Tostrups gate 22B, 0264 OSLO



PROPR.NO

Selger
Leif Ikhide O Ribe
98877088

Prisantydning
2 990 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 212 Bnr. 897 Snr. 4

Lys, pen 1-roms selveier - Lave felleskostn.! - Bod med strøm og vaskemaskin - Takhøyde 2,95m - Perfekt førstegangskjøp!

PRISANTYDNING
kr 2 990 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 342 kr

TOTALPRIS
kr 2 990 342 kr

FELLESKOST/MND
kr 841 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
14kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
8kvm

ETASJE
1

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
644kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1901








MATSUI
Electrolux










BEHA





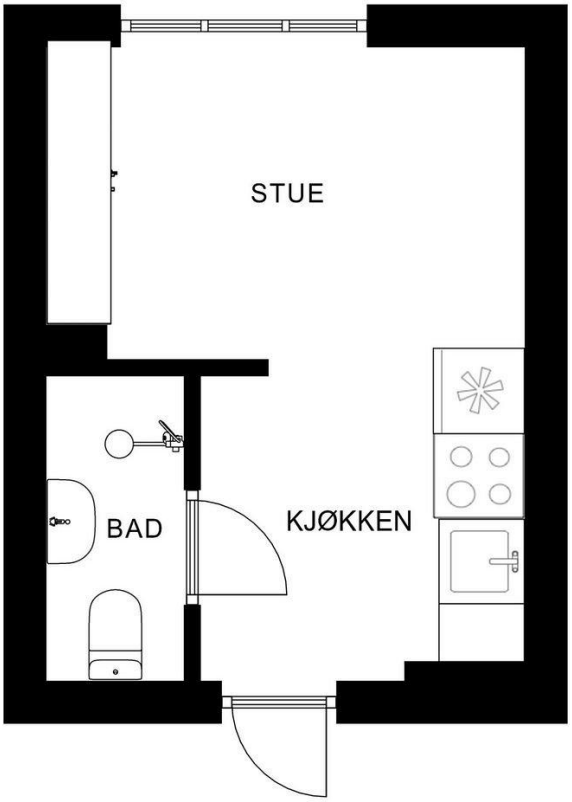












Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Om boligen

Velkommen til Tostrups gate 22 B! Her finner du en innbydende og arealeffektiv 1-roms selveierleilighet i første etasje av en klassisk hjørnegård fra 1901. Boligen ligger tilbaketrukket i et rolig område, samtidig som den er svært sentralt plassert. Bygdøy allé ligger kun et par kvartaler unna, og det er bare 3 minutters gange til trikkestoppet i Nobels gate. Skarpsnoparken, Frøyas have og Frognerstranda er også innen kort gangavstand.

Leiligheten har en takhøyde på 2,95 meter i stuen, noe som gir en luftig romfølelse. De østvendte vinduene sørger for rikelig med naturlig lys. Stuen har en plassbygd tv-seksjon og en åpen løsning mot kjøkkenet, som er innredet med lyse fronter og høye overskap. Badet er helfliset og har gulvvarme, og det er opplegg for vaskemaskin i en romslig kjellerbod med flislagt gulv. Adkomsten går via en sjarmerende bakgård, inn til en klassisk oppgang og en mellomgang som deles med naboen.

Høydepunkter:

Stilfull 1-roms selveier i 1. etasje

Effektiv planløsning

Generøs takhøyde på opptil 2,95 meter

Lyse, innbydende overflater, malt i 2025

Slipt og lakkert tregulv i 2020

Helfliset bad med dusjnisje

Romslig kjellerbod på 8 kvm

Opplegg for vaskemaskin i bod

Luftig stue med østvendte vinduer

Plassbygd tv-seksjon i stuen

Kjøkken med takhøye skap

Åpen entré med dørtelefon

Eksklusivt og ettertraktet område

Tilbaketrukket beliggenhet, like ved Bygdøy allé

Ærverdig bygård fra 1901

Sikringsskap med automatsikringer

Beliggenhet

Beliggenhet:
Leiligheten ligger i et eksklusivt og etterspurt boligområde på Frogner, bare 3 minutters gange fra Bygdøy allé. Her bor du sentralt, men likevel tilbaketrukket, med enkel tilgang til byens beste handlegater, restauranter, kafeer og barer.

Parker og grøntområder:
I umiddelbar nærhet finner du Skarpsnoparken, en 7 mål stor park med lekeplass og områder for ballspill. Like ved ligger også Frøyas have, et sjarmerende grøntområde perfekt for avslapning. Frognerparken med Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion er også innen kort gangavstand. Flere treningssentre finnes i nærheten, og Oslo Tennisklubb ligger rundt 17 minutters gange unna.

Kultur og rekreasjon:
For tur- og rekreasjonsmuligheter ligger Frognerkilen og Bygdøy like ved. Her finner du flotte turområder, bademuligheter og skiløyper vinterstid. Du kan følge promenaden til Aker Brygge og Tjuvholmen, hvor du finner spennende gallerier som Astrup Fearnley Museet og Pushwagner Gallery. Tjuvholmen sjøbad tilbyr både sandstrand og en grønn plen for soling.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan gjøres hos blant annet Kiwi og Skafferiet. Bygdøy allé har et godt utvalg av spesialforretninger innen mote, interiør og mat. Populære spisesteder som Schillers Tapas, Enoteca

og Feinschmecker ligger i nærheten, samt Stockfleths kafé og Fjeldberg fisk- og viltbutikk. Gangavstand til Skøyen, Vika og Aker Brygge gir ytterligere servicetilbud.

Karenslyst allé på Skøyen byr på et variert utvalg av butikker, restauranter og kaféer, blant annet Brødbakerne, Joe & The Juice og Maschmanns Matmarked, som har både brasserie, grill, bakeri og pizzeria.

Kollektivtransport:
Området har gode kollektivtilbud med både buss og trikk. Nærmeste holdeplass, Nobels gate, ligger kun 3 minutters gange unna. Med bil tar det omtrent 2 minutter til Skøyen, 3 minutter til Majorstuen, 7 minutter til Oslo S og ca. 35 minutter til Oslo lufthavn.

Kjøkken:
- TG3 grunnet blandebatteriet lekker ved bruk
- Kostnadsestimat: Under kr 10.000

Areal og planløsning

Primærrom: 14 kvm

Bruksareal: 22 kvm

P-rom: Stue, kjøkken, bad

Innhold: 1. etasje består av stue, kjøkken og bad.

