig	Hittil i år Budsjett	Avvik	Hele året Budsjett	Fjoråret Virkelig	Neste år Budsjett
DRIFTSINNTEKTER						
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	591 528	0	591 528	0	514 730	0
3600 Felleskostnader fast eiendom	591 528	0	591 528	0	514 730	0
Felleskostnader	0	0	0	0	421 980	0
Lån	0	0	0	0	92 750	0
Felleskostnader	432 528	0	432 528	0	0	0
Lån	159 000	0	159 000	0	0	0
ANDRE INNTEKTER	150 000	0	150 000	0	1 068 046	0
3900 Annen driftsrelatert inntekt	150 000	0	150 000	0	1 068 046	0
	0	0	0	0	1 068 046	0
ANNET1	10 000	0	10 000	0	0	0
Kapitalinnkalling	140 000	0	140 000	0	0	0
SUM INNTEKTER	**741 528**	**0**	**741 528**	**0**	**1 582 776**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:						
PERSONALKOSTNADER	-3 854	0	-3 854	0	-6 918	0
5000 Lønn til ansatte	3 200	0	3 200	0	5 500	0
5092 Feriepenger	326	0	326	0	561	0
5400 Arbeidsgiveravgift	328	0	328	0	857	0
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-31 594	0	-31 594	0	-30 379	0
6710 Forretningsførerhonorar	31 594	0	31 594	0	30 379	0
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-6 890	0	-6 890	0	-158 051	0
6720 Honorar Konsulent/ rådgivning	6 890	0	6 890	0	158 051	0
	0	0	0	0	158 051	0
OEF	6 890	0	6 890	0	0	0
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-99 462	0	-99 462	0	-1 183 804	0
6601 Drift/vedl.hold bygninger	0	0	0	0	1 074 278	0
6602 Drift/vedl.hold VVS	0	0	0	0	79 143	0
6603 Drift/vedl.hold elektro	61 151	0	61 151	0	0	0
6604 Drift/vedl.hold utvendig anlegg	1 638	0	1 638	0	1 939	0
6609 Drift/vedl.hold brannsikring	31 341	0	31 341	0	26 416	0
6640 Kostnader dugnader	5 332	0	5 332	0	2 028	0
FORSIKRINGER	-125 062	0	-125 062	0	-146 036	0
7500 Forsikringspremie	125 062	0	125 062	0	146 036	0
KOMMUNALE AVGIFTER	-199 852	0	-199 852	0	-183 404	0
6325 Renovasjonsgebyr	57 671	0	57 671	0	54 925	0
6326 Vann- og avløpsgebyr	139 751	0	139 751	0	125 759	0
6327 Feie- tilsynsgebyr	2 430	0	2 430	0	2 720	0
ENERGI / FYRING	-12 809	0	-12 809	0	-13 553	0

	Virkelig	Hittil i år Budsjett	Avvik	Hele året Budsjett	Fjoråret Virkelig	Neste år Budsjett
6200 Energi	12 809	0	12 809	0	13 553	0
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-39 431	0	-39 431	0	-37 084	0
6670 TV-anlegg/bredbånd	39 431	0	39 431	0	37 084	0
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-4 553	0	-4 553	0	-6 876	0
6360 Renhold	0	0	0	0	2 400	0
6790 Annen driftskostnader	184	0	184	0	181	0
7400 Kontingent, fradragsberettiget	2 200	0	2 200	0	2 130	0
7770 Bank- og kortgebyr	2 169	0	2 169	0	2 165	0
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-523 506**	**0**	**-523 506**	**0**	**-1 766 104**	**0**
DRIFTSRESULTAT:	**218 022**	**0**	**218 022**	**0**	**-183 328**	**0**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD						
FINANSINNTEKTER	17 085	0	17 085	0	17 293	0
8040 Utbytte	16 263	0	16 263	0	0	0
8041 Annen renteinntekt	0	0	0	0	15 054	0
8050 Renteinntekt bankinnskudd	822	0	822	0	2 239	0
FINANSKOSTNADER	-115 342	0	-115 342	0	-120 719	0
8150 Rentekostnad banklån	115 290	0	115 290	0	120 719	0
8171 Rentekostnad leverandørgjeld	52	0	52	0	0	0
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	**-98 257**	**0**	**-98 257**	**0**	**-103 426**	**0**
RESULTAT	**119 765**	**0**	**119 765**	**0**	**-286 754**	**0**

2026 Tostrups Gate 29 Budsjett	
Inntekter	
Felleskostnader 2026 (lånekostnader ikke medregnet, ingen økning)	443 100
Vedlikeholdsfond (innhentet april 2026)	100 000
SUM inntekter	543 100
Utgifter (utgifter til lån ikke medregnet)	
Forsikring (135000 – forventer utbytte 16 000)	119 000
Trappevask hver 3 uke (Personalutgifter)	12 000
Strøm	14 000
Internett (uten kabel TV)	44 000
Kommunale avgifter (økt 10-15 % i 2025)	205 000
Andre driftskostnader	20 000
Styrehonorar/vaktmester	0
Forretningsførsel	34 000
Diverse vedlikehold (ringeklokker, brannsikring etc)	240 000
SUM utgifter (uten diverse vedlikehold)	448 000
Overskudd/underskudd drift	-4 900
Overskudd/underskudd vedlikehold	-140 000

Oslo 12.04.2026 Alexander Fosså

VEDTEKTER

for

Sameiet Tostrups gate 29

Endret i sameiermøte den 25. mars 2003 i samsvar med reglene i lov av 23. mai 1997 nr 31.
Vedtekter med redaksjonelle endringer og tilføyelser vedtatt i sameiermøte 15. april 2015,
sist endret på årsmøte 25.04.2024.

