PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

HJØRUNGAVÅGGATA 8 (HJØRNET MOT TOSTRUPS GATE)

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

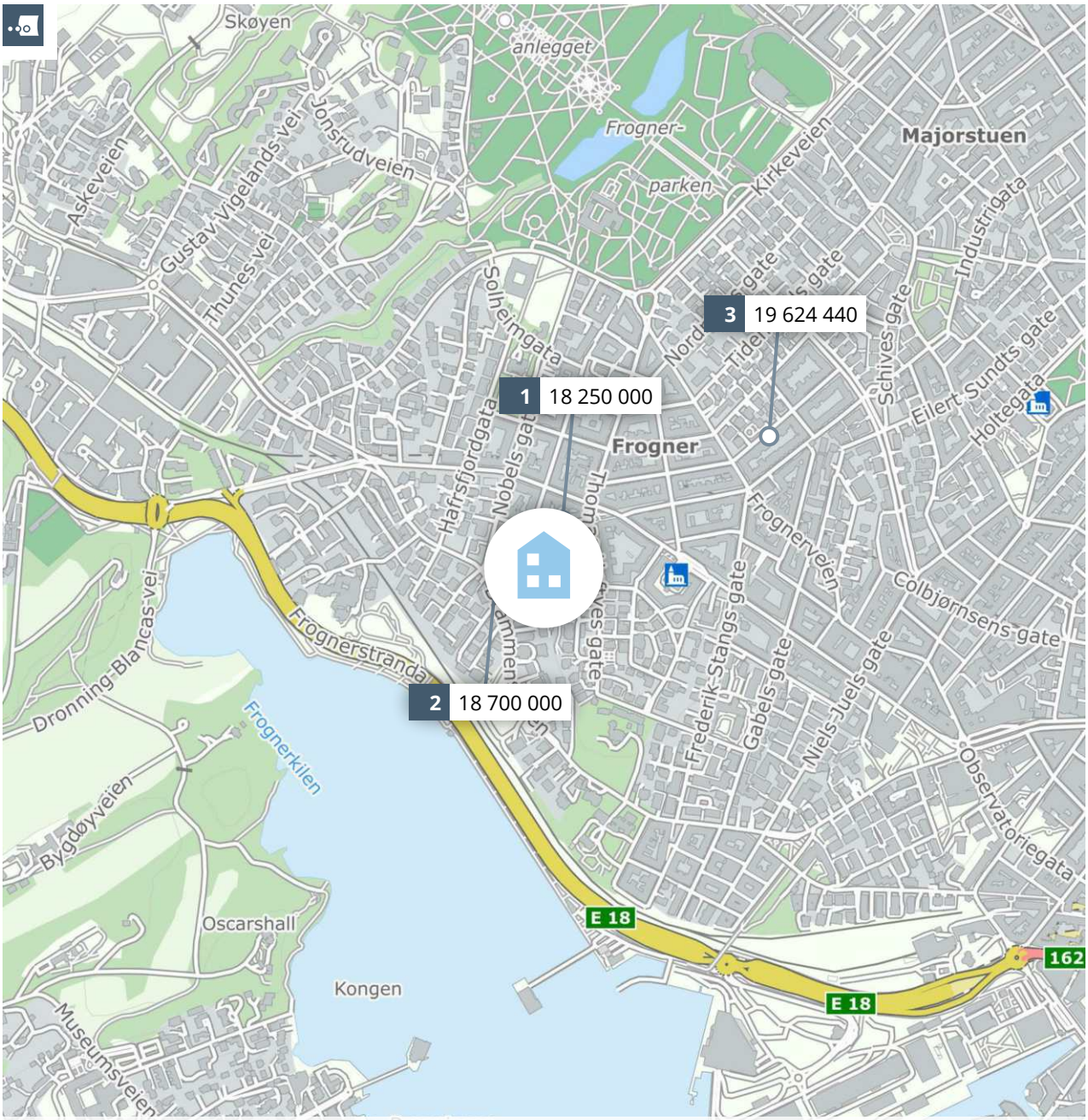
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HJØRUNGAVÅGGATA 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 16.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Carl P. Sveistrup.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hjørungavåggata 8, 0273 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1901

GNR 212 BNR 897 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FROGNER RODE 4

Verdivurdert til

19 450 000

0	19 450 000	136 014
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	143 m²	15 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						1901

Fellesutgifter	5 537
Formue	20 008
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Elisenbergveien 14 129 m² 1898 2. etg 2 sov	13.01.2026	16 500 000	**18 250 000**	0	18 250 000	**141 473**
2	Drammensveien 97 B 160 m² 1928 1. etg 3 sov	09.02.2026	19 500 000	**18 700 000**	0	18 700 000	**116 875**
3	Odins gate 25 A 141 m² 1912 2. etg 3 sov	12.02.2026	19 950 000	**19 600 000**	24 440	19 624 440	**139 180**

Klassisk 5-roms selveierleilighet med to balkonger, gjennomgående planløsning og høy standard. Leiligheten har en attraktiv hjørnebeliggenhet mot Tostrups gate i byggets andre etasje, og kombinerer klassiske bygårdsdetaljer som stukkatur, rosetter og god takhøyde med moderne komfort. Tidligere eier gjennomførte en omfattende modernisering, herunder endret planløsning, nytt kjøkken og to bad, oppgradering av elektrisk anlegg samt nye vann- og avløpsinstallasjoner. Det foreligger ferdigattest for arbeidene. Boligen er senere løpende oppgradert og godt vedlikeholdt.

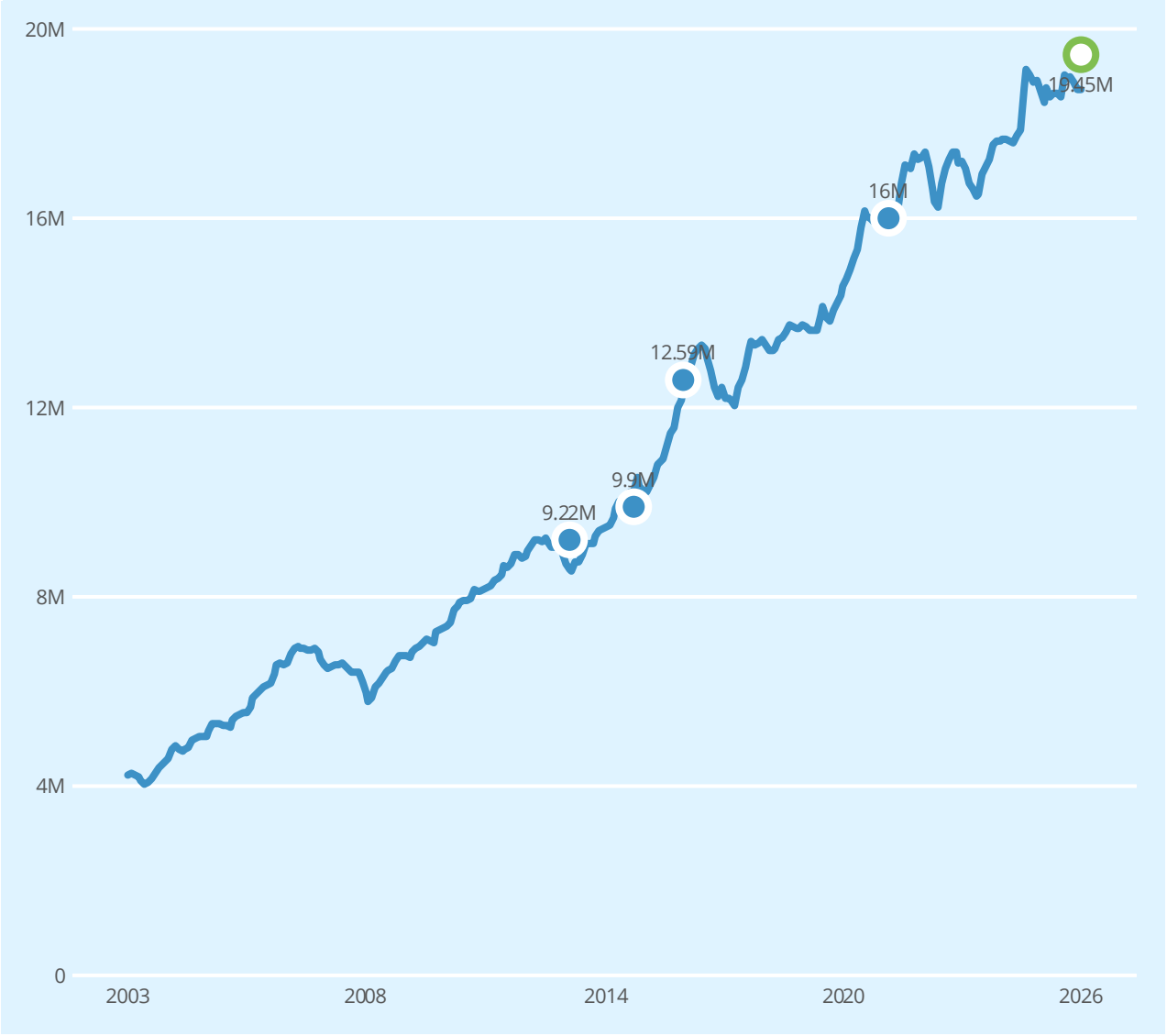
Stue, hjørnestue og det plassbygde spisekjøkkenet ligger på rekke med gode lysforhold fra to sider, og alle tre rommene har egen peis. Videre inneholder boligen to delikate bad, eget vaskerom, to romslige soverom og et kontor/soverom nr. 3. Ett av soverommene har suitebad. I regi av dagens eiere er det etablert flere plassbygde garderobeløsninger og boligen har godt med lagringsplass i tre disponible boder.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.09.2021	08.09.2021	13.12.2021	15 000 000	16 000 000	0	16 000 000	
18.09.2016	23.09.2016	17.10.2016	11 000 000	12 500 000	93 668	12 593 668	
29.05.2015	30.06.2015	17.09.2015	10 250 000	9 800 000	104 304	9 904 304	
18.10.2013	11.11.2013	04.03.2014	8 990 000	9 100 000	122 179	9 222 179	
26.09.2010	17.02.2011	31.03.2011	8 490 000	8 250 000	145 308	8 395 308	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 4 grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs

18.3M
17.8M
17 074 000 Prisantydning i snitt
16.8M
16.3M
15.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
100
dager

Leiligheter solgt i FROGNER RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

17.4M
16.9M
16.4M
15 961 000 Prisantydning i snitt
15 468 000 Salgspris i snitt
14.9M
14.4M

Solgt i snitt i løpet av
33
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

136 014 Hjørungavåggata 8
Totalpris 19 450 000

123 290 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd
121 553 FROGNER RODE 4 grunnkrets i snitt siste 3 mnd



Hjørungavåggata 8

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO3D



Hjørungavåggata 8

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO3D

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260381
Addresse	Hjørungavåggata 8		
Postnr.	0273	Sted	OSLO
Selgers navn	Kristian Ottosen		
Selgers navn	Tale Lefdal helland		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

September 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden desember 2021

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If (sameiets forsikring)

Polise/avtalenr.:

SP0000412835

Våtrom

Initialer selger:
K O
T L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bytte av kvernpumpe på kjøkken.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Byttet av Rørleggersentralen AS høsten 2025 (Har ikke dokumentasjonen, men kan fremskaffes)

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
K O
T L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Takrenne i bakgård er fikset i 2025.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Fasader i bygården ble utbedret sommeren 2024 og sommeren 2025.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra arbeidet

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vi har hatt kontroll på elektisk anlegg av HI Elektro. De har installert flere stikkontakter i leiligheten, montert nye panelovner, ryddet opp i gamle ledninger og lagt strøm til ny kjøkkenøy. All dokumentasjon ligger i boligmappa

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se Boligmappa for boligen

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Hi Elektro

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Alt skal være OK

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tak vurderes byttes. Det vil bli avholdt årsmøte 15. juni 2026 hvor styret har bedt sameiet om mandat til å sette i gang prosjekt for å utbedre tak.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 16.06.2026