Ekstra: Disponibel kjellerbod på 8 kvm, med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Annet

Byggemåte

Denne bygården går over fire etasjer i tillegg til kjeller og loft. Grunnmuren er oppført i murkonstruksjon kombinert med naturstein, mens gulvet til grunn er av betong. Ytterveggene er av teglstein med pusset og malt fasade, og etasjeskillerne er i trekonstruksjon. Taket har saltaksform og er utvendig tekket med papp eller membran (ikke besiktiget). Leiligheten har en slett entrédør fra Swedoor med brannklasse B30 og lydklasse dB35, men eksakt årstall for installasjon er ukjent. Vinduer er doble med trerammer/karmer og 1-lags glass, vurdert til å være fra byggeåret.

Vurderinger fra takstmann
TG2 med unntak av:

Vannledninger:
- TG3 grunnet korrosjon på koblingspunkt i kjellerboden og merker etter drypping/lekkasje.
- Kostnadsestimat: Under kr 10.000

Omkostninger

2 990 000 kr (Prisantydning)
342 kr (Andel av fellesgjeld)
---
2 990 342 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
9 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
74 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

85 740 kr (Omkostninger totalt)

---

3 076 082 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og

private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 570 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Tostrups gate 22 B, 0264 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 897, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 22 m² BRA-i: 14 m²



Befaringsdato: 11.04.2025 **Rapportdato:** 11.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22392-1095 **Referansenummer:** PS9809

Autorisert foretak: Snare Boligvurdering AS **Vår ref:**

En del av Norske Boligrapporter

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Om oss

Snare Boligvurdering er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

For mer informasjon, besøk www.snarebolig.no.

Rapportansvarlig

Daniel Snare
Uavhengig Takstingeniør
post@snarebolig.no
403 43 533

Snare Boligvurdering

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligens generelle tilstand: Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard.

Det er viktig å lese hele tilstandsrapporten for å få en fullstendig forståelse av boligens tilstand og oppdragets omfang.

Forhold under befaringen: Boligen var møblert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på, og derfor vil ikke eventuelle avvik bak disse avsløres.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1901

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i granitt/tegl.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon.

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

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Trapper i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

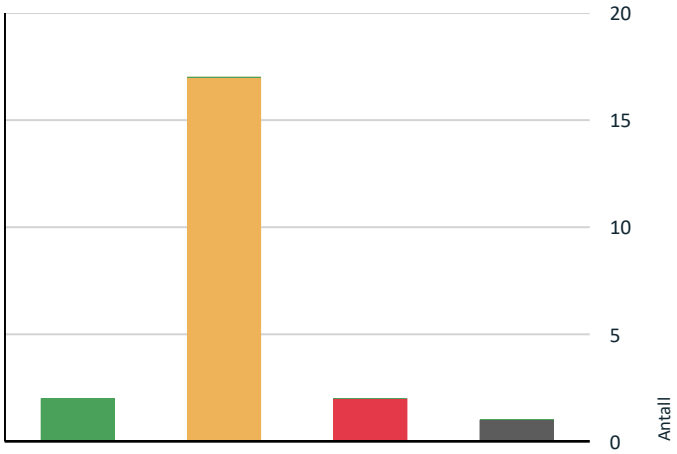
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Sammendrag av boligens tilstand

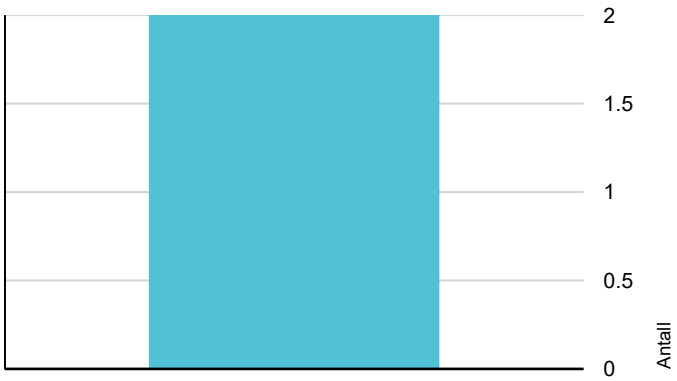
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1901

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Type: Originale trevinduer med enkle glass i koblet utførelse.

* Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er eldre og har bruksslitasje.
Enkelte riper på glassene.

Konsekvens:
Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.
Det må påregnes jevnlig vedlikehold av vinduene. Det vil på sikt være nødvendig å skifte ut vinduene, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

TG 2 Dører

Type: Entrédør i brannklasse EI30, med 35 desibel lydmotstand.

* Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens:
Konsekvensen ved eldre ytterdører er at de normalt her et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

TG IU Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Heltre gulvbord.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,93 meter, målt i stue.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter

oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er glipper mellom gulvbordene.

Konsekvens: Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for tiltak, da slike forhold i stor grad er subjektive.



Glipper mellom gulvbord.



Glipper mellom gulvbord.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Horisontalmåling – en enkel måling i utvalgte rom:
Følgende rom er målt: Stue/kjøkken.
Lokalt avvik: ca. 10 mm.
Retningsavvik: ca. 27 mm.

Om målingen:
Lokalt avvik - målt på fem punkter innenfor 2 meter på valgt sted.
Retningsavvik - målt på ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt omtrentlig midt på gulvet.

Målingen ble gjort med linjelaser, og er en stikkprøve utført på tilgjengelige flater uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter. Nye målinger kan gi andre resultater. For høyere nøyaktighet, f.eks. ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens:
Konsekvensen er at gulvet kan oppleves som skjevt.
Noe skjevheter i eldre bygninger må normalt forventes.

TG 2 Radon

Generelt om hva radon er, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

En måling anbefales for å kartlegge radonverdiene i boligen. Dersom boligen skal leies ut, er måling pålagt. Mer om retningslinjer for radonmåling kan undersøkes på Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet sin nettside: https://dsa.no/radon.
Konsekvensen av manglende målinger er uvitenhet om radonverdier i boligen.

TG 2 Innvendige dører

Profilert baderomsdør.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Baderomsdøren har svellinger.

Konsekvens:
Det må påregnes utskiftning for å lukke avviket.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er ifølge tidligere annonse pusset opp i 2002.

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblemer, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Dokumentasjon:
Dokumentasjon på utførelsen av skjulte konstruksjoner i rommet er ikke fremvist. Vurderingen av badet er begrenset til det som var synlig under befaringen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:
En enkel "banketest" på utvalgte fliser viste ingen tydelige tegn til hulrom (bom), men merk at stikkprøven dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

- Døren er i selve dusjsonen og er utsatt for fukt.
- Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Konsekvens:
Døren er utsatt for fuktskade. Døren er også fuktskadet under befaringen.
Overflater må sees i sammenheng med sluk, membran og vanntett sjikt, som bør påregnes oppussing innen nær fremtid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Horisontalmåling – målt med linjelaser:
Fall mot sluk: Ikke tilfredstillende.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Under 25 mm.