§ 1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Tostrups gate 29. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring, tinglyst 21. november 1979 og reseksjonert tinglyst 14. april 1983.

§ 2. Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr 212 bnr 902 i Oslo kommune ligger i sameie mellom de 10 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom.

Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

§ 3. Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som det som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ved salg eller utleie av leilighet skal styret varsles. Salg eller utleie til familier/husstander som åpenbart er for store i forhold til boligflaten, skal ikke finne sted.

Kjøper/leier forplikter seg til ikke å benytte leiligheten som gjennomgangsleilighet uten styrets skriftlige samtykke.

Styret kan nekte salg/utleie, hvis det antas at dette kan skade eiendommens renommé.

§ 4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det

de er beregnet, eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

En enkelt eller flere av sameierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilkårene for rettigheten fastsettes i vedtektene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperiode utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal opphøre, opphører den når det vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i sameiermøte.

Sameiermøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 5. Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og -anlegg påhviler sameierne i fellesskap, Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

§ 6. Fordeling av felleskostnader - ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøken.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

Sameiebrøken er fastsatt i henhold til 1/10 for hver seksjon slik sameiebrøken fremgår av reseksjoneringsbegjæring tinglyst 14. april 1983.

§ 7. Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

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

§ 8. Sameiermøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

§ 8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere, som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

§ 8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

§ 8.3 Ledelse og protokoll

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

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og av vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

§ 8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
e) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 eierseksjonsloven, annet ledd, annet punkt
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som

innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 8.5 Inhabilitet i sameiermøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 8. 6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal:

1) behandle styrets årsberetning
2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
3) fastsette budsjett for kommende år
4) velge styreleder når lederen er på valg
5) velge styremedlemmer som er på valg
6) velge varamedlemmer til styret som er på valg
7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre
8) behandle forslag fra styret
9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 9. Styret

§ 9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

§ 9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 medlemmer og 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt.
Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år.

§ 9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret

velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

§ 9.4 Inhabilitet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for foretningsføreren.

§ 9.4 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme møte som styret.

§ 10. Mindretallsvern

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

§ 11. Forretningsfører og funksjonærer

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

§ 12. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem i det ordinære sameiermøtet.
Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

§ 13. Mislighold

§ 13.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndigheten etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

§ 13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

§ 14. Midlertidig enerett til å bruke deler av fellesarealene

I medhold av eierseksjonsloven § 19 femte ledd fastsettes følgende enerettsbestemmelser:

De enkelte seksjonseiere har enerett til å bruke de boder som de er tildelt.

De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har enerett til å bruke. Det skal ikke svares vederlag for eneretten til bruk.
Eneretten til bruk kan bringes til opphør ved vedtak i sameiet etter reglene om vedtektsendring, jf. § 8. 4 foran.

§ 15 Administrasjonsavtale

Eierseksjonssameiet har vedtatt ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hvre enkelt seksjonseier som ønsker

å benytte seg av ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetlaing av Eierseksjonssamiets felleslåns hovedstol, uten debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET TOSTRUPSGÅTE 29