Signert av *Kristian Ottosen*

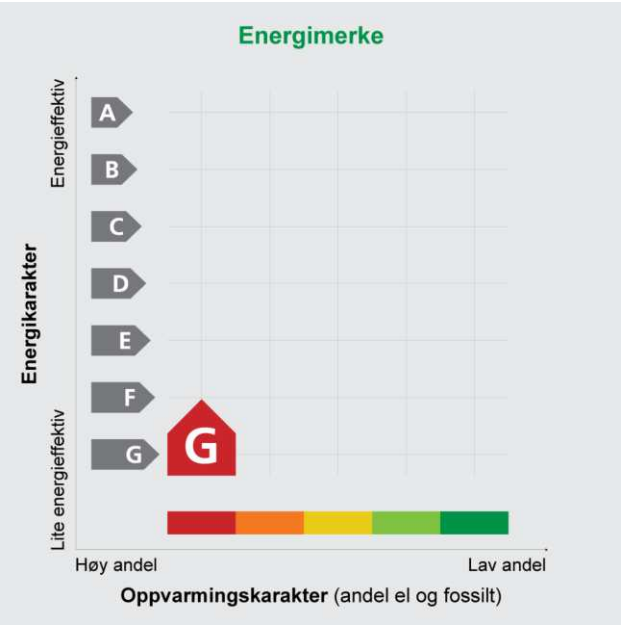
Signert av *Tale Lefdal helland*

Initialer selger:
K O
T L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Hjørungavåggata 8
Postnr	0273
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	212
Bnr.	897
Seksjonsnr.	8
Festenr.	
Bygn. nr.	80507240
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1301459
Dato	21.08.2021



Innmeldt av	Olga Dreessen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av peisinnsats i åpen peis**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1901
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	150
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hjørungavåggata 8
Postnr/Sted: 0273 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 21.08.2021 21:09:40
Energimerkenummer: A2021-1301459
Ansvarlig for energiattesten: Olga Dreessen
Energimerking er utført av: Olga Dreessen

Gnr: 212
Bnr: 897
Seksjonsnr: 8
Festenr:
Bygnnr: 80507240

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

PrivatMegleren Dyve & Partners
Postboks 84 Skøyen

0212 Oslo

Att.: Marius Jøtun Bråthen
marius.brathen@privatmegleren.no

Deres ref.: Vår ref.: T22 Dato: 11. juni 2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Boligsameie

Boligsameiets navn:	Sameiet Tostrupsgate 22
Organisasjonsnummer:	971 279 931
Adresse:	Tostrupsgate 22 og Hjørungavåggata 8, 0264 og 0273 Oslo

Seksjonseier

Gnr. / bnr. / snr:	212 / 897 / 8 Eierbrøk 685/10000
Seksjonseier:	Kristian Ottosen og Thale L. Helland
Adresse:	Hjørungavåggata 8, 0273 Oslo

Økonomi

Felleskostnader:	Fellesutgifter kr. 5.537, - pr. mnd. Felleskostnadene inkl. bl.a. vaktmester, kommunale avgifter, bredbånd, forsikring av bygning, strøm fellesarealer.
Andel felles formue:	Pr 31. desember 2025 kr. 20 008,-
Andel felles gjeld:	Pr 31. desember 2025 kr. 526,-
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, samt det som fremgår av saker i innkalling til sameiets årsmøte 15. juni 2026, **dog ikke årsmøtebehandlet**. 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:	Se § 7 i sameiets vedtekter.

Eierskiftegebyr

Megleropplysninger:	Kr. 4.708, - inkl. mva – faktura vedlegges og sendes som EHF
Eierskiftegebyr:	Kr. 6.725, - 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 ordinært årsmøte 21. mai 2025
- Protokoll fra ordinært årsmøte 21. mai 2025
- Innkalling årsmøte 15. juni 2026, **merk at det ikke er fattet vedtak rundt årsregnskap 2025 og saker som er fremmet**
- Seksjonens ligningsoppgave pr. 31.12.25
- Faktura for megleropplysninger, sendes som EHF

Kristian Ottosen
Hjørungavåggata 8
0264 OSLO

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

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

Inntektsår	2025

Sameiets navn og adresse
Sameiet Tostrupsgate 22
Tostrupsgate 22
0264 OSLO

Eiers navn og adresse
Kristian Ottosen
Hjørungavåggata 8
0264 OSLO

Seksjonsnummer	8
Eierandel	50%
Organisasjonsnummer	971279931
Eietid	01.01.2025 – 31.12.2025

Bolig og eiendeler > Andeler i boligsameie, borettslag og boligaksjeselskap

Andel inntekter	111,00
Andel kostnader	0,00
Andel formue	10 004,00
Andel gjeld	263,00

Versjonsnummer: 1
Produksjonsdato: 10.02.2026

Tale Lefdal Helland
Hjørungavåggata 8
0264 OSLO

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

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

Inntektsår	2025

Sameiets navn og adresse
Sameiet Tostrupsgate 22
Tostrupsgate 22
0264 OSLO

Eiers navn og adresse
Tale Lefdal Helland
Hjørungavåggata 8
0264 OSLO

Seksjonsnummer		8
Eierandel		50%
Organisasjonsnummer	971279931	
Eietid	01.01.2025	31.12.2025

Bolig og eiendeler > Andeler i boligsameie, borettslag og boligaksjeselskap

Andel inntekter	111,00
Andel kostnader	0,00
Andel formue	10 004,00
Andel gjeld	263,00

Versjonsnummer: 1
Produksjonsdato: 10.02.2026

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Sameiet Tostrups gate 22

Dato	Mandag 15. juni 2026
Tid	kl. 18:00
Sted	**Fysisk:** Fornebuveien 1, 1366 Lysaker **Teams link:** Årsmøte 2026 | Sameiet Tostrupsgate 22 | Bli med på møte | Microsoft Teams

Styret innkaller herved til ordinært årsmøte i sameiet. Alle sameiere har møterett, og det oppfordres til deltakelse.

SAKSLISTE

1. Godkjenning av innkalling og saksliste
2. Valg av møteleder og referent
3. Valg av to sameiere til å underskrive protokollen
4. Styrets årsberetning for 2025
5. Godkjenning av årsregnskap for 2025
6. Budsjett 2026
7. Skifte av tak

   Som presentert i sameiets vedlikeholdsplan under årsmøtet 2025, foreligger det et betydelig behov for utskifting av taket i sameiet. Taket er i dag langt over sin forventede levealder, og tilstanden har allerede medført lekkasjer. Slike lekkasjer kan igjen føre til følgeskader, herunder frostsprengninger i fasadepuss samt fukt- og råteskader i takkonstruksjon og tilgrensende bygningsdeler.

   Det foreligger slik styret ser det et godt dokumentert behov for tiltak, basert på flere faglige vurderinger over tid:

   1. Blikkenslager Drogseth gjennomførte i november 2011 en visuell taksjekk (vedlegg 3), hvor det ble påvist en rekke avvik på sentrale komponenter som taktekking, beslag, gjennomføringer og renner, med særlig risiko for lekkasjer og videre skadeutvikling. Etter dette er det gjennomført enkelte punktvise utbedringer, men det er ikke foretatt noen større, systematiske oppgraderinger av taket.
   2. Våren 2026 har Integrert Byggrådgivning AS utarbeidet et nytt tilstandsnotat basert på befaring (vedlegg 4). Notatet konkluderer med at store deler av taket er i dårlig til meget dårlig stand, med omfattende rust, aldring og tidligere lekkasjer, og at mesteparten av taket i dag er «overmodent» for rehabilitering.

      Videre fremgår det at det ikke er gjennomført noen helhetlig rehabilitering av taket tidligere, og at dagens situasjon er preget av langvarig lapping og midlertidige løsninger.

   Samlet underbygger dette etter styrets vurdering behovet for å starte et strukturert takrehabiliteringsprosjekt.

For å unngå ytterligere skadeutvikling vurderer styret det som nødvendig å starte arbeidet med et fullverdig takrehabiliteringsprosjekt, med indikativ gjennomføring av byggearbeidene medio 2027.

Prosjektet er av betydelig kompleksitet og økonomisk omfang. Styret vurderer det derfor som uforsvarlig å gjennomføre arbeidet uten innleid fagkompetanse. Det er innhentet tilbud på prosjektadministrasjon fra både Integrert Byggrådgivning AS (vedlegg 5) og OPAK AS (vedlegg 6).

Begge aktører tilbyr bistand gjennom hele prosjektets faser, herunder utarbeidelse av tilbudsdokumenter, innhenting og evaluering av entreprenørtilbud, kontrahering samt oppfølging i gjennomføringsfasen.

Styret anbefaler å engasjere Integrert Byggrådgivning AS som prosjektleder. Dette er basert på en noe lavere pris sammenlignet med OPAK samt svært relevant erfaring fra tilsvarende rehabiliteringsprosjekter i bygårder i Oslo. Selve takprosjektet vil være et større byggeprosjekt, grovt anslått til ca. 3–4 millioner kroner (vedlegg 4).

Styret vurderer at bruk av profesjonell prosjektleder vil bidra til bedre kostnadskontroll, redusert risiko for feil og mangler, samt høyere kvalitet i gjennomføringen, og at dette forsvarer merkostnaden.

Styret anbefaler at sameiet i denne omgang godkjenner oppstart av prosjektets innledende faser (utarbeidelse av tilbudsdokumenter samt tilbudsinnhenting og evaluering), jf. punkt 1 og 2 i tilbudet fra Integrert Byggrådgivning AS.

Kostnadene til disse fasene vurderes å kunne dekkes av sameiets nåværende likviditet og egenkapital.

Når tilbud fra entreprenører foreligger, vil styret legge frem anbefaling om valg av entreprenør, fremdriftsplan og endelig kostnadsramme for beslutning i nytt årsmøte. Dersom prosjektet vedtas igangsatt, vil kontrahering av entreprenør gjennomføres med indikativ oppstart våren 2027 og forventet byggetid på ca. 10–12 uker.

Parallelt vil styret innhente tilbud på finansieringsløsninger samt vurdere aktuelle støtteordninger knyttet til prosjektet.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet godkjenner at styret igangsetter forberedelse av takrehabiliteringsprosjektet ved å engasjere Integrert Byggrådgivning AS til utarbeidelse av tilbudsdokumenter samt gjennomføring av tilbudsinnhenting og evaluering (punkt 1 og 2 i tilbudet).
>
> Det presiseres at vedtaket ikke innebærer godkjenning av igangsettelse av selve takprosjektet eller kontrahering av entreprenør. Når tilbud fra entreprenører foreligger, skal styret innkalle til nytt årsmøte hvor beslutning om kontrahering, fremdriftsplan og igangsettelse av prosjektet behandles.

8. Eventuelt / andre saker

   Saker under eventuelt kan ikke settes under formell avstemning.