Om målinger:

Tilstandsrapport

Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Høyden på slukristen er vurdert mot krav til høydeforskjell til membranen ved døren, men uten å bryte opp konstruksjonen kan ikke membranens tilstedeværelse eller eksakte høyde bekreftes.

Banketest:
En enkel "banketest" på utvalgte fliser viste ingen tydelige tegn til hulrom (bom), men merk at stikkprøven dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
- Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
- Det er registrert sprekker i fuger.

Konsekvens:
Begrenset fall kan føre til vannansamlinger i rommet.
Overflater må sees i sammenheng med sluk, membran og vanntett sjikt, som bør påregnes oppussing innen nær fremtid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Det er ikke smøremembran over synlig mansjett i klemringen.

Konsekvens:
Manglende smøremembran kan øke muligheten for kappilært oppsug og potensielt utettheter.
Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder der risikoen for svekkelser og fuktproblematikk øker. Det anbefales jevnlig tilstandsovervåking, og oppussing av rommet må forventes innen nær fremtid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr: Klosett. Servant i helstøpt plate. Dusj på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Servant og dusj har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens: Alder og bruksslitasje kan føre til redusert funksjonalitet og øke risikoen for svekkelser over tid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Oppdriftsventil i vegg.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Avtrekket er kontrollert enkelt med papir, mens luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens: Rommet har oppdriftsventilasjon fra byggeåret, et system basert på naturlig luftstrøm. Ventilasjonen påvirkes av utendørs klima, som temperatur og vind, samt innendørs forhold som luftfuktighet og temperaturforskjeller. Dette gir naturlige variasjoner og kan begrense effekten, men er vanlig for denne typen system.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

For å undersøke om våtrommet har en fuktskade på valgt sted, er det utført en fuktmåling.
Undersøkelsen gjennomført på følgende måte, med de nevnte resultatene:

Hullstørrelse: 73 mm
Måleinstrument: Protimeter MMS3 med piggelektrode
Målested: Bak dusjsonen.
Måleresultat: Under 6 vektprosent (normale verdier)
Visuell inspeksjon: Uten synlige tegn til fuktskade nær hullet

Målingen er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

Tilstandsgraden (TG):
TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt kum i rustfritt stål.
Alder på innredning: Ukjent.

Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målingen er en stikkprøvekontroll.

Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

TG 2:
- Kjøkkeninnredningen har bruksslitasje.

TG 3:
- Blandebatteriet lekker ved bruk.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Konsekvens:
Blandebatteriet må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kulltilterventilator er montert.

Om vurderingen:
Vurderingen gjelder for prinsippene for luftbehandling og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test av avtrekket med papir, mens full funksjonstesting og teknisk vurdering av selve ventilatoren utføres ikke, da dette krever spesialkompetanse.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Forholdet kan føre til begrenset ventilering av matos og fuktig luft i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerstokk er lokalisert i boden, uten fordelerskap.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran:
For å stenge vannet, må hovedstoppekran for hele oppgangen benyttes, men denne ble ikke funksjonstestet under befaringen.

Vanntrykk:
Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

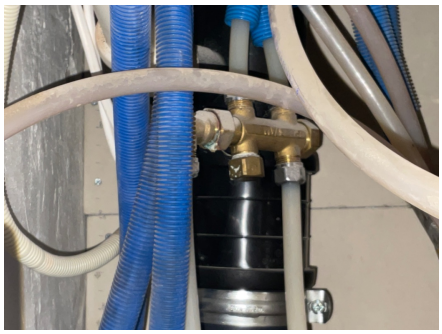
TG 2:
- Ledningsnettet er montert uten en løsning som synliggjør eventuelt lekkasjevann eller leder det mot et sluk for drenering.
- Plastrør er montert direkte på berederen.

TG 3:
- Det ble registrert korrosjon på koblingspunkt i kjellerboden og merker etter drypping/lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Det må kontaktes en rørlegger for å utbedre drypping og korrosjon.
Dersom en lekkasje skulle oppstå på plastrørene, vil ikke lekkasjevann synliggjøres eller dreneres mot sluk.
Plastrør er normalt ikke egnet for å monteres direkte på beredere på grunn av varmeutvikling, noe som øker muligheten for slitasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000


Koblingspunkt med korrosjon/lekkasje.

TG 2 Avløpsrør

Type rør: Avløpsrør i plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Stakeluke i boden. Lufting er ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Tilstandsrapport

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Naturlig.
Avtrekk: Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon med ventil i bad.
Tilluft: Spalteventil i vindu.

Vurdering av luftutveksling:
Ikke tilfredsstillende.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. I tillegg er det utført en enkel kontroll ved hjelp av et papirark. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Kjøkkenet har ikke avtrekksventilasjon.
- Det er oppdriftsventilasjon i badet, som etter NS3600 utgjør et avvik.

Konsekvens:
Begrenset ventilasjon kan generelt føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.
Manglende avtrekksventilasjon i kjøkkenet kan føre til økt fuktighet og matos i boligen.
Boligen er oppført med oppdriftsventilasjon fra byggeåret, som baserer seg på naturlig luftstrøm. Ventilasjonen kan variere med værforhold og innendørs klima, og den har ofte begrenset effekt.

TG 2 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120 liter.
Produksjonsdato: 2003.
Strømtilførsel: Via stikkontakt.
Lekkasjesikring: Nei.
Plassering: I kjellerboden

Om vurderingen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Konsekvens:
Berederen har oppnådd mer en forventet levetid. Konsekvensen av en eldre bereder kan være økt risiko for lekkasjer, dårligere energieffektivitet, svekket kapasitet, redusert vannkvalitet, høyere vedlikeholdskostnader og risiko for varmegang. Utskiftning bør påregnes innen nær fremtid.

TG 2 Andre installasjoner

Opplegg for vaskemaskin i kjellerboden.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler lekkasjesikring, da det ikke er sluk i rommet.