1. **Hvem gjelder reglementet for?**
   Reglementet gjelder for eiere, leietakere og besøkende som oppholder seg på eiendommen. Eiere er ansvarlig for at leieboere opplyses om, og følger reglementet.
2. **Trappevask og vask og rydding av bakgård, inngangsparti og øvrige fellesareal**
   Beboere i hver etasje er ansvarlig for å holde orden i oppgangen i baktrapp og hovedtrapp. Vask og rydding av bakgård og inngangspartiet, feiing av fortau og inngangspartiet, evt. snømåking, spyling av fasaden mv. skal utføres i henhold til gjeldende avtale inngått av styret.
2. **Oppgangene**
   Beboerne må ikke oppbevare private eiendeler i trappeoppgangen. Dette gjelder for eksempel sykler, ski, støvler, akebrett, ved og lignende Alle leiligheter har bodplass til oppbevaring av private eiendeler.
4. **Hoveddører**
   Hovedinngangsporten og de to kjellerinngangsdørene skal alltid holdes låst. Alle som går inn og ut bør påse at hoveddøren smekker i lås og at kjellerdørene er låst etter dem
5. **Bakgården**
   Bakgården kan fritt benyttes av alle beboere, men vis hensyn med henhold til støy, og forlat bakgården som du selv ønsker å finne den. Alle beboere er hjertelig velkommen til å bidra med planter og hagestell. Oppbevar ikke private eiendeler i bakgården. Sett syklene i sykkelstativene.
6. **Kjeller**
   Alle beboerne plikter å holder sine private eiendeler inne i bodene. Eiendeler som lagres i bodene må ikke innebære risiko i henhold til brann, eksplosjon, gassutvikling og sopputvikling. Kjellerbodene som tilhører den enkelte leilighet skal være tydelig merket med beboerens leilighetsnummer.
7. **Dugnader**
   Eiere eller stedfortreder plikter å delta på avtalte dugnader. Styret kan innkreve et pengebeløp ved manglende oppmøte.
8. **Støy**
   Beboerne skal ikke utsette naboene for musikkstøy, banking og lignende fra leilighetene etter kl. 23.00. Varsle naboene hvis det skal foregå selskapeligheter. Husk at det er lytt i oppgangene og at stemmer, tramping og slamring i dører høres gjennom alle etasjene. Vis hensyn så får vi et godt miljø.
9. **Lys i fellesrom (kjeller, oppganger)**
   Styreleder er ansvarlig for at lyspærene i hovedinngangen, trappeoppgangene og fellesrom i kjelleren blir skiftet. Gi beskjed til styreleder ved defekte lyspærer. Den enkelte beboer oppfordres til å slukke lyset etter bruk. (spesielt kjeller og baktrapp). Om vinteren skal kjellervinduer **ikke** bli stående åpne.
10. **Søppel**
    Søppel skal legges i søppelcontaineren. Papir og papp i papircontaineren. Søppel skal ikke plasseres utenfor containeren, eller på fellesarealer. Husk at renholdsverket bare fjerner søppel som ligger i containeren. Beboerne må selv sørge for at stor- og spesialavfall f. eks- juletrær, flytteavfall, glass og lignende blir brakt til dertil egnede oppsamlingssteder.
11. **Brannvern**
    Alle plikter å ha røykvarslere samt brannslukningsutstyr i leiligheten.

Utarbeidet av styret november 2002, revidert 5. mars 2009

Plan- og bygningsetaten

Oslo

NORSK BRANNVERN AS
Strandveien 33
3050 MJØNDALEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.06.2024
Arnulv Krogh Aarebrot	202206981 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Semra Vladovic	

Adresse:	TOSTRUPS GATE 29	Eiendom:	212/902/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET TOSTRUPS GATE 29	Søker:	NORSK BRANNVERN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Tostrups gate 29

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for montering av brannalarm, mottatt 10.06.2024.

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.

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

Semra Vladovic - saksbehandler
Karine Bue Iversen - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

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

Kopi til:
SAMEIET TOSTRUPS GATE 29, Tostrups gate 29, 0264 OSLO

V. D. J. No. 4/33 97
9. Bilag.

Anmeldelse
Erklæring
fl Tegninger

3436/97 - 3524/97 - 3713/97

BYGNINGSKOMMISSIONEN KRISTIANIA 665/97

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 29 Torstrupsgd.

Indleveret 16 Oktober 97 Attesteret 15 Septbr. 99.

Ovensendes D:r Hr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt [illegible] nuværende Matr.-No, Grandser og Naboforholde, Regulerings- [illegible] paatvilende Forpligtelser o. s. v. er noget at bemerke.

Christiania den 16de Oktober 97.
Lem. Linthoe

modt. 17/10.

REGULERINGSCHEFEN 600/97 CHRISTIANIA

Intet at bemerke
d. 19/10 1897
Theodor Gaarder.

OPMAALINGSCHEFEN 592/97 CHRISTIANIA

Intet at bemerke.
d. u. s.
Gjæver Folge

Ovensendes den ærede Stadsbygningskommission.
Kristiania 21 Oktober 1897
Lem. Linthoe

Indkom 22/10. 97

/.

Expeditions-Dokument

angaaende Rotgeldsgaarde

paa Matr. No. 29 Jernbanegrunde

indkrevet 1ste August 1923 Afsendt 15/8-23

Overrendes Hr. Opsamlingsofficeren til Erklæring angaaende Gaardens Matr. No.

Gaardens og Naboeiendomme, Hr. Reguleringsvæsenets til Erklæring angaaende Reguleringsplanforholdene, paa-

følgende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 nævnte Oplysninger, cfr. § 13 ~~samt Lov av 27/7 1917~~

~~samt til Afgivelse af de i § 28 omhandlede Oplysninger.~~

Kristiania den 2/8 23

K. J. Sparre.

Overrendes Hr. Overbetjent Hansen.

Han bedes afgive

Kristiania den 4de aug 1923

K. J. Sparre.

Vo 1343 1928

BYGNINGSCHEFEN O.J. No. OSLO

Anmeldelse
4 Tegninger

Ekspedisjons-Dokument

angående innredn. for vannklosettanlegg

på matr.-nr. 29 Tostrupsgate

Innlevert 6 okt. 1928 Attestert 26/3-29

OSLO VANN OG KLOAKKVERKEN
JNR. 003664 12 OKT 1928
RØRLEGGERAVD.