   - Rydding av ubrukte sykler
   - Ventilasjonsluke i teknisk rom i kjeller
   - Rehabilitering av tegl-muren i kjellerkorridoren
   - Utvidelse til to dugnader per år

Med vennlig hilsen

Styret i Tostrups gate 22

VEDLEGG

1. V1: Revidert regnskap
2. V2: Budsjett for 2026
3. V3: Takrapport fra Blikkenslager Drogseth, 2011
4. V4: Tilstandsnotat fra Integrert Byggrådgivning AS, 2026
5. V5: Tilbud fra Integrert Byggrådgivning AS, 2026
6. V6: Tilbud fra OPAK AS, 2026

Årsregnskap Sameiet Tostrupsgate 22 2025

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Skogholt, Jørgen Vara (07.04.1989), signert 05.06.2026 med Signicat Sign BANKID
- Andersen, Bendik Persch (26.08.1991), signert 05.06.2026 med Signicat Sign BANKID
- Ottosen, Kristian (07.06.1982), signert 05.06.2026 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Sameiet Tostrupsgate 22
Resultatregnskap pr. 31.12.2025

	Noter	Resultat 2025	Budsjett 2025	Resultat 2024
INNTEKTER				
Fellesinntekter		969 960	969 900	969 960
Innkrevd til betjening IN-lån		0	0	0
Ekstraordinær innbetaling		150 000	150 000	0
SUM INNTEKTER		**1 119 960**	**1 119 900**	**969 960**
DRIFTSKOSTNADER				
Strøm gårdslysanlegg	1	10 209	10 000	9 112
Kommunale avgifter		273 408	300 000	251 679
Serviceavtale brannalarmanlegg	2	10 438	10 500	9 955
Skadedyrservice, Rentokil AS		0	0	0
Egenandel skade	3	-25 000	0	25 000
Reparasjon/vedlikehold	4	97 896	50 000	434 004
Snøbrøyting/gressklipping m.m.	5	474	15 000	13 226
Vaktmester/renhold		77 610	76 000	73 920
Revisjonshonorar	6	20 922	12 000	18 248
Forretningsførerhonorar		9 760	9 770	9 688
Regnskapsførerhonorar		32 915	32 930	32 679
Andre honorarer	7	4 028	3 000	2 812
TV/bredbånd		131 242	128 000	126 021
Forsikringspremier		200 817	200 000	184 690
Styremøter		0	0	0
Andre kostnader	8	1 916	2 250	2 163
SUM DRIFTSKOSTNADER		**846 635**	**849 450**	**1 193 197**
DRIFTSRESULTAT		**273 325**	**270 450**	**-223 237**
FINANSPOSTER				
Finansinntekter				
Andre renteinntekter		3 238	0	0
Renteinntekter fra sameierne		0	0	0
Sum finansinntekter		**3 238**	**0**	**0**
Finanskostnader				
Annen rentekostnad		0	0	449
Bankgebyrer		6 272	5 000	4 704
Sum finanskostnader		**6 272**	**5 000**	**5 153**
SUM FINANSPOSTER		**-3 034**	**-5 000**	**-5 153**
ÅRETS RESULTAT		**270 291**	**265 450**	**-228 390**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Skogholt, Jørgen Vara (07.04.1989), 05.06.2026
- Andersen, Bendik Persch (26.08.1991), 05.06.2026
- Ottosen, Kristian (07.06.1982), 05.06.2026

Forseglet av

Posten Bring

Sameiet Tostrupsgate 22
Balanse pr. 31.12.2025

	Noter	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordring sameierne		14 153	39 095
Forskuddsbetalte kostnader	9	11 541	7 980
Bank 1503.69.19741 driftskonto		266 404	24 860
Bank 1503.33.23783 skattetrekk		0	0
SUM OMLØPSMIDLER		**292 098**	**71 935**
SUM EIENDELER		**292 098**	**71 935**
GJELD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Sameiekapital		14 138	242 528
Årets resultat		270 291	-228 390
Sum egenkapital		**284 429**	**14 138**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Mellomværende	3	0	25 000
Leverandørgjeld	10	7 669	32 797
Sum kortsiktig gjeld		**7 669**	**57 797**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**292 098**	**71 935**

Oslo, den 2026

Bendik Persch Andersen **Kristian Ottosen** **Jørgen Vara Skogholt**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Skogholt, Jørgen Vara (07.04.1989), 05.06.2026
- Andersen, Bendik Persch (26.08.1991), 05.06.2026
- Ottosen, Kristian (07.06.1982), 05.06.2026

Forseglet av

Posten Bring

Sameiet Tostrupsgate 22

Noter til regnskap pr. 31.12.25

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.

Sameiets formål er å sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og eller sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.
Virksomheten drives i Tostrups gate 22 i Oslo kommune, gnr 212 bnr 897

Note 1 - Strøm gårdsanlegg

Strøm/nettleie januar-desember 2025	10 602
Midlertidig stønad for ekstraordinære strømutgifter 2025	-393
Sum	**10 209**

Note 2 - Serviceavtale brannalarmanlegg

Årskontroll, Schneider Electric	10 438
Sum	**10 438**

Note 3 - Egenandel skade

Dekning skade rørbrudd januar 2024	**-25 000**

Note 4 - Reparasjon/vedlikehold

Ledpærer til fellesarealer, Vaktmester Svensson	889
Husvask, skurepad, isekk, til dugnadsarbeid	4 633
Utbedring fasade bakgård, fall på takrenne med nye fester, Solid Eiendomsservice AS	77 499
Utbedring sprekk mot nabogård, div. arbeid, Solid Eiendomsservice	14 875
Sum	**97 896**

Note 5 - Snøbrøyting, feiing, vedlikehold grøntanlegg

Barkduk, dekkbark	**474**

Note 6 - Revisjon

Revisjon for regnskapsåret 2024, BDO	**20 922**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Skogholt, Jørgen Vara (07.04.1989), 05.06.2026
- Andersen, Bendik Persch (26.08.1991), 05.06.2026
- Ottosen, Kristian (07.06.1982), 05.06.2026

Forseglet av

Posten Bring

Note 7 - Andre honorar

Rettsgebyr forliksklage	1 966
Honorar ekstraarbeid 2025, Byggforvaltning AS	2 062
Sum	**4 028**

Sameiet Tostrupsgate 22

Noter til regnskap pr. 31.12.25

Note 8 - Andre kostnader

Porto ligningsoppgaver 2024	75
EHF-fakturaer til sameiere, Byggforvaltning AS	176
Mat og drikke til dugnad	1 321
Signering regnskap og protokoller, Visma sign	344
Sum	**1 916**

Note 9 - Forskuddsbetalte kostnader

RiksTV januar 2026	3 061
Bredbånd januar 2026, Global Connect AS	8 480
Sum	**11 541**

Note 10 - Leverandørgjeld

Fortum Strøm AS	962
Vaktmester Svensson	6 707
Sum	**7 669**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Skogholt, Jørgen Vara (07.04.1989), 05.06.2026
- Andersen, Bendik Persch (26.08.1991), 05.06.2026
- Ottosen, Kristian (07.06.1982), 05.06.2026

Forseglet av

Posten Bring

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Sameiet Tostrupsgate 22

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Tostrupsgate 22.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2025 • Resultatregnskap 2025 • 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 2025, 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.

Ledelsens 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

Penneo Dokumentnøkkel: ZDWIB-YM8MD-5G0II-3V15P-ZOYF6-O28NK

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 Dokumentnøkkel: ZDWIB-YM8MD-5G0II-3V15P-ZOYF6-O28NK

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-06-08 12:39:09 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ZDWIB-YM8MD-5G0II-3V15P-ZOYF6-O28NK

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Sameiet Tostrups gate 22

Utkast til Driftsbudsjett 2026

	Budsjett 2026
INNTEKTER	
Fellesutgifter	969 900
Andre inntekter	-
Sum inntekter	**969 900**
UTGIFTER	
Styrehonorar	-
Elektrisitet	12 000
Kommunale avgifter	290 000
Service brannvarslingsanlegg	10 500
Reparasjon og vedlikehold	50 000
Snøbrøyting/gressklipping	15 000
Vaktmester/renhold	80 000
Revisjon	15 000
Regnskaps- og forretningsførsel	44 000
Andre honorarer	4 000
Kabel-tv/bredbånd	140 000
Forsikringspremie	215 000
Andre kostnader	2 500
Sum driftskostnader	**878 000**
Renteinntekter	-
Andre finanskostnader	(5 000)
Underskudd/overskudd	**86 900**

HUSK AT ALLE BELØPENE ER INKL MVA

19. januar 2026

Notat vedr. yttertak Tostrups gate 22

Emne: yttertak-tilstand og behov for vedlikehold

Befaringsdato: 21.mai 2026

Til stede på befaringen:
Fra styret i Sameiet Tostrups gate 22: Bendik Persch Andersen.

Fra Integrert Byggrådgivning AS: Petter Normann Hansen.

Distribusjon av notat:
Bendik Persch Andersen: bendikpandersen@gmail.com

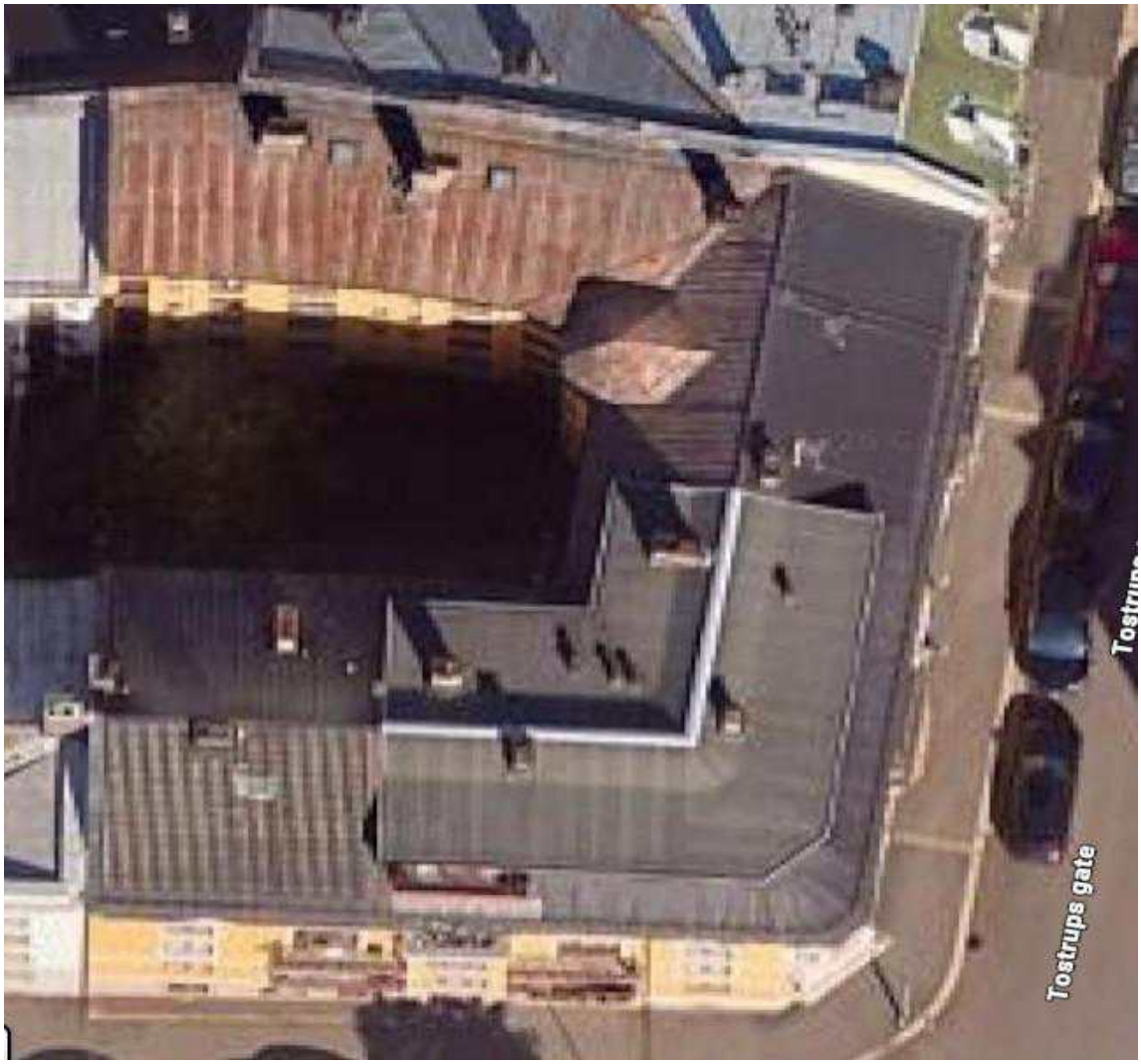


Foto 1: flyfoto av yttertaket i Tostrups gate 22 (hentet fra Google Maps)

Notat vedr. yttertak Tostrups gate 22

1.Bakgrunn for notatet

Styret ved Bendik Persch Andersen har bestilt en vurdering av taket for å få bekreftet/ avkreftet om det er nødvendig å gjennomføre hovedvedlikehold med en fullstendig rehabilitering av yttertaket.