Konsekvens:
Dersom en lekkasje skulle oppstå, vil ikke vannet dreneres mot sluk eller automatisk stoppes. Dette kan potensielt føre til fuktproblematikk.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Type sikringer: Automatsikringer.
Ledningsnett: Synlig ledningsnett.
Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport

Ja På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, kursfortegnelse og alder på anlegget, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat er fremvist under befaringen.
Apparatet er produsert i 2019.
Brannvarsler er montert i himling.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

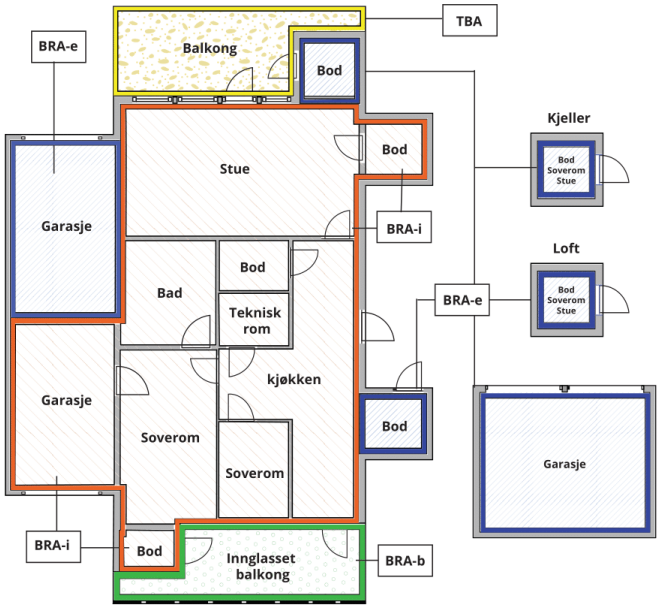
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	14			14	
Kjeller		8		8	
SUM	**14**	**8**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue/kjøkken, Bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	14	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2025	Daniel Snare	Takstingeniør
	Leif Ikhide Omoijuanfo Ribe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	897		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tostrups gate 22 B

Hjemmelshaver
Ribe Camilla Høyem, Ribe Leif Ikhide Omoijuanfo

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	19.03.2025		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	11.04.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Eier	11.04.2025	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.04.2025	
2	11.04.2025	
3	11.04.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

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

Rapporten viser hva som er observert og inkludert i oppdraget. For vurderinger utenfor rapportens omfang, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger.

Kostnadsanslag for utbedring gis ikke ved TG 2, selv om det er nevnt i standardteksten på side 4, siden det ikke er et forskriftskrav.

Eventuelle bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik, målinger eller forhold. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, siden jeg mangler spesialisert

Forutsetninger

kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Boligen kan ha skjulte feil som ikke oppdages ved en visuell kontroll. Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

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

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

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

Egenerklæring

Tostrups gate 22B, 0264 OSLO

19 Mar 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tostrups gate 22B	Tostrups gate 22B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

01.05.2024

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP412835.12.1

Informasjon om selger

Selger

Ribe, Leif Ikhide Omoijuanfo

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2020

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet toalett

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Harry Martinsen AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94684806

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Ribe, Leif Ikhide O	**2025-03-19**

Identification

bankID Ribe, Leif Ikhide O

SIGNICAT

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Ribe, Leif Ikhide O	19/03-2025 14:12:33	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Camilla Høyem Ribe
Jakslandveien 56
3440 RØYKEN

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

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

Inntektsår	2024

Sameiets navn og adresse
Sameiet Tostrupsgate 22
Tostrupsgate 22
0264 OSLO

Eiers navn og adresse
Camilla Høyem Ribe
Jakslandveien 56
3440 RØYKEN

		Seksjonsnummer	4
		Eierandel	50%
Organisasjonsnummer	971279931	Eietid	30.04.2024 – 31.12.2024

Bolig og eiendeler > Andeler i boligsameie, borettslag og boligaksjeselskap

Andel inntekter	0,00
Andel kostnader	2,00
Andel formue	244,00
Andel gjeld	171,00

Versjonsnummer: 1
Produksjonsdato: 06.03.2025

Leif O. Ribe
Jakslandveien 56
3440 RØYKEN

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

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

Inntektsår	2024

Sameiets navn og adresse
Sameiet Tostrupsgate 22
Tostrupsgate 22
0264 OSLO

Eiers navn og adresse
Leif O. Ribe
Jakslandveien 56
3440 RØYKEN

		Seksjonsnummer	4
		Eierandel	50%
Organisasjonsnummer	971279931	Eietid	30.04.2024 – 31.12.2024

Bolig og eiendeler > Andeler i boligsamele, borettslag og boligaksjeselskap

Andel inntekter	0,00
Andel kostnader	2,00
Andel formue	244,00
Andel gjeld	171,00

Versjonsnummer: 1
Produksjonsdato: 06.03.2025

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Propr AS
Hoffsveien 4

02375 Oslo

Att.: Michael

Deres ref.: Vår ref.: T22 Dato: 25. mars 2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Boligsameie

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

Seksjonseier

Gnr. / bnr. / snr:	212 / 897 / 3 Eierbrøk 104/10000
Seksjonseier:	Camilla Høyem Ribe og Leif Ikhide O. Ribe
Adresse:	Tostrups gate 22B, 0273 Oslo

Økonomi

Felleskostnader:	Fellesutgifter kr. 841, - pr. mnd. Felleskostnadene inkl. bl.a. vaktmester, kommunale avgifter, bredbånd, forsikring av bygning, strøm fellesarealer. Felleskostnader har forfall 20. hver måned
Andel felles formue:	Pr 31. desember 2024 kr. 488,-
Andel felles gjeld:	Pr 31. desember 2024 kr. 342,-

Felles lån – vilkår- avdrag Sameiet har ikke lån.

Kommentarer til lånene:

Planlagte oppgraderinger: Sameiet arbeider med diverse utbedringer. Vi sitter ikke på andre opplysninger enn det som fremkommer av protokoll fra siste årsmøte. Ta kontakt med styrets leder for ytterligere informasjon

Forsikring

Forsikringsselskap:	If Skadeforsikring
Polisenummer:	SP412835.12.1

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Styreleder

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

Andre relevante opplysninger

Forkjøpsrett/godkjenning:	Se sameiets vedtekter.

Andre forhold:

Eierskiftegebyr

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

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

Med vennlig hilsen

Espen Andersen

EIENDOMSFORVALTER
BYGGFORVALTNING AS

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

Byggforvaltning AS
Postboks 155 Skøyen
0212 OSLO

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

Propr AS
Hovfaret 4
0275 OSLO

Faktura

Deres ref
Utskr.dato 25.03.2025
Vår ref Berit Nøstdahl
Kundenr 304706 Dato 25.03.2025
Fakturanr 16624 Forfall 04.04.2025
Leilighetskode

Beskrivelse	Antall	Pris	MVA	Beløp
Honorar megleropplysninger Seksjon 4, Sameiet Tostrupsgate 22	1,00	3 679,20	25	3 679,20

Netto	3 679,20
Mva 25%	919,80
Total	4 599,00

5001.06.39139 4 599,00

04.04.2025

Kundenr: 304706
Fakturanr: 16624
Dato: 25.03.2025

Propr AS
Hovfaret 4
0275 OSLO

Byggforvaltning AS
Postboks 155 Skøyen
0212 OSLO

00307060000000166244 4599 00 7 50010639139

SAMEIET TOSTRUPSGATE 22

Årsmøte

Tid: Tirsdag 21. mai 2024 kl. 18.00

Sted: Teams møte

Til stede:

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

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

1. Konstituering av møtet

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

2. Oppsummering av året som har gått

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

3. Årsregnskap 2023 med revisjonsberetning

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

4. Budsjett 2024

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

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

5. Valg av styre

Følgende styre ble valgt:

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

6. Valgkomite

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

Som valgkomite ble valgt Bendik Persch Andersen

7. Status og oppdatering på tilstand gård og vedlikeholdsplan

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

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

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

Oslo, 21. mai 2024

_____ _____

Kristian Ottosen Eirik Berge

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

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

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

Eirik Berge
6b11f62c-420e-48f1-a05e-ec9a4ca1cbb4 - 2024-05-27 20:26:31 UTC +03:00
BankID - 3c6a8e4e-d21b-498c-b75f-6e2dc6376d5d - NO

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

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

Innkalling årsmøte Tostrupsgate 22

Hei alle,

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

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

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

Saker til behandling og diskusjon:

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

2. **Årsoppsummering av styret**

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

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

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

5. **Valg av nytt styremedlem**

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

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

6. **Valgkomite**

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

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

7. Status og oppdatering på tilstand gård og vedlikeholdsplan

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

8. Andre saker

Vi ønsker alle sameiere velkommen til møtet.

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

Sameiet Tostrupsgate 22
Resultatregnskap pr. 31.12.2023

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

Sameiet Tostrupsgate 22
Balanse pr. 31.12.2023

	Noter	Balanse 2023	Balanse 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordring sameierne		10 002	79 328
Forskuddsbetalte kostnader	7	8 009	0
Bank 1503.69.19741 driftskonto		258 081	56 733
Bank 1503.33.23783 skattetrekk		0	0
SUM OMLØPSMIDLER		**276 092**	**136 061**
SUM EIENDELER		**276 092**	**136 061**
GJELD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Sameiekapital		105 406	319 009
Årets resultat		137 122	-213 603
Sum egenkapital		**242 528**	**105 406**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		0	4 807
Annen kortsiktig gjeld		0	14 360
Leverandørgjeld	8	33 562	11 488
Sum kortsiktig gjeld		**33 562**	**30 655**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**276 090**	**136 061**

Oslo, den **2024**

Helge Cato Aamodt **Kristian Ottosen** **Anders Lunde**

Anders Lunde

Sameiet Tostrupsgate 22

Noter til regnskap pr. 31.12.23

Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

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

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

Ansatte, godtgjørelser mv.

Gjennomsnittlig antall årsverk	0

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

Note 1 - Strøm gårdsanlegg

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

Note 2 - Serviceavtale brannalarmanlegg

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

Note 3 - Reparasjon/vedlikehold

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

Note 4 - Snøbrøyting, feiing, vedlikehold grøntanlegg

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

Note 5 - TV/bredbånd

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

Sameiet Tostrupsgate 22
Noter til regnskap pr. 31.12.23

Note 6 - Andre kostnader

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

Note 7 - Forskuddsbetalte kostnader

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

Note 8 - Leverandørgjeld

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

Verification

Transaction 09222115557517038428

Document

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

Signatories

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

Helge Cato Aamodt (HCA)
helge.cato.aamodt@gmail.com
bankID
The name returned by Norwegian BankID was "Helge Cato Aamodt"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2024-03-17 11:25:51 CET (+0100)
Signed 2024-05-08 19:08:01 CEST (+0200)

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



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Tostrupsgate 22

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Tostrupsgate 22.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

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

bankID

Sameiet Tostrupsgate 22
Utkast til driftsbudsjett 2024

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

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

SAMEIET TOSTRUPSGATE 22

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i sameiet Tostrupsgate 22.

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

Stemmeberettigete:

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

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

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

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

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

   Valgene var enstemmige.

   Godkjenning av møteinnkallingen.

   Møteleder ba om godkjenning av innkallingen.

   Enstemmig vedtatt.

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

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

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

Følgende sameiere hadde ordet:

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

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

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

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

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

Følgende dokumenter forutsettes oversendt styret:

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

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

3. Vedtektsfesting av vedlikeholdsansvar for seksjon 15.

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

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

Enstemmig vedtatt.

4. **Endring av vedtekter.**

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

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

Enstemmig vedtatt.

Møtet hevet kl. 20:05.

Vedlegg: Oppdatere vedtekter datert 21.03.2024

Kristian Ottosen
Møteleder

T. Haug

Trond Haug
Seksjonseier

***

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Styret i Sameiet Tostrups gate 22 innkaller til ekstraordinært sameiermøte

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

Saker til behandling:

1. **Konstituering**

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

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

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

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

3. **Vedtektsfesting av vedlikeholdsansvar for seksjon 15**

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

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

4. **Endring av vedtekter**

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

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

Vi ønsker alle sameiere velkommen til møtet.

Med hilsen

Styret i Sameiet Tostrups gate 22
Kristian Ottosen
Styrets leder

Sameiet Tostrups gate 22

VEDTEKTER

(med endringer senest av 21.03.2024)

§ 1

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

§ 2

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

§ 3

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

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

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

På årsmøtet skal behandles:

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

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

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

§ 4

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

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

§ 5

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

Styrets leder velges særskilt.

§ 6

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

§ 7

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

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

§ 8

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

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

Ved renovering av våtrom skal våtromsnormen følges.

§ 9

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

§ 10

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

§ 11

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

§ 12

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

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

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

§ 13

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

Sameiet Tostrups gate 22

Ordensregler

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

1. Formål

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

2. Hensyn til hverandre

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

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

3. Fellesarealer

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

4. Ansvar

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

5. Låsing

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

6. Søppel og avfall

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

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

7. Dyrehold

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

8. Brannsikkerhet

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

Alle seksjoner skal ha eget brannslokningsapparat og røykvarslere.

9. Annet

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

10. Klager

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

VED BRANNALARM OG UØNSKET (FALSK) ALARM

VED BRANNALARM

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

UNNGÅ UØNSKET (FALSK) ALARM.

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

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

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

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

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

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

HUSK:

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

Styret i Tostrups gate 22.