Oversendes Oslo helseråd m. vann- og kloakkvesenet

Oslo den 8de okt. 1928
A. Kielland

Oversendes Oslo Vann og Kloakkverk.
Klosettene må innredes iflg. de gjeldende regler for W.C.-rom, når innkar kjøpsbehandlen.

Oslo helseråd 11/10 1928

S. Dietrichson.

J.nr. 3664/1928. Matr.nr. 29 Tostrups gate.

Tilbakesendes med bilag herr Bygningschefen i Oslo.

Saken er behandlet som rørleggeranmeldelse i følgende skrivelse av 16.ds. til anmelderne, C.Blunck A/S:

" Under forutsetning av at bygningsvesenet approberer den bygnings-

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest

Innredning leiligheter på loft

Vaterlaus gate 29		80/4121

Per Kristian Rekkedal
Frydenlundsgata 14,
OSLO 1

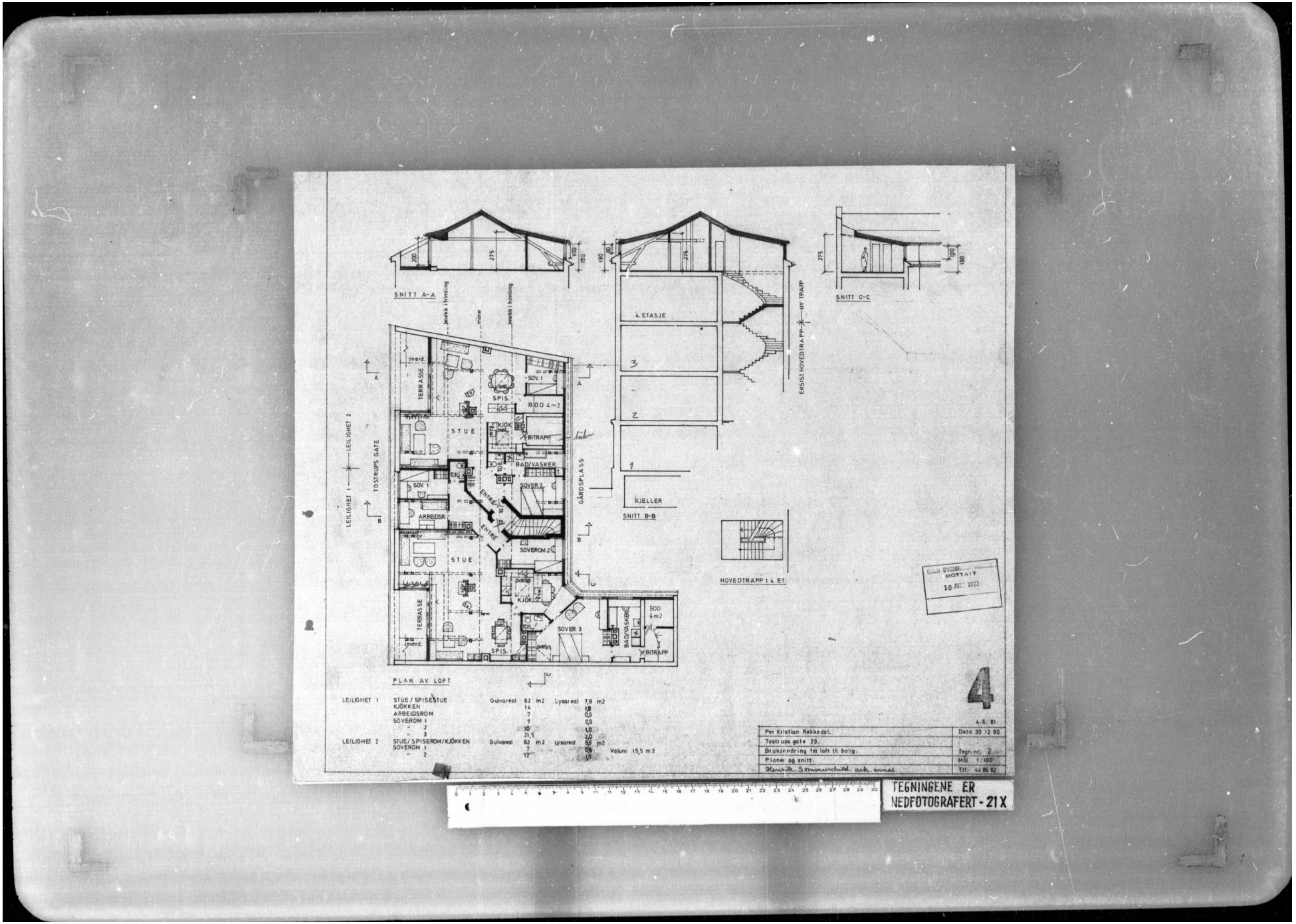
o.a.