Styret gjennomførte i 2011 en taksjekk som ble utført av blikkenslagerfirmaet Drogseth AS, og som konkluderte med mange avvik for taket.

Dette notatet er utarbeidet på fritt grunnlag, og har til hensikt å beskrive nåværende tilstand på taket på en objektiv måte.

Målet er at sameiet skal kunne ta en beslutning om hva som bør gjennomføres av vedlikehold for taket.

2. Bygningen

Mursteins gård, hjørnegård, oppført i 4. etasjer med delvis utbygget loft.

På loftsplan er det innredet en loftsleilighet, mens resten av loftet består av opprinnelige boder. I følge en rask sjekk i arkivet til Oslo kommune ble loftsleiligheten innredet i 1972.

Bygget har bærende yttervegger i teglmur og etasjeskillere med trebjelkelag. Bygningen har tre oppganger. Byggeåret er ca. 1890.

Innvendige skorsteinsløp på skorsteiner som er i bruk ble rehabilitert i 2014. Undertegnede var involvert i dette prosjektet, og videre bl.a. i forbindelse balkong-og fasadeutbedringer på gatesiden som ble gjennomført i 2007.

Det antas at yttertaket opprinnelig har taktekking av teglstein el. evet.skifer.

3. Befaringen

Befaring ble foretatt fra den uinnredede delen loftet, og fra leilighet tilhørende Bendik Persch Andersen i oppgang C. Det ble også forsøkt tilgang fra loftsbod i oppgang C tilhørende Trond Haug, men dette lot seg ikke gjøre.

Det ble ikke oppnådd adkomst til loftsleiligheten.

4.Beskrivelse av yttertak og behov for vedlikehold

4.1 Generelt

Takflatene har ulike typer taktekking fra ulike tidsepoker.
Takflater mot bakgård har eldre tekking av vulstplater, mens deler av taket mot Tostrupsgate er fornyet med takpanner for en del år siden.
Dette gjelder trolig også taket mot Hjørungavåggaten.

Taket over «tårnet» over oppgang B mot bakgård er tekket med eldre sinkplater, tekkemetode er båndtekking/skivetekking.

Tekking på tak over loftsleilighet er ikke synlig, mer ser ut til å bestå av asfalt takbelegg.



Foto 2: opphøyd del av taket viser loftsleiligheten som ble etablert i 1972

4.2 Takflater mot bakgård

Takflater er tekket vulstplater som antas å være fra 1950/60-tallet.
Underlagspapp må ha tilsvarende alder. Platene har omfattende rustangrep.
Det ble bl.a. observert spor etter lapping på grunn av lekkasjer.



Foto 3: Taktekking bakgård -sidebygning med pulttak



Foto 4: Et felt er «lappet» med papptekking , antakelig p.g.a. lekkasje

Samme type tekking er benyttet på baksiden av hovedbygget mot Tostrups gate.

Tilstanden er meget dårlig. Undertaket er ikke tilgjengelig for inspeksjon, men underlagspapp må være minst like gammel som taktekkingen.



Foto 5:Tilsvarende tekking med vulstplater på hovedbygning mot bakgård:NB! Ikke «tårnet»

Samme type taktekking finnes også på den siste delen av hovedtak mot bakgård, men her er det mindre rustangrep. Se foto 6.
Det er mht. mindre rusangrep mulig at denne takflaten ble tekket om noe senere enn 1950/60-tallet, men dette er neppe lagt om senere enn rundt 1970 da disse platene gikk ut markedet på slutten av 1960-tallet.

På denne takflaten ble det observert en del bulker, spesielt mellom nederste og nest nederste platerad. Bulker medfører økt risiko for lekkasjer i plateskjøter.



Foto 6:Tilsvarende tekking med vulstplater på hovedbygning mot bakgård

4.3 Tak over trappehus oppgang B (bakgård)

Den forhøyede delen av det buede trapperommet i oppgang B er tekket med stålplater, tekkemetode bånd-/skivetekking.

Alder er minst like gammel som vulstplatene, muligens enda eldre.
Båndtekkingen er isolert sett kondemnabel.
Det er heller ikke mulig å skifte nedforliggende takrenne uten å åpne tekkingen.
Her ble det observert hull i takrennen som vi kommer tilbake til i avsnitt 4.4.



Foto 7:Båndtekket tak over trappehus B og i gradrenne til venstre

4.4 Tak mot gate
Taket ble inspisert fra takluke på loftet i oppgang B.

Tekking består av lakkerte, varmforsinkede stålplater såkalte takpanner.
Aktuelle leverandører er bl.a. Decra eller Powertekk.

Takpannene er feste med SFS pakningsskruer, og er montert på sløyfer og lekter.
Det anslås av takpannene kan være montert tidlig på 2000-tallet,eller muligens noe tidligere.

Det ble registrert noen forskyvninger i skjøter, men i hovdsak fremstår tekkingen i brukbar stand der den var tilgjengelig for inspeksjon fra takluken.

Et avgjørende punkt for levetiden på et tak er tilstanden på underlagspapp.
I dette tilfeller var det synlig underlagspapp i lukeåpningen.
En bit ble revet av og viser at pappen har dårlig rivestyrke (antakelig bomullstamme).
Dette kan indikere at det ikke er sikkert at underslagpappen ble skiftet samtidig med montering av takpannene, men er usikkert. Uansett virket underlagspappen svak.

Denne takflaten har isolert sett en anslått gjenværende levetid på 10-15 år.

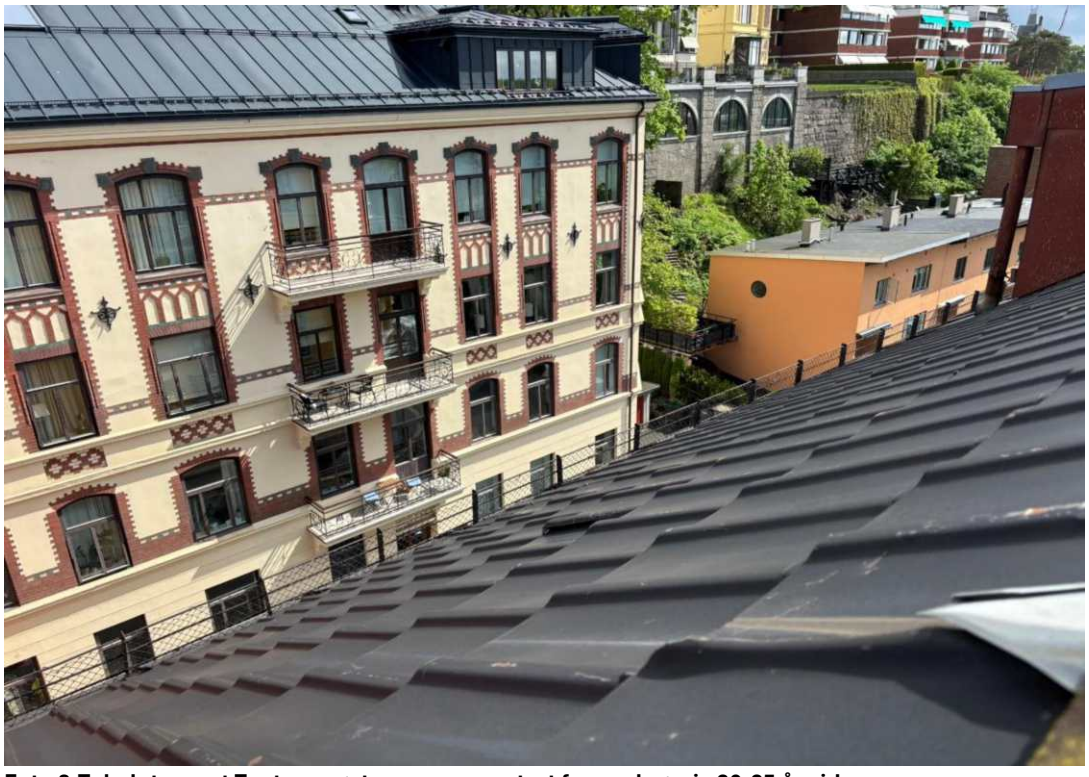


Foto 8:Takplater mot Tostrups gate som er montert for anslagsvis 20-25 år siden

4.5 Tak over loftsleilighet
Taket var ikke tilgjengelig for inspeksjon (krever tilgang til takterrasse i loftsleilighet).

Basert på det man kan bedømme, bl.a. utfra flyfoto er dette taket tekket med helsveiset asfalt takbelegg. Normal levetid på et slikt takbelegg er ca.25-30 år.
Alder og tilstand er ikke kjent, og bør undersøkes nærmere.

Kommentarer til takkonstruksjon over loftsleilighet:
Det er ingen synlig utluftning på enden av takflatene, men i forkant og bakkant er det mindre takutstikk som indikerer at lufting kan være etablert.
Manglende el. mangelfull utluftning av tak over loftsleiligheter er en kjent kilde til bl.a. kondensskader, og dette bør undersøkes nærmere.

På side av takopplett mot nord er det synlig knust platekledning hvor nedbør kan ledes inn i konstruksjonen, litt avhengig av hvordan vindsperre er avsluttet mot gammel del.

Videre bemerkes en del lakkskader/slitasje i gesimsbeslag mot gatesiden.



Foto 9: Knust fasadeplate nordsiden av takopplett



Foto 10: Takutstikk i front og bakside på tak over loftsleilighet

4.4 Takrenner

Bakgård:
Takrenne nedenfor båndtekket tak over trappehus B ser til å bestå av gammel sinkrenne. Her har det tæret hull i takrenna, noe man ikke ser ofte.



Foto 11: Hull i takrenne

Øvrige takrenner består av eldre plastisolbelagte takrenner, men er nyere enn taktekkingen. Det ble observert en del «bulker» og høydeforskjeller, og det er mistanke om takrenner mangler fall flere steder slik at vannansamlinger oppstår og setter skjøter under press (skjøter i takrenner er tettet med fugemasse).

Takrenner mot bakgård vurderes å være i dårlig stand.

Gateside:
Takrenner består av eldre plastisolbelagte takrenner.
Ser ut som gamle bærejern/rennekroker er beholdt fra tidligere.
Det ble opplyst at gesims /takrenne langs Hjørungavåg gata ble utbedret sommeren 2024.Bl.a. ble det utbedret et riss på underside av gesimsen som nå er tilbake, samt fuget en renneskjøt. Utbedringene ble foretatt ved bruk av lift.



Foto 12: Riss i murpuss langs gesims Hjørungavåggata, samt renneskjøt som er nylig fuget.

Takrenner mot gate er av eldre dato, og vurderes å være i dårlig stand.

Det er åpenbart risiko for nye lekkasjer og takrenner bør holdes under oppsikt inntil utskiftning er foretatt.

4.5 Nedløpssystemer

Bakgård:
Det er montert 4 stk. nedløpsrør som består av plastisolbelagt stål, farge hvit.
Alder anslås til minst 20 år, men er usikker. Klammere er skiftet.

Det ble observert på de fleste nedløpene at skjøter har glidd fra hverandre mange steder ettersom klammere har begynt å løsne/sige. Et nedløp er frostsprengt.

Utglidning av skjøter medfører risiko for lekkasjer hvor regnvann kan føres inn på fasaden, eller i verste fall at nedløpet løsner og faller ned.

Nedløpene må skiftes ut i forbindelse med rehabilitering av taket.
Det er ikke installert varmekabler i taknedløpene mot bakgård.



Foto 13: Klammere har gitt etter og ført til at skjøter ikke lenger er tette

Gateside:
Det er montert 4 stk. nedløpsrør av plastisolbelagt stål, farge brun.

Vi har sjekket eget arkiv, og kan bekrefte at disse fire nedløpsrørene ble montert nye i forbindelse med balkong-fasadeutbedringer i 2007.

Varmekabler i nedløp på gatesiden ble de-og remontert,og funksjonstestet.

Taknedløpene på gatesiden vurderes å være i god stand.
Tilstanden på varmekablene er ukjent, og bør antakelig kontrolleres.
Varmekabler i takrenner og nedløp har stor påkjenning og begrenset levetid.