Januar 2005.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 212, Bruksnummer 897, Seksjonsnummer 4 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	19.03.2025 kl. 13.42
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	19.03.2025 kl. 13.40

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1387521-1/200 30.04.2024 15:49 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 2 920 000
Omsetningstype: Fritt salg
RIBE CAMILLA HØYEM
FØDT: 01.12.1980 IDEELL: 1/2
RIBE LEIF IKHIDE OMOIJUANFO
FØDT: 19.04.1982 IDEELL: 1/2
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1900/900298-1/105 27.03.1900 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 897

1986/41984-6/105 10.07.1986 **ERKLÆRING/AVTALE**
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 25,000
MED PRIORITET ETTER NOK 500000
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/85718-2/105 19.12.2003 **ERKLÆRING/AVTALE**
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/76966-1/105 09.11.2004 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 897 FNR: 0
SNR: 19
Rett til oppbevaring av varmtvannspreder i

tilleggsarel i
kjeller.
Med flere bestemmelser

2024/1387522-1/200 30.04.2024 15:49 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 2 450 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1986/41984-2/105 10.07.1986 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 500/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 16 SEKSJONER

2003/85718-7/105 19.12.2003 **RESEK/DELING AV SEKSJON**

Oppdeling av:
SNR: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 154/10000
Oppdeling av:
SNR: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 244/10000
Oppdeling av:
SNR: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 500/10000

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
SNR: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 500/10000

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr.1,2,4 og 21.

2003/85718-8/105 19.12.2003 **RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL**

Endring av Formål/sameiebrøk:
SNR: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 104/10000

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Propr AS
TOSTRUPS GATE 22B

Dato: 19.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508002
8386601

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 897

Vi viser til bestilling av 20250319 for TOSTRUPS GATE 22B.

GNR. 212 BNR. 897

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.03.1900.

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

642 m²

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

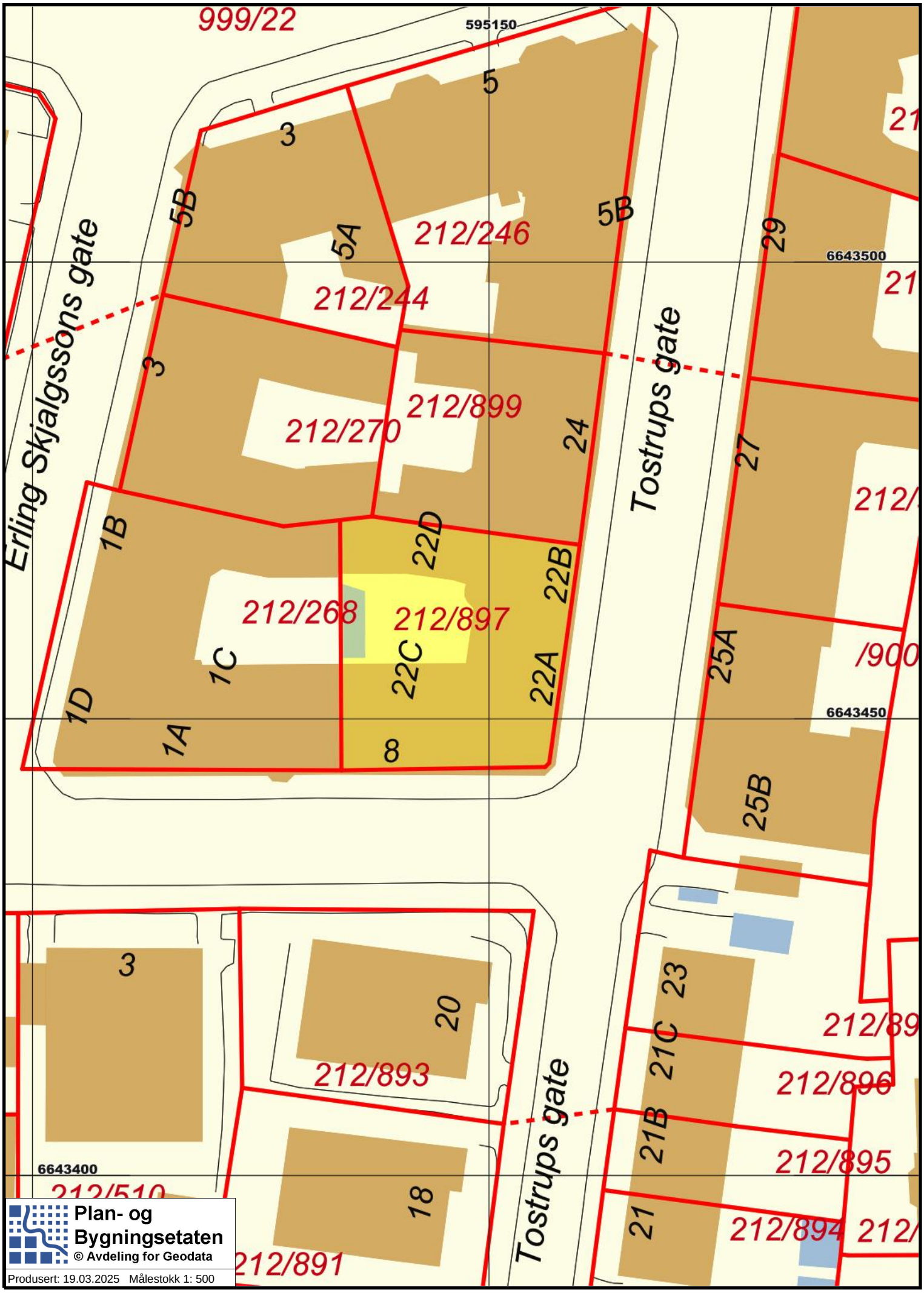
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 19.03.2025 Målestokk 1: 500

595100 595200

6643600 6643500 6643400 6643300

Byggeområde for 1.Ambassade 2.Bolig S-3330,28.10.92 se reg.best.

Spesialomr.bevaring (bolig) S-3330,28.10.92 se reg.best.

Byggeomr. for bolig S-3330,28.10.92 se reg.best.

Spesialomr.bevaring (bolig) S-3330,28.10.92 se reg.best.

Spesialomr.bevaring (bolig) S-3330,28.10.92 se reg.best.

Bygdøy allé

Forretningi i 1. et.

S-161GO,17.10.40 V.B.I

Elisenbergveien

Fortau Vedt. 8.6.10

Gangareal Vedt. 8.6.10 (S-161GO)

Thomas Heftyes plass

Thomas Heftyes gate

Nobels gate

Erling Skjalgssons gate

Tostrups gate

Hjørungavåggata

Gimle terrasse

C. A. Pihls gate

Drammensveien

Fortau,S-3126

Fortau S-2940

S-2940, 1.10.87

Spesialområde-bevaring (bolig) S-3330,28.10.92 se reg.best.

Spesialområde-bevaring (bolig) S-3330, 28.10.92 se reg.best.

Spesialområde - bevaring (1.ambassade 2. bolig) S-3126,20.9.89 Se reg. best.

Spesialområde - bevaring bolig S-2940, 1.10.87 Se reg. best.

Byggeområde for bolig S-3330,28.10.92 se reg.best.

Byggeområde for boliger Maks U. 0,9 S-2940, 1.10.87 se reg.best.