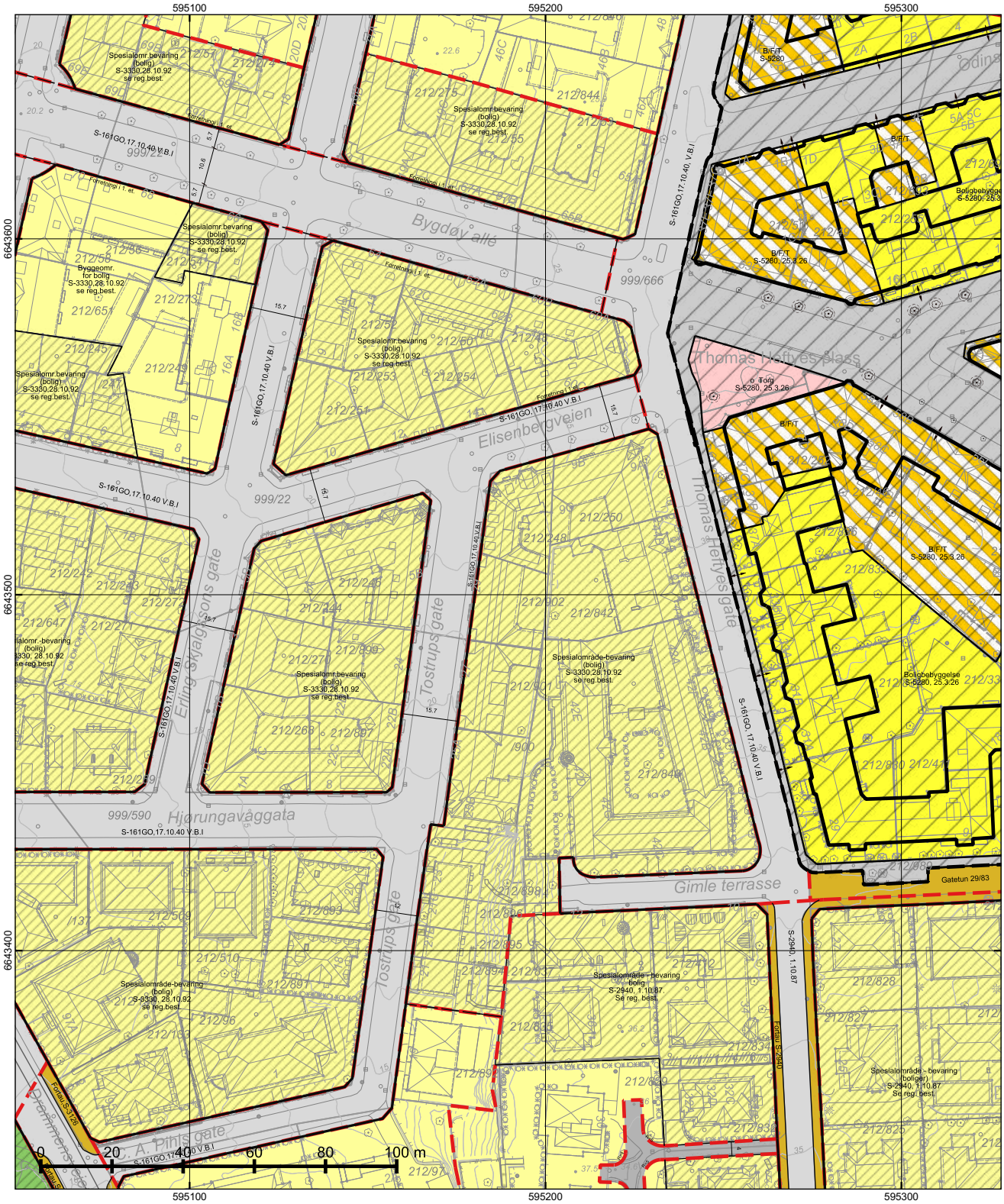
PKR/AT
6. oktober 1955

Per bygningssjefen

Per m. Berglie

Ferdigattest erklærer de bygningsmessige forhold som saksbehandlet av kontor og gjelder ikke for installasjoner vedrørende ventilasjonsanlegg, gass og elektrisitet.


SNITT A-A
SNITT C-C
SNITT B-B
4. ETASJE
EKSISTERENDE HOVEDTRAPP — NY TRAPP
HOVEDTRAPP 1 4. ET.
KJELLER
PLAN AV LOFT
LEILIGHET 1
LEILIGHET 2
TOSTRUPS GATE
GÅRDSPLASS
TERRASSE
STUE
SOV 1
SOV. 1
BOD 4 m2
KJØK
BITRAPP
BAD/VASKER
SOVER 2
ARBEIDSR
ENTRE
SOVEROM 2
SOVER 3
BAD/DUSJ/WC
SPIS.
overd.
4
LEILIGHET 1 STUE / SPISESTUE Gulvareal 62 m2 Lysareal 7,8 m2
KJØKKEN 14 1,8
ARBEIDSROM 7 0,9
SOVEROM 1 7 0,9
" 2 10 1,0
" 3 21,5 2,0
LEILIGHET 2 STUE/SPISEROM/KJØKKEN Gulvareal 62 m2 Lysareal 8,8 m2
SOVEROM 1 7 0,8
" 2 12 1,0
Volum 15,5 m 2
Per Kristian Rekkedal. Dato 30 12 80.
Tostrups gate 29.
Brukendring fra loft til bolig. Tegn.nr. 2
Planer og snitt. Mål 1:100
Hennife. Sommerschild arkitekt mnal Tlf. 44 86 62
4.6.81
MOTTATT
10 JUNI 1981
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 159285/ 86534728
Deres ref.:
Adresse: Tostrups gate 29
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/902

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159285/86534728
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 11.06.2026
Kunde: Siril Sloreby
Laget for: solli@nordvikpartners.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534728
Deres ref: 9277180

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 212, BNR. 902.