4.6 Takbeslag, soilluftinger, lyrer, branngavler o.l.

Utette takgjennomføringer ofte en kilde til lekkasjer, og bør vedlikeholdes nøye.

Soil- og lyrebeslag synlig for inspeksjon er av eldre dato,og modne for utskiftning.
Spesielt soil. Generelt er det få lyrer ettersom flere av skorsteinene benyttes til ventilasjon,og med dette håndterer utluftningen av leilighetene.



Foto 14: Gammel soilbeslag sidebygg bakgård



Foto 15: Lyrebeslag og soil bakgård

Øvrige beslag er av varierende alder, men er generelt av eldre dato.

4.7 Snøfangere

Det er ikke montert snøfangere på noen av takflatene mot bakgårder slik at det er risiko for snø-og is ras vinterstid. Bør monteres, spesielt over innganger og portrommet.

På tak av denne størrelse anbefales vanligvis to rader med snøfangere.

På gateside er det montert en rad med eldre, tre- rørs snøfangere med netting.
Konsoller ser ut til å være av stål/støpejern hvilket indikerer at snøfangerne er svært gamle, muligens originale fra byggeåret.
Innfesting er kritisk mht. sikkerhet, og bør kontrolleres.



Foto 15: Gamle snøfangere mot gateside

4.8 Takluker

Det ble kun oppnådd tilgang til luke i oppgang B.
I den opprinnelige delen av loftet er det originale støpejernsluker med ett lag trådglass.

Det ble ikke oppdaget tegn på ferske lekkasjer, men den observerte takluken har sprukne glass, og det er bare et tidsspørsmål før lekkasje oppstår.
Luken var også vanskelig å betjene.

De gamle støpejernslukene bør restaureres, evet. skiftes ut.



Foto 16: Støpejernsluke oppgang B- div.trådglass er sprukket

4.9 Murte skorsteiner over tak

Bygningen har til sammen 11 murte piper over tak- i varierende størrelse. Skorsteinene er utvendig slammet. Innvendig er det glidestøp fra 2014.

Noe avflaking av utvendig slamming ble observert, men ingen alvorlige skader i murverket kunne observeres fra avstand.

Tilstanden på murverk virker relativt bra observert fra avstand, men dette vil være usikkert frem til stillaser er satt opp og skorsteinene kan tas nærmere i øyesyn.

Erfaringsmessig er det ofte behov for mur reparasjoner, og i mange tilfeller ommuring av denne type skorsteiner over tak.

I dette tilfelle tror vi at det kan være mulig med «lettere» utbedringer, men dette må som nevnt undersøkes nærmere etter at stillaser er montert.



Foto 17: Tre «tilfeldig valgte» skorsteiner over tak (tilstanden på murverket virker ikke så verst, men er usikker)

4.10 Pipebeslag

Pipebeslag er svært gamle, og stort sett fra taktekkingen ble montert eller eldre. Beslagene ser ut å være av samme type for alle pipene, som også indikerer høy alder.

Tilsvarende gjelder for toppbeslag ser ut til å være med opprinnelige støpejernsrammer.

Inntekking rundt pipefot og opp t.o.m kua består av gamle stålplater.

Detaljer er vanskelig å bedømme, men det bemerkes rustangrep og manglende falsing i bakstykker hvor det kun er benyttet fugemasse.



Foto 18: Inntekking rundt pipefot-slik er det på alle skorsteinene

5. Konklusjon-anbefalt strategi vedlikehold

Yttertaket i Tostrups gate 22 har vært «lappet på» helt siden bygningen ble oppført på 1890-tallet. Med unntak av taket på loftsleiligheten er det ikke gjennomført noe helhetlig eller større, systematisk vedlikehold av taket, faktisk helt siden bygget ble oppført.

Mesteparten av taket er pr. i dag «overmodent» for rehabilitering. Vi snakker stort sett om tilstandsgrad 2 og 3, veldig ofte tilstandsgrad 3 på viktige komponenter.

Bl.a. fordi det må monteres stillaser med sikring rundt hele bygget anbefales ikke å beholde den «nyere taktekkingen, takplatene mot gateside.
Taknedløpene på gatesiden kan derimot beholdes slik det ser ut nå.

Det vil også være lurt å tekke om taket på loftsleiligheten, og utbedre skader på fasadeplater, samt kontrollere luftingen når man har stillaser oppe.

6. Kostnader

Kostnader vil avhenge av materialvalg og løsninger, men også hvor omfattende reparasjoner som må utføres på skorsteinstoppene.

En full ommuring av 11 skorsteinstopper med ny masiv teglstein vil alene beløpe seg til minimum kr.700-800.000,- inkl.mva, men det er håp om at dette kan unngås.

Siden bygningen er kommunalt listeført på «Gul liste» må det tas noen hensyn i forbindelse med materialvalg.

Byantikvaren foretrekker tilbakeføring til opprinnelig materialvalg.Vår erfaring er at takstein (NB!teglstein, ikke betongstein) eller båndtekking av sink eller plastisolbelagt stål aksepteres i de fleste tilfeller, og spesielt der det ikke er mulig å dokumentere opprinnelig takmateriale.

Vi anslår grovt, basert på erfaringspriser, at en rehabilitering av hele taket vil beløpe seg til et sted rundt kr. 3-4 millioner inkludert mva med en løsning med båndtekking av plastisolbeslagt stål. Ved bruk av sink vil dette fordyre anslagsvis med kr.6-700.000,-.

Det er da lagt til grunn at man unngår å måtte mure om alle skorsteinene,samt at man ikke skal fore opp taket for å forbedre utluftningen.

Et mer detaljert kostnadsestimat kan utarbeides etter nærmere avtale.

4.Juni 2026
Integrert Byggrådgivning AS
Petter Normann Hansen
Sivilingeniør-rådgiver rehabilitering og vedlikehold

VEDLEGG: LOFTSPLAN

Sameiet Tostrups gate 22
Styret v/ Bendik P. Andersen

bendikpandersen@gmail.com

Integrert Byggrådgivning AS

www.byggradgivning.no
Gamle Bedding vei 28, 1671 Kråkerøy
Tlf 95209006,post@byggradgivning.no
NO 990 451 478 MVA

Dato: 07.04.2026

TOSTRUPS GATE 22- REHABILITERING AV YTTERTAK
Ad. Pristilbud prosjektledelse- oppdatering av tilbud datert 8.august 2025

Vi viser til hyggelig telefonsamtale, og har gleden av å tilby rådgivning/prosjektledelse forbundet med videre planlegging og gjennomføring av takprosjektet.

Vårt tilbud gjelder med de kommentarer og forutsetninger som er nevnt.

1. Utarbeidelse av tilbudsdokument:
Deloppdraget omfatter forberedende arbeid med bl.a. innhenting av tegninger fra arkivet i plan-og bygningsetaten, en grundig befaring av tak m.m, vurdering av løsninger, samt utarbeidelse av et tilbudsdokument med beskrivelse av rivingsarbeider, tømrerarbeider, arbeider med utskiftning av evet. takvinduer, blikkenslagerarbeid, evet.murerarbeid og elektrikerarbeid.

Tilbudsdokumentet vil også inneholde en beskrivelse av rigg, tilbudsregler, HMS-krav, kontraktsvilkår etc.

Mengder kalkuleres omtrentlig på bakgrunn av tegninger eller oppmåling på stedet.
En endelig avregning av mengder vil først kunne foretas etter at stillaser er montert.

Tilbudsdokumentet vil gi tilbyderne det nødvendige underlaget for å prise arbeidene på identiske forutsetninger med samme arbeidsomfang, materialbruk og mengder.

Kommentarer:
Rehabilitering inne på takterrasser er ikke medtatt, men grensesnitt blir ivaretatt.
Det er usikkert om eksisterende tak er forskriftsmessig luftet.
Lufting er spesielt viktig når loftet er utbygd. Behovet for etablering av luftesjikt, utbedring av råteskader m.m. vil bli vurdert i forbindelse med dette arbeidet.

Valg av ny taktekning drøftes nærmere etter at det er foretatt befaring.
Inntil videre er det notert at det er ønske om båndtekning på hele taket. Her kan man bl.a. velge mellom plastisolbelagt stål, valsblank sink, forpatinert sink, alusink m.m.

Bygningen er oppført på byantikvarens gule liste, oranjemerket regulert til bevaring.
Dette må hensyntas når det gjelder bl.a. materialvalg.

Kravspesifikasjon-tilbudsdokument tilbys utarbeidet til fast pris kr.65.000, -eks.mva.

2. Tilbudsinnhenting, tilbudskontroll, evaluering av tilbud:
På basis av tilbudsdokument innhentes konkurrerende pristilbud fra 3-4 takentreprenører.
Følgende ytelser inngår:

-«prekvalifisere» takentreprenører i samarbeid med styrets representant
-kontakte takentreprenører
-oversendelse av tilbudsdokument med vedlegg
-avholde felles tilbudsbefaring med takentreprenører-inkludert evet. etterarbeider med utarbeidelse av referat fra tilbudsbefaring
-registrere innkomne pristilbud, utarbeide tilbudsprotokoll, oppfølging av tilbydere
-kontrollregne innkomne pristilbud med utarbeidelse av «anbudsrapport» som viser en sammenstilling av alle poster for alle innkomne tilbud
-utarbeidelse av et innstillingsbrev med evaluering av den enkelte tilbyder, vurdering av mulige kostnadsbesparelser og utarbeidelse av budsjettforslag for hele prosjektet

Bistand tilbys utført til fast pris kr.35.000, -eks.mva.

3. Kontrahering av entreprenør:
Tilbudet omfatter bistand til nødvendige avklaringer, samt ved behov avholde teknisk avklaringsmøte med takentreprenøren som blir valgt av styret til å utføre oppdraget.

Videre utarbeide kontrakt basert på bruk av Norsk Standard bestemmelser.

Bistand tilbys utført til fast pris kr. 20.000, -eks.mva

4. Prosjektledelse ved gjennomføring av byggearbeider:
Prosjektleder er byggherrens representant og «forlengede arm» gjennom byggeprosessen.

Målsetningen er å ivareta sameiets interesser best mulig, både teknisk og økonomisk.

Sentrale arbeidsoppgaver, som endelig tilpasses etter at styrets ønsker og ønske om tredjepartskontroll, vil normalt dreie seg om å avholde byggemøter, foreta kontrollbefaringer mellom kritiske arbeidsoperasjoner, ivareta lovpålagte HMS-roller, med utarbeidelse av SHA-plan, forhåndsmelding til Arbeidstilsynet, oppfølging av fremdrift, behandle endringsmeldinger m.m

Videre oppfølging av økonomi med kontroll av mengder som skal reguleres, føring av byggeregnskap med oversikt over fakturaer /økonomi/endringer, økonomirapportering og bistand ved sluttoppgjør og ferdigbefaring/overtakelse.

Bistand til prosjektledelse tilbys utført etter medgått tid.
Timeforbruket er vanskelig å anslå før beskrivelse er utført og entreprenør valgt.
Et honorarbudsjett utarbeides før byggestart.

Annet:
Timesats for 2026 tilbys med kr.1545, -eks.mva.

Kjøring belastes med kr. 400,- eks. mva pr. oppmøte (inkl. bomavgift, parkering).

Tilbudet er gyldig i 45 dager. All bistand er avgiftspliktig, og 25 % mva tilkommer.

Øvrige vilkår ihht. kontorets standard oppdragsbekreftelse som er basert på Norsk Standard 8402-Alminnelige kontrakts bestemmelser for rådgivningsoppdrag utført etter medgått tid.

Selskapet har ansvarsforsikring gjennom Tryg, polise nr. 4009228.

Tilbud om prosjektleder:
Siviling. Petter Normann Hansen med 31-års bransjeerfaring.

Byggesøknad-arkitektbistand:
Ikke medregnet. Prosjektet bør kunne gjennomføres uten søknad.

Fremdrift:
Ihht. nærmere avtale.

Vi håper at tilbudet er av interesse.

Ta gjerne kontakt om noe er uklart.