Fellesavkjørsel, S-146

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

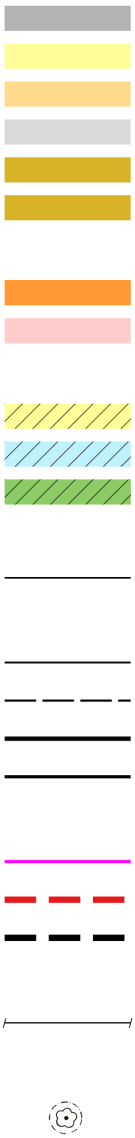
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139944/ 86508002
Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND
Adresse: TOSTRUPS GATE 22B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/897

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)



70 - Felles avkjørsel

110 - Bolig m.tilh. anlegg

148 - Bolig/offentlig

310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

312 - Fortau

316 - Gatetun/gågate

1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg

2012 - Fortau

660 - Spesialområde bevaring bolig

662 - Spesialområde bevaring kontor

668 - Spesialområde bevaring annet

RbBevaringGrense

312 - Fortau

913 - Formålavgrensning

930 - Reguleringslinje

Formålgrense

Foreløpig plan

Plangrense (gammel lov)

Plangrense (ny lov)

Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139944/86508002
Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Skatteetaten

Dato
21.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 212 Bnr 897 Fnr 0 Snr 4

Eiendommens adresse:

Tostrups gate 22B, 0264 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 594 608
Som sekundærbolig:	kr 2 378 430

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Siv.ing. Bjarne Brynildsen
Vækerøveien 139
0383 OSLO

Dato: 16 AUG 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200311029-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Arkivkode: 531

Byggeplass:	TOSTRUPS GATE 22	Eiendom:	212/897/0/0
Tiltakshaver:	Johannes Thorsnes	Adresse:	Tostrups gate 22., 0264 OSLO
Søker:	Sivilingeniør Bjarne Brynildsen	Adresse:	Vækerøeveien 139, 0383 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.
☐ følgende deler av tiltaket:

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen :
1 september 2004

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

for Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Anne Karin Ørbeck
saksbehandler

Kopi til
-Tiltakshaver:

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Sivilingeniør Bjarne Brynnildsen
Vækerøveien 139
0383 OSLO

Dato: 11 MAR 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200309741-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kåre B. Moltubakk	Arkivkode: 531

Byggeplass:	TOSTERUPS GATE 22	Eiendom:	212/897/0/0
Tiltakshaver:	Geir Ole Reiakvam	Adresse:	Tosterups gate 22, 0264 OSLO
Søker:	Sivilingeniør Bjarne Brynnildsen	Adresse:	Vækerøveien 139, 0383 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Sven A. Sandberg
for avdelingsleder

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 13-02-2013**
Fra:
Saksbehandler: Anne Mari Henriksen **Saksnr: 200311029 - 6**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Tostrups gate 22 A

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
X	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Funksjonell VVS A/S
Martin Linges vei 25
0692 OSLO
firmapost@funksjonell-vvs.no

Dato: 10 AUG. 2007

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200706132-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: John Philip Santillan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	TOSTRUPS GATE 22	Eiendom:	212/897
Tiltakshaver:	Sameiet Tostrups gate 22 v/ Nils Øgland	Adresse:	Tostrups gate 22 B, 0264 OSLO
Søker:	Funksjonell VVS A/S	Adresse:	Martin Linges vei 25, 0692 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - TOSTRUPS GATE 22

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

John Philip Santillan
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 18-02-2013**
Fra:
Saksbehandler: Anne Mari Henriksen **Saksnr: 200404171 – 13**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Tostrups gate 22 B

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
X	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Siv.ing. Bjarne Brynnildsen
Vækerøveien 139
0383 OSLO

KOPI

Dato: 13 JAN. 2005

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

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

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

Tor Valstad
For avdelingsleder

Thomas Ruyter
Saksbehandler

Kopi til:
- Tiltakshaver

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Alliero AS
Pb 4681 Nydalen
0484 OSLO

Dato: - 3 OKT. 2007

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

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

FERDIGATTEST - TOSTRUPS GATE 22

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

for Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Mari Helene Slagsvold
saksbehandler

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Bjarne Brynnildsen siv.ing.
Vækerøveien 139
0383 OSLO

Dato: 28 OKT. 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200402626-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid B. Sæther | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TOSTRUPS GATE 22	Eiendom:	212/897/0/0
Tiltakshaver:	Ada Kjenner	Adresse:	Tostrups gate 22, 0264 OSLO
Søker:	Bjarne Brynnildsen siv.ing.	Adresse:	Vækerøveien 139, 0383 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

FERDIGATTEST - TOSTRUPS GATE 22

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

Bjørn Henrik Enge
for avdelingsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til:
Ada Kjenner, Tostrups gate 22, 0264, OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SIV ARK INGER JOHANNE MAGNUS
Balders gate 1A
0263 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 17.07.2023
Inger Johanne Stabell Magnus	202304055 - 18 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	TOSTRUPS GATE 22B	Eiendom:	212/897/0/0
Tiltakshaver:	CHRISTINE MEINICH OG CARL ANDERS DAMHAUG	Søker:	SIV ARK INGER JOHANNE MAGNUS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Tostrups gate 22 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innlemmelse av fellesareal og bruksendring mottatt 10.07.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202304055			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt A-A	05	12.12.2022	1/14
Situasjonsplan	01	11.04.2023	10/5
Plan	02	26.03.2023	10/6

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
CHRISTINE MEINICH OG CARL ANDERS DAMHAUG, Drammensveien 116E, 0273 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SWECO NORGE AS
Storgata 136
3915 PORSGRUNN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.11.2023
Anita Brødreskift	202307954 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	TOSTRUPS GATE 22C	Eiendom:	212/897/0/0
Tiltakshaver:	NONNA MARTYNOVA	Søker:	SWECO NORGE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Tostrups gate 22 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring som vi mottok 16.10.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjent tegning

Følgende tegning er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202307954			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade			1/10

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
NONNA MARTYNOVA, Langviksveien 10, 0286 OSLO
Anita Brødreskift

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

INGENIØR E SØNSTERØD AS
Postboks 141
1371 ASKER

Dato: 26.01.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201517986-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Ole Knagenhjelm Lysne	Arkivkode: 531

Byggeplass:	TOSTRUPS GATE 22B	Eiendom:	212/897/0/0
Tiltakshaver:		Adresse:	
Søker:	INGENIØR E SØNSTERØD AS	Adresse:	Postboks 141, 1371 ASKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Tostrups gate 22 B

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

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

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

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.01.2016 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

INGENIØR E SØNSTERØD AS
Postboks 141
1371 ASKER

Dato: 26.01.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201517986-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Ole Knagenhjelm Lysne	Arkivkode: 531