Vi viser til bestilling av 10.06.2026 for eiendom gnr. 212, bnr. 902.

GNR. 212 BNR. 902

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.01.1898.

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

463 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

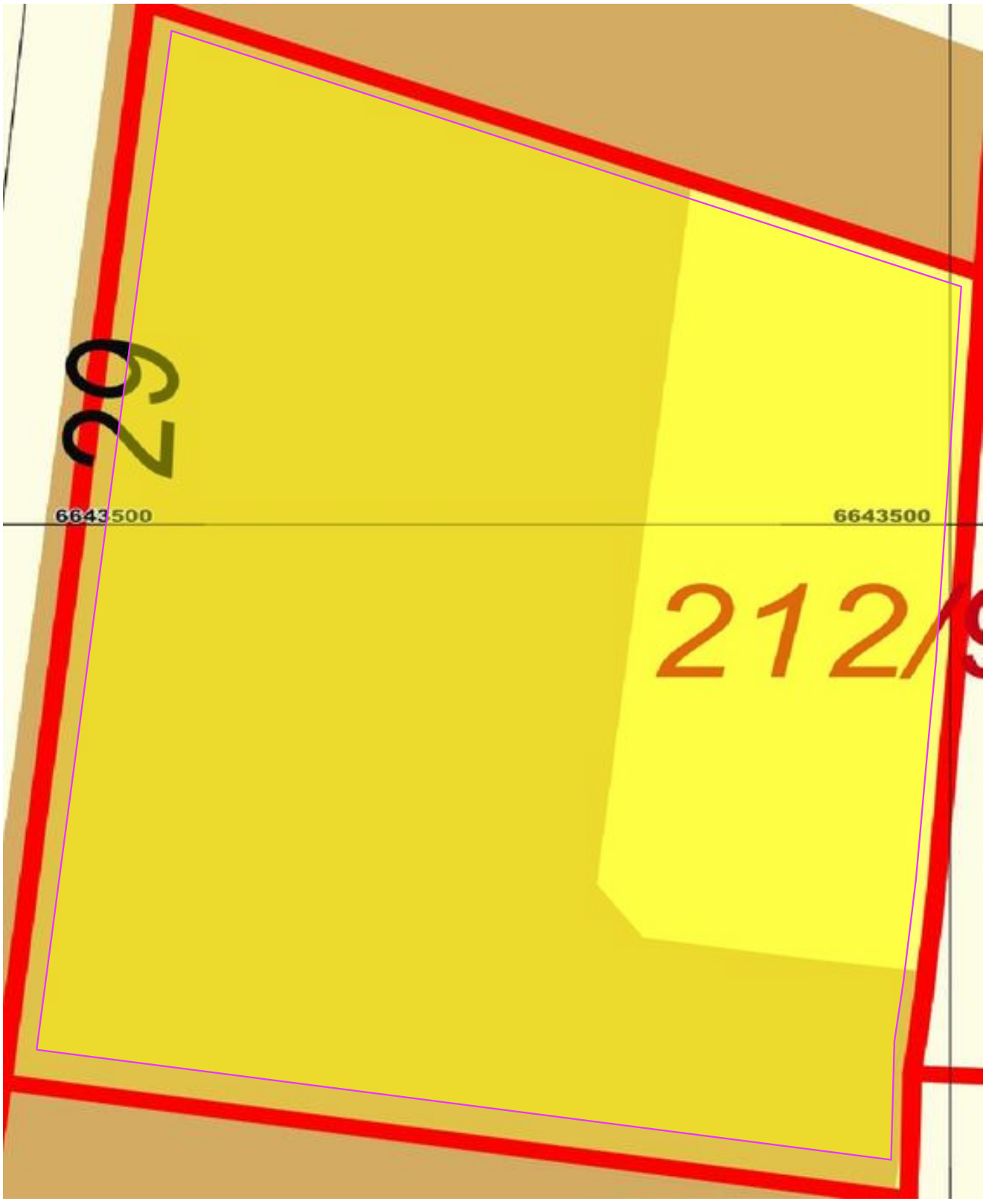
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


6643500
6643500
Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

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.

212/902

DAGBOKFØRT

14 APR. 83 004294

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Tilleggsbegjæring til Oslo Byskriverembete om ytterligere oppdeling av Tostrupsgt. 29 i 2 nye eierseksjoner.

Arbeide med å innrede 2 nye leiligheter 501 og 502 seksjon 9 og 10 i loftetasjen, dvs. 5. etasje, skal igangsettes snarest.

Vi begjærer opprettet 2 nye seksjoner 9 og 10. Videre blir det i tillegg ny fordeling av boder i kjeller. Til erstatning for loftsbod, har hver seksjon kott på egen etasje.
Det legges ved nye tegninger av loft 5. etasje og kjeller.