Med vennlig hilsen
Integrert Byggrådgivning AS

Petter Normann Hansen
Sivilingeniør-daglig leder

SAMEIET TOSTRUPSGATE 22
v/ Bendik P. Andersen
bendikpandersen@gmail.com

Oslo, 13.04.2026

Deres ref.:	Bendik P. Andersen	**Tilbudsnr.:**	145081
Vår ref.:	Bjørn-Erik Andersen	**Tilbudsnavn:**	Prosjektledelse, rehabilitering av yttertak
Mobil:	911 61 527		
E-post:	bjorn-erik.andersen@opak.no		

Tilbud på prosjektadministrasjon ved rehabilitering av yttertak i Tostrups gate 22A

Vi viser til e-post og oversender med dette tilbud på ovennevnte.

FORMÅL

Sameiet Tostrups gate 22 planlegger rehabilitering av yttertak og ønsker i den forbindelse å innhente pristilbud på prosjektledelse gjennom planlegging og gjennomføring av prosjektet.

Prosjektet omfatter rehabilitering av yttertak, med utskiftning av taktekking og tilhørende arbeider. Det er et ønske om å vurdere båndtekking på hele taket, men endelig løsning og materialvalg avklares etter befaring. Loftet er utbygd, og lufting av takkonstruksjonen må derfor vurderes særskilt.

OPAKS OPPDRAG

OPAKs oppdrag deles inn i de 4 faser oppdragsgiver har beskrevet i sin forespørsel:

<u>Utarbeidelse av tilbuds- og kravspesifikasjon</u>
I denne fasen vil OPAK gjennomføre befaringer for å tilegne seg kunnskap om konstruksjonene som skal rehabiliteres, samt avklare med sameiet hvilke tiltak som må gjennomføres i forbindelse med rehabiliteringen.

Det kan være aktuelt å benytte en håndverker til å åpne enkelte konstruksjoner for å undersøke oppbygning og tiltak for utbedring. Dersom det er behov for lift, kan OPAK organisere dette. Både engasjering av håndverker og eventuell bruk av lift faktureres med 10% administrasjonspåslag og kommer i tillegg til fastprisen. Behov for håndverker og lift avklares etter første befaring.

Etter at nødvendige forundersøkelser er utført vil OPAK utarbeide en SHA-plan som vedlegges tilbudsdokumentene. SHA-planen er viktig å ha med i tilbudsprosessen, da den har betydning for entreprenørenes sikkerhet (HMS for egne og tredje part), samt kostnader knyttet til rigg og drift. Videre utarbeides det tilbudsdokumenter som skal danne grunnlaget for arbeidene entreprenørene skal prise. I henhold til oppdragsbeskrivelse skal mengder måles opp på karttjenester og mottatte tegninger. Det legges opp til at arbeidene skal utføres som en totalentreprise, NS8407.

Fasen inneholder følgende delaktiviteter:

- Oppstartsmøte med oppdragsgiver, hvor hensikten er å legge premissene for rehabiliteringen, samt omforent tidsplan.
- Befaring med gjennomgang av det som skal rehabiliteres. Her gjøres det vurderinger av eventuelle spesielle forhold som har betydning for prosjektet, samt stikkprøvemessige kontroller av utsatte konstruksjoner.
- Innhenting av relevante tegninger fra Saksinnsyn.
- Ivareta sameiets ansvar i henhold til byggherreforskriften (utarbeide en SHA-plan).
- Utarbeidelse av tilbudsdokumenter og kravspesifikasjon i samråd med oppdragsgiver/byggherre (heretter BH).

Tilbudsinnhenting og evaluering

I denne fasen vil OPAK innkalle entreprenører til tilbudsbefaring. OPAK har etter mange år med prosjektadministrativ bistand dannet seg et bilde av hvilke entreprenører som kan være kapable til å gjennomføre slike arbeider. OPAK vil gjennomføre tilbudsbefaring og følge opp entreprenørene mellom tilbudsbefaring og tilbudsfrist. Når tilbudene kommer inn, vil OPAK evaluere de innkomne tilbudene og komme med innstilling til valg av entreprenør. Det vil bli lagt vekt på hvordan tilbyder vil håndtere egen fremdrift/kapasitet og pris for prosjektet. I denne fasen vil det bli avholdt inntil to avklarende møter med aktuelle entreprenører for å avklare forhold og sikre at entreprenøren har oppfattet oppgaven korrekt og at det ikke er noen misforståelser hos partene.

Fasen inneholder følgende delaktiviteter:

- Planlegge tilbudsbefaring, invitere entreprenører og gjennomføre tilbudsbefaring.
- Utarbeide referat fra tilbudsbefaring.
- Evaluere mottatte tilbud, korrigere for eventuelle feil/mangler og oversende til oppdragsgiver et rangert oppsett over tilbudene med vår innstilling om valg av entreprenør. I tillegg skal OPAK sette opp et budsjett for gjennomføringen av oppdraget.

Kontrahering av entreprenør

I denne fasen vil OPAK innkalle, lede og referere fra avklaringsmøter.
OPAK vil ikke kontrahere entreprenør før dette er avstemt med representanter med sameiets styre. Deretter avholdes kontraktsmøte med valgt entreprenør. OPAK utarbeider i denne forbindelse kontraktsdokumenter.

Fasen inneholder følgende delaktiviteter:

- Avholde avklaringsmøte med entreprenør, inkl. referat etter møter (inntil 2 avklaringsmøter er inkludert i fastprisen).
- Gjennomføre kontraktsmøte og utarbeide kontrakt med entreprenør, på vegne av byggherre.

Prosjektledelse under gjennomføring

I gjennomføringsfasen vil OPAK følge opp entreprenør med jevnlige byggemøter. Det vil gjennomføres stikkprøvekontroller av de utførte arbeidene. OPAK vil også behandle og komme med innstilling til styre ved eventuelle avvik- og endringsmeldinger. OPAK vil i tillegg ivareta byggherrens SHA-forpliktelser i byggetiden, også med rollen som byggherrens representant, jevnfør byggherreforskriften.

Fasen inneholder følgende delaktiviteter:

- Avholde oppstartsmøte og nødvendige byggemøter (ca. hver 14. dag) i byggeperioden, og føre referat fra disse.
- Stikkprøvekontroll av arbeidets utførelse, herunder holde nødvendig kontakt med entreprenørens byggeplassleder og byggherre. Fra hver kontrollbefaring utarbeides det en egen kontrollrapport, som beskriver eventuelle feil/mangler ved arbeidene.
- Kontroll av fremdriftsfront opp mot gjeldende plan, inkl. rapportering ved avvik.

- SHA kontroll, herunder ivaretakelse av byggherrens SHA-forpliktelser i byggetiden.
- Ta stilling til avviks- og endringsmeldinger og gi anbefaling til byggherre om håndtering av disse.
- Gjennomgå, kontrollere og loggføre fakturaer fra entreprenøren, samt økonomirapportering i denne forbindelse.
- Sørge for innhenting og kontroll av FDV-dokumentasjon
- Gjennomføre ferdigbefaring og overtakelse og føre protokoll fra disse.
- Kontrollbefaring av eventuelle mangler påpekt ved ferdigbefaring/overtakelse.
- Gjennomgang/kontroll av sluttoppgjør mellom entreprenør og byggherre.

I god tid før oppstart av arbeidene vil OPAK, i samarbeid med valgt entreprenør, bistå med å lage et informasjonsskriv som formidles til beboere. Med god informasjon i forkant av prosjektet, er OPAKs erfaring at gjennomføringen av prosjektet går smidigere. Ved henvendelser fra beboere, vil OPAK kunne bistå med å svare ut henvendelsene. Det legges opp til en kommunikasjonsvei som går gjennom byggekomiteen, slik at alle henvendelser sendes til byggekomiteen som vurderer behov for OPAKs bistand til å svare ut henvendelsene.

OPAK verken river eller åpner konstruksjoner. Vi tar derfor et generelt forbehold om at eventuelle skjulte feil, mangler eller skader ikke blir avdekket.

BEMANNING
Oppdragsleder i OPAK vil være Jan Skau. Skau vil ha det overordnede ansvaret for oppdraget. Ved behov kan det benyttes andre ressurser i tillegg, men oppdragsgivers kontaktpunkt vil være Skau.

Skau er utdannet blikkenslagermester og har arbeidet som blikkenslager/taktekker i 25 år, før han begynte i OPAK i 2007. I OPAK har Skau bistått et stort antall boligselskaper og privatpersoner med rehabiliteringsarbeid, og spesielt takrehabilitering.

Kvalitetssikring og administrative tjenester ivaretas iht. interne rutiner.

HONORAR
<u>Utarbeidelse av tilbuds- og kravspesifikasjon</u>
Fasen tilbys til fastpris på kr. 75 000,- ekskl. mva.

I tillegg tilkommer kostnader for lovpålagt miljøsaneringsrapport. Miljøsaneringsrapport innhentes på vegne av sameiet fra en underleverandør av OPAK. Estimert kostnad ca. 30 000,- eks. mva. Faktisk kostnad viderefaktureres med 10% administrasjonspåslag.

Ved behov for lift eller håndverker, kommer dette i tillegg til fastprisen ovenfor. Dersom OPAK skal organisere lift med sjåfør og håndverker vil kostnaden viderefaktureres med 10% administrasjonspåslag.

Dersom det skal gjennomføres arbeid/oppgaver ut over det som er beskrevet i tilbudet, vil arbeidet utføres etter medgått tid.

<u>Tilbudsinnhenting og evaluering</u>
Fasen tilbys til fastpris på kr. 50 000,- ekskl. mva.

Dersom det skal gjennomføres arbeid/oppgaver ut over det som er beskrevet i tilbudet, vil arbeidet utføres etter medgått tid.

<u>Kontrahering av entreprenør</u>
Fasen tilbys til fastpris på kr. 40 000,- ekskl. mva.

Dersom det skal gjennomføres arbeid/oppgaver ut over det som er beskrevet i tilbudet, vil arbeidet utføres etter medgått tid.

Prosjektledelse under gjennomføring
Fasen tilbys etter medgått tid.

Timesatsen for oppdragsdeltakere er kr 1 760,00 ekskl. mva. og biutgifter.

Vi kan estimere ca. 8-10 timer pr. uke i byggeperioden. Det medgår normalt noe mer tid i oppstarts- og avslutningsfasen av prosjektet. Fastsettelse av byggetid avklares etter at omfanget av arbeidet er avklart og tilbud fra entreprenørene er mottatt.

Bilgodtgjørelse og reiseutlegg faktureres i henhold til OPAKs generelle oppdragsbetingelser.

Mva. legges til alle priser.

OPAKs fakturaer skal betales innen 14 dager fra fakturadato.

OPPDRAGSBETINGELSER
For oppdraget gjelder våre generelle oppdragsbetingelser av 15. februar 2024 (vedlagt).

MILJØKONTROLL
Energi
Med dagens fokus på energikostnader og forbruk anbefaler OPAK at energiforbruket kontrolleres og vurderes for å se om tiltak kan bedre forholdene.

Miljøsanering

Med myndighetenes strengere krav til beskyttelse av miljøet, materialbruk og avfallshåndtering anbefaler OPAK at bygningen kontrolleres for følgende:

- **PCB** (vinduer/isolerglass, kondensatorer, maling, fugemasser etc.) Aktuelt ved rivearbeider.
- **Asbest** (tak/fasadeplater, ventilasjonskanaler, rørisolasjon). Aktuelt ved rivearbeider.
- **Gammel EPS-isopor** benyttet som isolasjon i bygg, tak, veifylling etc. kan inneholde bromerte flammehemmere, KFK eller HKFK. Gammel EPS bør analyseres.
- **PVC-takbelegg** Protan, Sarnafil mm. kan inneholder mykgjørere og stabilisatorer.

KVALITETSSIKRING OG MILJØSTYRING

OPAK har et sertifisert ledelsessystem for kvalitet og miljø i henhold til:

- Kvalitet NS-EN ISO 9001:2015
- Miljø NS-EN ISO 14001:2015

OPAKs ledelsessystemer blir hvert år revidert av DNV Business Assurance Norway AS.