Byggeplass:	TOSTRUPS GATE 22B	Eiendom:	212/897/0/0
Tiltakshaver:		Adresse:	
Søker:	INGENIØR E SØNSTERØD AS	Adresse:	Postboks 141, 1371 ASKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Tostrups gate 22 B

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

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

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

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.01.2016 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BECKMANN BYGG AS
Smalvollveien 58
0667 OSLO

Dato: 24.06.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201602350-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Marie Norvall Vegdahl	Arkivkode: 531

Byggeplass:	TOSTRUPS GATE 22B	Eiendom:	212/897/0/0
Tiltakshaver:	THERESE OLSEN	Adresse:	TOSTRUPS GATE 22 B, 0264 OSLO
Søker:	BECKMANN BYGG AS	Adresse:	Smalvollveien 58, 0667 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Tostrups gate 22 B

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 04.05.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201602350			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan loft	1	15.02.2016	1/8
Fasade	2	15.02.2016	1/9

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.06.2016 av:

Marie Norvall Vegdahl - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
THERESE OLSEN, TOSTRUPS GATE 22 B, 0264 OSLO, olsen.therese@gmail.com

Arbeidssted:	Tostrups gt. 22	Journalnr. 72/1062	Tegn. nr. 1-2-3-4-
Arbeidets art:	Innredning leilighet på loft.	Innlevert 19/4-72	
Bygningens art:			
Byggherre:	Tostrups gt. 22 A/S, v/arkitektkontoret Tore Sverams A.S., Kristian IV's gt. 1, Oslo-1.		
Byggemelder:	Arkitektkontoret Tore Sverams A.S., Kristian IV's gt. 1, Oslo-1.		

Ansvarshavende: Tor Dirkeland

X A 31-7 72 — Byggetillatelse 11-8 72

A — Byggetillatelse

FERDIGKONTROLL

Puss og innredn.gstillatelse

Brukstillatelse

Ferdigbes

Frist mangler 1/5-73

Mangler rettet 22/5-73

Pipeattest

Gateattest

Vannattest

Hageattest

Fyringsanlegg

Heiseattest

Film

Ferdigattest 4/6-73

UTTALELSER			APPROBASJON			Tillat. påvist	Gravetillatelse
Byplankont.	X 27/4-72	19/5 72	Dato 6/7 72	N.nr. 2554			
Helseråd	X 24/	9/	Bet. 12-7-72		X B	463/72	
Brannvesen	X 15 72	6 73	Dato	N.nr.	C1		
V. & k. v.				Bet.	C2		
Trafikkv.	15/6 72	27/6 73	Dato	N.nr.	X D Balopps.	9/8 72	
				Bet.	E		
			Dato	N.nr.	F		
Gransking	Larsen 25/4-			Bet.	G		
Fasaderåd			Dato	N.nr.	X H Igangsetting i		
Bygn.råd				Bet.	I		
Larsen 23/5-12/6-			Dato	N.nr.	J		
Larsen 28/6				Bet.	K		

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H - K = diverse.

Sem & Stenersen I. Oslo Nr. 10 950 5000 X.

Oslo Bygningskontroll.

253. /900

420/1900

B. I. No. 5 -1901

TOSTRUPS GADE Nº 22

BEBYGGET 487.25 M²

GAARDSRUM 1260 M²

PLAN AF 1ste ETAGE

13 Decbr. 1900

Morten Wegle
Architect
Kristiania

F=6

BEBYGGET 487.25M²

GÅRDSRUM 126.00 M²

GANG

INNG.

TØRK

KJØKKEN

SPK

BAD

SOVEN.

SOVEN.

1 1/2 d.

SPISE

WC

RØR

1 1/2 d.

2 d.

6.80

9.90

3.10

5.40

1 1/2 d.

ENTRE

VERELSE

GÅRDSRUM. 126.00

3.20

2 d.

INNKJØRSEL

RØR

WC

TØRK

SOVEN.

SPK

ENTR

KJØKKEN

BAD

SPISEV.

1 1/2 d. ENTRE

STUE

KONTOR

2.30

4.10

2.90

OVERFLATE 1:7

Snr 18

35m² 1 d.

Snr. 6

58m²

1 1/2 d.

DØR EI 30 EI TILSV.

WC

Soo. 8,5m²

Soo. 8m²

Soo. 6,5m²

DØR EI30

WC DUSJ

WC/DUSJ

Stue m/kjk. 16,5m²

Stue m/kjk. 27,5m²

VEGG EI 60

4,75 x 10,8 x 0,3 = 1000 - 1050

2 STK. à 3,5 m²

DELINGAV LEILIGHET

TOSTRUPS GT 22 214/897

SEKSJON m.6 og m.18

PLAN 1:100

05.10.03

1

V. D. Journ. 253. 1900
Bilag.

Anmeldelse
9 Tegninger
Situationsplan

BYGNINGSCHEFEN
B. J.-No. 5 1901
KRISTIANIA

21/01

Expeditions-Dokument № 1.

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 22 Torshuspl Gade

Indleveret 19de December 1900 Attesteret 25 Mai 1903.

III-01-I

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servitater m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14. samt Hr. Stadsingenioren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 20de December 1900

Jens Linthoe

OPMAALINGSCHEFEN 420/1900 CHRISTIANIA

Intet at bemerke.
21 December 1900
Gjalmar Eide

F. S. f. Vaag.

REGULERINGSCHEFEN 503/01 KRISTIANIA

Gadernes Bredde er 15,70 m; der er privat oparbeidede i rigtigt Høideforhold, der ikke vil komme til at undgaa nogen væsentlig Forandring, men Oparbeidelsen har kun fundet Sted i en Bredde af 7.50 m.

Kristiania den 22de Decbr. 1900.

Theodor Gallus.

VEDL E3-6

BEBYGGET 487.25m²

GÅRDSRUM 126.00 m²

Bad

Sov 14m²

Stue m/Kjk. 25m²

Stue m/Kjk. 23,5 m²

Stue m/Kjk. 13,5 m²

E130

E130

E130

E160

GÅRDSRUM. 126.00

VINDKJØRSEL

RABATT

WC

TØRK

SPK

KJØKKEN

ENTRE

SOVEV.

TØRK

KJØKKEN

Sov. 8,5m²

Sov. 8m²

Sov. 6,5m²

WC/DUSJ

WC DUSJ

ENTRE

Stue m/kjk. 16.5m²

Stue m/kjk. 27,5 m²

KONTOR

SALON

1

1ste ETASJE

3 småleilig heter

Tostrupsgt 22 Gnr. 212/897

Snr. 4 19 20

Plan m:1:100

23.02.2004

SIVILING BJARNE BJØRKTJØSEN

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.