Ellers gjelder bestemmelsene i oppdelingsbegjæringen tinglyst 21/11-79 også for seksjon 9 og 10.

~~Sameiet forbeholdes herved panterett for kr 5000, fem tusen, i hver seksjon til dekning av felles utgifter, med prioritet etter første ervervssum. Sameiet plikter å vike prioritet til etter 90% av senere lånetakst.~~
~~Panteretten er uten opptrinnsrett.~~

Oslo 15/9-1982.

Per K. Rekkedal
Ingeniør og Tømmermester. Tlf. 12 03 31

FORDELINGSLISTE.

Seksj. Nr.	Leiligh. Nr.	Etasje	Brutto areal	Kjeller b. Nr.	Antall beb.rom	Sameie brøk
1	101	1	144 m^2	5	5	1/10
2	102	1	122 "	8	3	1/10
3	201	2	144 "	6	5	1/10
4	202	2	157 "	4	5	1/10
5	301	3	144 "	7	5	1/10
6	302	3	157 "	2	5	1/10
7	401	4	144 "	9	5	1/10
8	402	4	157	1	6	1/10
9	501	5	170	10	5	1/10
10	502	5	140	3	3	1/10

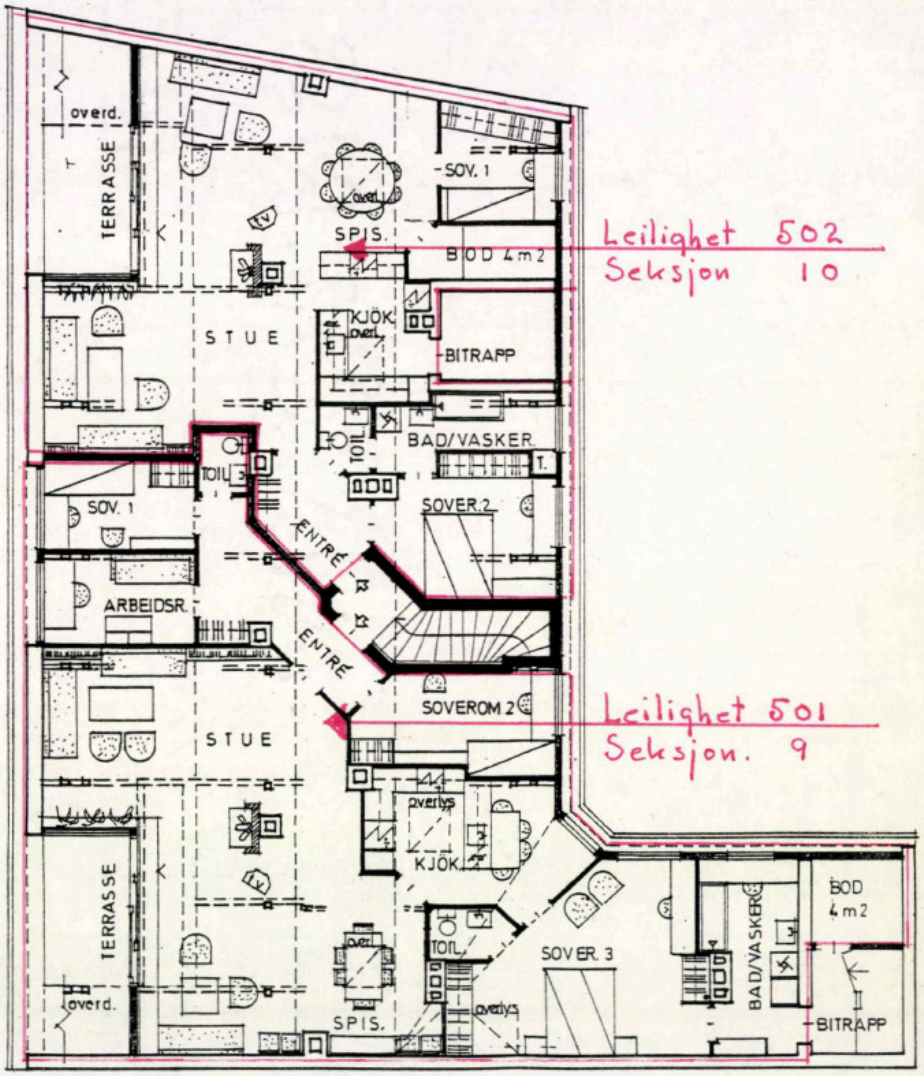
Fullmakt fra samtlige sameiere følger vedlagt.

Oslo, den 15/9 1982

Per K. Rekkedal
Iflg. fullmakt.