ANSVARSRETT
OPAK har sentralt godkjent ansvarsrett etter plan- og bygningsloven innenfor følgende godkjenningsområder:

- **Kontroll: Overordnet ansvar for kontroll i tiltaksklasse 3**
- **Søker (for alle typer tiltak) i tiltaksklasse 3**

BESTILLING OG FREMDRIFT
Dersom dere ønsker å benytte vårt tilbud, ber vi om at dere bekrefter på e-post.

Vi vil igangsette oppdraget når vi har mottatt oppdragsbekreftelse.

Med hilsen
for **OPAK AS**



Bjørn-Erik Andersen
Avdelingsleder

OPAKs generelle oppdragsbetingelser – 15. februar 2024

1. Parter
I disse generelle oppdragsbetingelsene er OPAK AS, OPAK Bergen AS, eller OPAK Trondheim AS benevnt som "OPAK" og OPAKs kontraktsmotpart som "Oppdragsgiver".

2. Anvendelsesområde – gyldighet
Hvis ikke annet er avtalt, gjelder oppdragsbetingelsene for oppdrag mellom OPAK og Oppdragsgiver og har gyldighet etter OPAKs skriftlige tilbud og avtaler mellom Partene. I tillegg, men med gyldighet etter disse Oppdragsbetingelsene, gjelder NS 8402.

Hvis ikke annet er avtalt, vil oppdragsbetingelsene gjelde også ved gjentatte oppdrag av samme art for samme oppdragsgiver.

3. Tilbud
Tilbud fra OPAK er bindende i 30 dager dersom ikke annet er angitt. Tilbudet bortfaller automatisk dersom oppdragsbekreftelse ikke er signert innen tilbudsfristen.

OPAK er ikke forpliktet til å starte arbeidet før signert oppdragsbekreftelse er mottatt.

4. Oppdragsgivers plikter
Oppdragsgiver skal skriftlig gi OPAK fullstendig og korrekt beskrivelse av alle forhold som er relevant for inngivelse av tilbud og utførelsen av oppdraget.

Oppdragsgiver bærer selv risikoen for feil eller mangler ved opplysninger eller andre ytelser Oppdragsgiver skal utføre.

Oppdragsgiver kan ikke holde OPAK ansvarlig for konsekvenser av svikt i overnevnte plikter.

5. Vederlag
OPAKs vederlag består av *honorar, samt utlegg og utgifter*, herunder honorar/utlegg/utgifter påført av underleverandører benyttet i forbindelse med utførelse av oppdraget.

Honorar: Hvis ikke annen avtale foreligger, beregnes honorar etter medgått tid (herunder eventuell reisetid). Normal arbeidsdag faktureres med 8 timer. Ved befaringer, møter eller tilsvarende som etter avtale med kunden gjennomføres utenom ordinær arbeidstid (07.00-17.00) vil det bli fakturert et påslag på 50 % på gjeldende timesats for oppdraget. Hvor ikke timesats er angitt særskilt, gjelder den til enhver tid gjeldende timesats fastsatt av OPAK.

Ved avtale om fastpris, honorarbudsjett eller øvre tak for honorar, ligger forhold OPAK var kjent med ved tilbudsinngivelse til grunn for prisingen. Avvik fra dette gir OPAK rett til regulering av honoraret. Slike avvik kan gå ut på at utførelsen av oppdraget endres i tid (oppstart, avslutning og/eller gjennomføringsperiode), volum, entrepriseform eller andre forhold som påvirker arbeidsmengden. Forhold som Oppdragsgiver var eller burde være klar over at vil øke arbeidsomfanget til OPAK, medfører ikke at OPAK plikter å varsle om honorarøkning. Oppdragsgiver plikter også straks å gi skriftlig beskjed, dersom videre bistand ikke ønskes.

Dersom Oppdragsgiver eller dennes representant initierer utførelse av tjenester som partene skriftlig har avtalt at OPAK ikke skal utføre, kan OPAK anse dette som bestilling av merarbeider som honoreres etter medgått tid.

Hvis et oppdrag medfører arbeid og/eller fremmøte i forbindelse med vitneavhør ved en eventuell tvist, beregnes honorar for medgått tid, etter OPAKs til enhver tid gjeldende timesatser for slikt arbeid.

Utlegg og utgifter: Ved bruk av teknisk spesialutstyr beregnes leie etter egne satser. Innkjøp av kontraktsblanketter, kart, gebyrbelagte utskrifter fra registre o.l., faktureres til selvkost. Utgifter til porto ved større forsendelser og budbil faktureres til selvkost.

Reise og opphold i tjenesten faktureres iht. "Særavtale for reiser *innenlands for statens regning*". For eventuelle utenlandsreiser avtales dette særskilt. Bilkjøring til møter, besiktigelser eller besøk på byggeplasser faktureres iht. "*Statens satser for bilgodtgjørelse ved bruk av egen bil*".

Prisregulering: Avtalte priser (timerater, satser og honorar) prisjusteres per 1. januar hvert år iht. RIFs lønnsstatistikk.

Underleverandører: Ved utlegg av honorarutgifter mv. til underleverandører beregnes et påslag på 10 %.

6. Betalingsbetingelser mv.
Fakturering skjer minimum en gang pr. måned.

Med mindre annet er avtalt, forfaller OPAKs fakturaer innen 14 dager etter fakturadato. Innsigelser til faktura tapes om de ikke er fremsatt innen fakturaens forfallsdato.

Betaling skal skje innen forfall, og ved forsinket betaling skal Oppdragsgiver betale renter iht. forsinkelsesrenteloven.

OPAKs tjenester er mva.-pliktige.

7. Ansvarsforhold
OPAK har profesjonsansvar og tilhørende forsikringsdekning iht. bestemmelser i NS 8401 og NS 8402, med de ansvarsbegrensninger som følger av standardene. Videre er krav mot OPAK begrenset til direkte tap og de forhold OPAK er forsikringsdekket for. OPAK er ikke erstatningsansvarlig for anslag over byggetid eller byggekostnader. Om ikke annet er særskilt avtalt, anses tiden for OPAKs leveranser som estimater, hvor overskridelse ikke berettiger dagmulkt eller erstatning.

8. Rettigheter til prosjektmateriale – arkivering av dokumenter
OPAK har eiendomsretten til materialet utarbeidet av OPAK. Dette materialet kan bare benyttes i forbindelse med det oppdraget OPAK er engasjert for.

Med unntak fra oppbevaringsplikter etter loven, oppbevarer OPAK prosjektdokumentene i fem år etter avslutningen av oppdraget.

9. Opphør - mislighold
Dersom Oppdragsgiver vesentlig misligholder sine plikter etter avtalen, er OPAK berettiget til å heve avtalen.

Betalingsmislighold, som overskrider 30 dager, skal uten videre anses som vesentlig mislighold.

Dersom Oppdragsgiver misligholder sine plikter etter avtalen, er OPAK berettiget til å frasi seg oppdraget. Som mislighold regnes ethvert tillitsbrudd fra Oppdragsgiver.

Det anses som et slikt tillitsbrudd at Oppdragsgiver tar lyd-/filmopptak e.l. under samtaler, befaringer mv. uten at OPAK på forhånd har gitt uttrykkelig samtykke til dette.

10. Betaling ved opphør av oppdrag
Ved heving av avtalen skal Oppdragsgiver betale til OPAK alle ubetalte honorar. Tilsvarende honoraroppgjør gjelder om OPAK frasier seg et oppdrag.

Ved heving av avtalen plikter dessuten Oppdragsgiver å betale erstatning for tap OPAK blir påført, herunder tapt fortjeneste som minimum skal utgjøre 20 % av honoraret for gjenstående arbeider i oppdraget.

11. Lovvalg og verneting
Tvister som ikke avgjøres i minnelighet, skal behandles ved de ordinære domstolene. Avtalt verneting bestemmes av adressen til OPAK-kontoret som forestår oppdraget. For utenlandske kontraktsparter avtales Oslo tingrett som verneting.

Tvister behandles etter norsk rett.

TAKSJEKK, ENKEL.

(ver. 1.02)

Drogseth Blikkenslageri AS.

Kunde	Fra
33861 - v/Mette Sveram Tostrups gate 22 B Tostrups gate 22 B 0264 OSLO	**Drogseth Blikkenslageri AS** Verkseier Furulundsvei 22 0668 Oslo Saksbehandler: Tobias Holmer Telefon: 2232 3250 Telefaks: 2232 6576 E-post: firmapost@drogseth.no

Ordre / dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordre nr: 7866 24. november 2011	Tostrups gate 22 B 0264 OSLO	Mette Sveram 93281918

© Jarle Drogseth

TAKSJEKK, ENKEL.

1 - Kun punkter merket med OK eller avvik er sjekket.			
2 - Gjelder sjekken hele taket eller deler av dette?		Hele taket	
3 - Type taktekking *delar av taker består av papptekking.*		Profilerte plater stål	
4 - Type beslagmateriale		Plastbel./lakkert stål	
5 - Taktekking tilstand	Avvik	Se kommentarfeldt.	
6 - Takluker	OK	taklukker finns på utsida og på innergården, Dessa ær gamla og återanvænda fra de gamla taket, Dem på gatsida ær inklædda med blybeslag og på innergård med blikkbeslag.	
7 - Takvinduer	Ikke aktuelt		
8 - Overlys inntekking	Ikke aktuelt		
9 - Pipebeslag	Avvik	Pipebeslag ær i dårligt skick, De flesta har mye rust og några mangler riktigt falsning på bakstycket, dær ær kun tettingmasse ær brukt.	
10 - Takhatter/gjennnomføringer	Avvik	takhatter på papptaket har mye sprekker, De stora piperna har stora brister og bør tettes snarast før att undvika lekkasje.	
11 - Gavlbeslag	Avvik	gavelbeslag mot nabogård har lossnat fra puts, De bør pluggas fast på nytt og tettes med en fog før att undvika større skador eller rasfare.	
12 - Vindskier/beslag	Avvik	brannmur bør tettes fra hål som ær beskrivet på bilde.	
13 - Undertak kontollert ved stikkprøver, OK?	OK	undertaket har blivit kontrollerat runt gjenomgøringar og ser spår av vann som trengt in men upplever ikke att de var fuktig vid dessa stederna nå.	
14 - Gradrenner/vinkelrenner OK?	Avvik	Tekking vid gradrenne ær i vædligt dårligt skick, Detta har blitt skruvat og spikat rætt igjenom tekkingen på felaktig måte, Detta ær stæder dær de finns stor risk før lekkajser og evt råteskader.	
15 - Skottrenner OK?	Ikke aktuelt		
16 - Vindusbrett/sålbenkbeslag ?	Avvik	Vindublikk på fasade har stående vann. detta ær beskrivet nærmare på bilde	
17 - Takrenner OK? (oppgi type)	Avvik	delhar av takrenne har bakfall og runt båndtekkingen ær renna ødelagd.	

© Jarle Drogseth

TAKSJEKK, ENKEL.

18 - Nedløpsrør OK? (oppgi type?)	Avvik	några nedløp ær frostsprængda. Dessa ær beskrivet på bilderna.	
19 - Sluk	Ikke aktuelt		
20 - Mønebeslag/sten OK?	OK		
22 - Taksikringsutstyr, takstiger, takbroer på taket?	Ja	Taksikringsutstyr ær vældiigt gammalt fra 1900-1940 skulle jag gissa, Dessa ær ikke kontrollerade vid infestning pga svår åtkomst.	
24 - Er utstyret merket som typegodkjent? (stikkprøvekontroll)	Avvik	ikke till dagens krav før sikkerhetsutstyr.	
26 - Foretatt stikkprøvekontroll av innfesting? Skriv merknad hvis ikke mulig.	Avvik	ikke mulig att ta stickprøver utan att øppna upp taket.	
28 - Snøfangerutstyr på taket?	Ja		
30 - Tilstand på snøfangerutstyr?	Avvik	Snøfanger ær i jærn og fyller ikke dagens krav på snøfanger. Dessa ær længst taket gjort stickprøver før att se att bultar og att dessa sitter fast.	
32 - Foretatt stikkprøvekontroll av innfesting? Skriv merknad hvis ikke mulig.	OK	ikke øppnat taket før att se infestningen men ær kontrollert utifrån.	
34 - Foretatt stikkprøver fuktmåling?	Avvik	fuktmåling ær utført fra terasse og i takfot. Takfoten gav ikke utslag øver normalt. På terassen så blev de utslag øver normalt.	
49 - Tatt bilder?	Utført		
50 - Vurdert atkomst lift, stillas, container, kran, brakke m.v.? Skriv merknad	Utført	Bluelift på innergård. Utsida trengs avsperring og kan brukas annan lift. øver 22 meter på delar av tak.	