Tostrupsgt. 29 G.nr. 212 B.nr. 0902

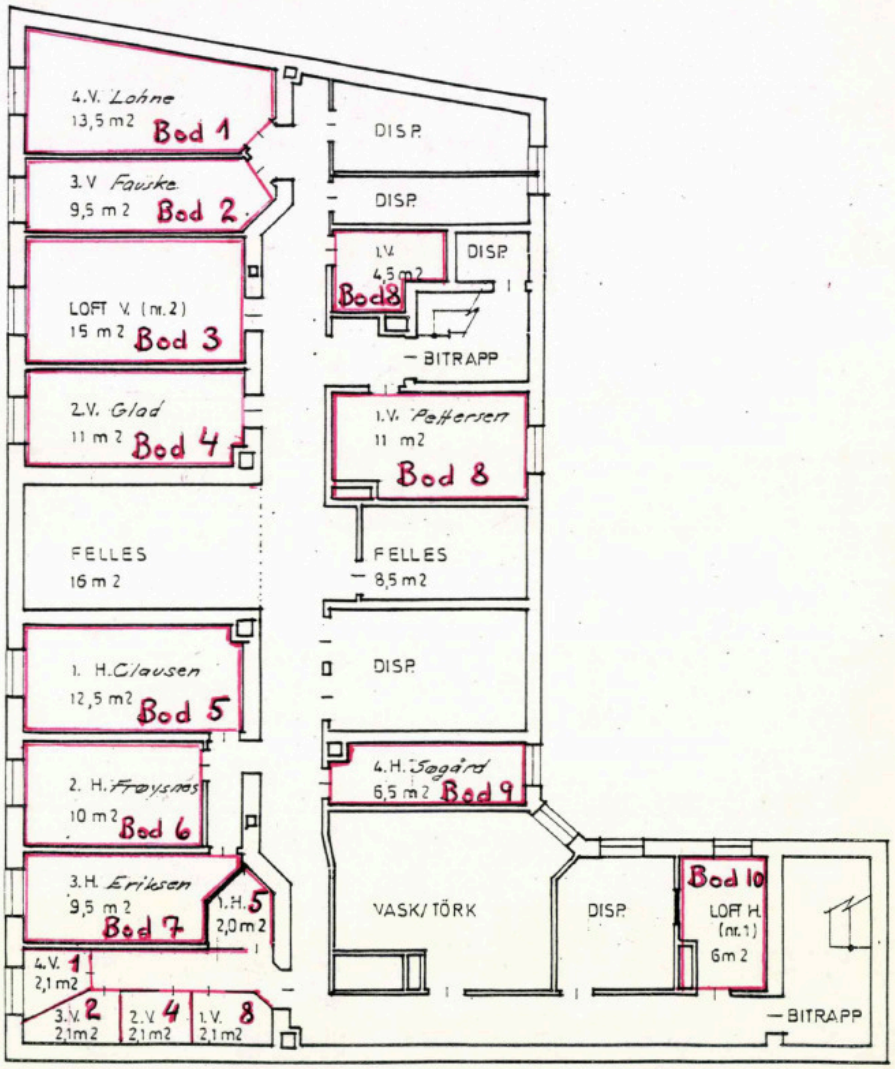
Plan av 5. etg.



Per K. Rekkedal
Ingeniør og Tømmermester. Tlf. 12 08 31

Tostrupsgt. 29 G.nr. 212 B.nr. 0902

Kjellerplan.



PLAN AV KJELLER

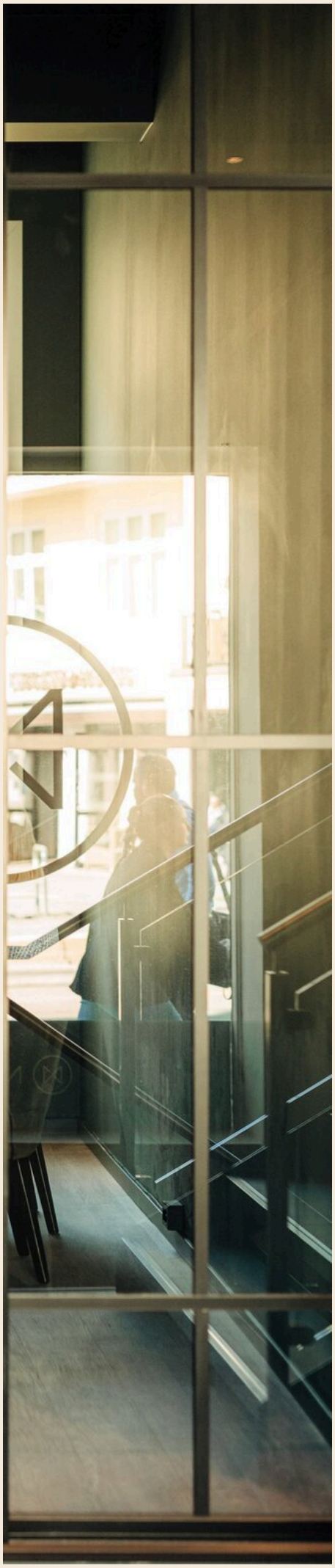
Per K. Rekkedal
Ingeniør og Tømmermester. Tlf. 12 08 31

Velkommen til

Nordvik Frogner

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.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0379/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tostrups gate 29 0264 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 902, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Stian Pøhner
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
s.pohner@nordvikbolig.no
971 15 621



Siril Slorer Sloreby
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Frogner
s.sloreby@nordvikbolig.no
412 52 214

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