Taket har blivit kontrollerat før att se hur tilståndet ser ut. Taket på gatsida har blivit bytt før mellan 5-10 år sidan som de ser ut. Renner ær i bra skick og rør ser bra ut. Beslagen har gjort på en enkel måte med några blyløsningar. utsida står de en blomsterkasse som ikke ær festa på rætt måte, Denna står kun i snøfangers og detta kan føra till att denna blir øverbelasta i vikt per kvm, vid evt snøfall. Før att undvika ras eller annan fara før den dærfør sikkres på en annan måte. Taket på insida ær i sæmre skick, Detta trenger att byttes inom bara några års tid, Tekkingen består av plater og har mye rust, Delar av taket ær gjort med Båndtekking og papp. Båndtekkingen har mange spiker som ær slagna igjenom plåten utan någon pakkningen. Papptaket innehåller mange sprekker vid gjenomføringar som bør tettes snarast før att undvika evt. lekkasjer. Taket ær delvis bytta, Innergård ær i vældigt dårligt stand øver 50 år gammalt og utsida ær bytt før ca 10 år siden. Platerna på innegården ær de mye rust på og de har blitt midlertidig reparet flera gånger. Delar av taket består av båndtekking og resten ældre TRP-plater. utsida består av plegeltak (vældigt likt tegel) og en fottekking som løper hela vægen under snøfangern.

Taksjekken er en enkel visuell sjekk av taktekking med beslag, evt. takrenner/nedløpsrør m.v. Den er ikke ment å være noen fullstendig gjennomgang av takkonstruksjonen, dette krever ytterligere arbeide, evt. inkl åpning av taket.

© Jarle Drogseth

Bildevedlegg
(ver. 1.01) - Bilderapport

Kunde	Fra	Ordre / dato	Arbeidssted	Kontakt
33861 - v/Mette Sveram Tostrups gate 22 B Tostrups gate 22 B 0264 OSLO	**Drogseth Blikkenslageri AS** Verkseier Furulundsvei 22 0668 Oslo Saksbehandler: Tobias Holmer Telefon: 2232 3250 Telefaks: 2232 6576 E-post: firmapost@drogseth.no	**Ordre nr: 7866** 24. november 2011	Tostrups gate 22 B 0264 OSLO	Mette Sveram 93281918

Oppgi hvor og hva bildene referer til		TaK og fasade	

Image_01172
øversiktsbilde på terasse.



Image_01169
bilde under trekasse, beslag ær kun øverlappat.



© Drogseth Blikkenslageri AS

Bildevedlegg

Image_01165

Sprekker i beslag under trekasse



Image_01163

Vædligt stor belastning på snøfanger fra terasse, kasse som ær fyll med jord ær støtta upp mot snøfanger. OBS! detta kan medføra att snøfanger blir øverbelasta og kan falle ned.



© Drogseth Blikkenslageri AS

Bildevedlegg

Image_01161
Risk før att vann trenger in under dørr på balkonger



Image_01158
mønebeslag ær skruvat med pakkningskruver.



© Drogseth Blikkenslageri AS

Bildevedlegg

Image_01157
sprekker i papp runt pipe



Image_01156
store skader i papp runt pipe.



© Drogseth Blikkenslageri AS

Bildevedlegg

Image_01154
Sprekk i papp på pipe.



Image_01153
sprekker i papptak bak pipe in mot gården.



© Drogseth Blikkenslageri AS

Bildevedlegg

Image_01148

Øvergång fra fliser till gjære på balkong ær kun tettet med siliconmasse.



Image_01142

Øvergång brannmur fra nabogård har lossnet stedvis fra mur. Siden ær de ett hål som trenger att tettess



© Drogseth Blikkenslageri AS

Bildevedlegg

Image_01138

Snøfanger har ikke blypackning som førr bruktes som tetting. øverliggare fra takrenne ær skruvade igenom tekking i fronten, Dessa disse bør som et minimum tettes med pakning.



Image_01137

Snøfanger har blitt kontrollerade med stickprøver på ca 10 st konsoller længst med taket. Dessa sitter fast men har ikke blitt kontrollert inne på loften før att se infestningen.



© Drogseth Blikkenslageri AS

Bildevedlegg

Image_01136

Trematerialer som blitt fjærna, disse har varit liggandes i snøfangern.



Image_01132

beslag fra tekking ær ikke falsat utan kun øverlappat.



© Drogseth Blikkenslageri AS

Bildevedlegg

Image_01130
runt takvindu ær de brukt blybeslag.



Image_01129
øversiktbilde papptak fra tostrups gate



© Drogseth Blikkenslageri AS

Bildevedlegg

Image_01128

Blikk som har varit liggandes i snøfanger, de ser ut att komma fra tidigare nær taket blev lagt om men ikke blitt fjerna. ær nå fjerna før att ikke rasa ned.



Image_01126

Utløp fra terasse,



© Drogseth Blikkenslageri AS

Bildevedlegg

Image_01121

Nærbilde på skruver utan pakkning.



Image_01120

Tekking mot hj ørungavåggt, Denna ær monterad med skruver utan pakkning. Snøfanger ær ikke fogade utan har en blyløsning som ær monterad øver konsoller.



© Drogseth Blikkenslageri AS

Bildevedlegg

Image_01194
øversiktsbilde på tak innergård.



Image_01193
Någon form av kabel ær monterad på taket, Denna ær endast borrad igjenom tekkingen under svængfalsen og tettad med någon tettingsmasse



© Drogseth Blikkenslageri AS

Bildevedlegg

Image_01192
Sprekk i fals på bue



Image_01191
på tekking har de blitt brukt en sort masse som ligner på asfalt,
Tekkingen ær i dårlig stand og bør byttes.



© Drogseth Blikkenslageri AS

Bildevedlegg

Image_01190

Flere spiker som ikke har någon pakkning. Dessa kan leta till att vann trenger in under båndtekking,



Image_01189

Nedløp som ær sprukket mott på røret i bakgård.



© Drogseth Blikkenslageri AS

Bildevedlegg

Image_01188

Nedløp ær sprukket og trenger att byttes.



Image_01187

Spiker som ær monterat på tekking i bue. Dessa ær monterade utan packning og ikke utført riktig.



© Drogseth Blikkenslageri AS

Bildevedlegg

Image_01186
Øversiktsbilde på renne i bue



Image_01185
Sprekker i papptak mot innergård. Stor risk før lekkajser



© Drogseth Blikkenslageri AS

Bildevedlegg

Image_01184

Bakfall på renne, Detta medfører att vannet blir stående og ikke når nedløp



Image_01183

Renne på høgra sidan av buen ær spruken.



© Drogseth Blikkenslageri AS

Bildevedlegg

Image_01182

Tak på innergård, Vældigt mye rust på takflate, delar av nedløp på bilde ær spruket og trenger att byttes.



Image_01181

øversiktsbilde på tak innergård



© Drogseth Blikkenslageri AS

Bildevedlegg

Image_01180

Renne har blitt ødelagt i buen på høyre sida, Taket ær spikat med vanliga spik utan packning.



Bilde_1

Mot Tostrupsgate



© Drogseth Blikkenslageri AS

Bildevedlegg

Bilde_2
Papptekking i hjørne mot gatsida



Bilde_3
Dårlig pipebeslag mot gate Tostrupsgate



© Drogseth Blikkenslageri AS

Bildevedlegg

Bilde_4

Samme type av takstige ær brukt mot tostrups gate. Øvergång till taket ær kun fogat



Bilde_5

Brist i papptekking mot hj ørungavåggt



© Drogseth Blikkenslageri AS

Bildevedlegg

Bilde_7

Takstige mot gatsida (hj ørungavåggt). Denna ær monterad i undertak med fogade øvergångar mot Tak.



Bilde_8

Bak pipe mot gård



© Drogseth Blikkenslageri AS

Bildevedlegg

Bilde_9
øversiktsbilde bakgård



IMG_0375
øversiktsbilde på tak innergård.



© Drogseth Blikkenslageri AS

Bildevedlegg

IMG_0380
Mangler nedløp på rød utbyggnad



IMG_0381
sprukket nedløp på fasade



© Drogseth Blikkenslageri AS

Bildevedlegg

IMG_0382
Sprekk i nedløp



IMG_0384
fel fall på takrenne



© Drogseth Blikkenslageri AS

Bildevedlegg

IMG_0385
fel fall på takrenne nærbilde.



IMG_0391
bakfall på blikk fra dørr. synliga skador på puss



© Drogseth Blikkenslageri AS

Bildevedlegg

IMG_0394
skader på beslag på samma dørr.



IMG_0397
Fuktmåling på undertak på terasse, Detta kan ha sammanband med att mye sprekker runt piper



© Drogseth Blikkenslageri AS

Bildevedlegg

IMG_0398

Den andra fuktmalingen på terassen, Ca 1 meter fra den første



© Drogseth Blikkenslageri AS

Sameiet
Tostrups gate 22







Sameiet Tostrups gate 22

Årsmøte

21. mai 2025

Agenda

Sameiet
Tostrups gate 22

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**
3. **Årsregnskap 2024**
4. **Forslag til budsjett 2025 (vedlegg 3) og fasadeprosjekt**
    Sak til avstemming: ekstraordinær innbetaling på NOK 150 000
5. **Valg av nytt styre**
    a. Valg av styreleder
    b. Valg av styremedlemmer
    c. Valg av varamedlemmer
6. **Langsiktig vedlikeholdsplan**
7. **Andre saker**

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 – året som har gått siden årsmøtet i mai 2024

- Dugnad
  - Dugnad utført 13. mai 2024, hvor det blant ble utført omfattende arbeid med beplanting og beskjæring
- Fasadeprosjekt
  - Se eget punkt
- Maling dører
  - Se eget punkt
- Sak mot seksjon 7 grunnet uenighet om rørleggerregning etter frosne rør januar 2024
  - Dom fra forliksrådet mottatt i dag, dom i sameiets favør
- Sak mot nabogård
  - Det har vært og til dels pågår en større tvistesak mot nabogården (Erling Skjalgsonsgate 1)
  - Nabogården hevdet at feilkonstruksjoner på vår side av bygget er skyld i større skader på deres fasade
  - Varslet om et søksmål mot oss i størrelsesorden ~NOK 400k
  - Styret avviste kravet i sin helhet grunnet
    - Mangelfull dokumentasjon
    - Sannsynlig at feilkonstruksjon på nabogården var skyld i deres skader
    - Sannsynlig at skader på vår fasade kunne tilskrives feilkonstruksjoner på deres side av bygget
  - Styret har fått fremforhandlet et forlik uten kostnad for sameiet (forliksavtale ikke endelig og signert). Forlik innebærer at sameiet utbedrer takrenne og gavlbeslag på mur
  - Se bilder til høyre på sliden som viser kilden til tvisten

Skade nabogårds fasade



Manglende takrenene nabogårdens side av bygget over skadestedet



Hulrom mellom byggene





2. Oppsummering fasadeprosjekt




Store skader ved karnapp, fare for nedfall av puss




Store skader ved fjerde etasje










Diverse skader oppdaget ved befaring

- Styret hadde i utgangspunktet planlagt å ta en fullstendig overhaling av fasaden på bygget innenfor rammene av det som ble satt av til kortsiktig vedlikehold (NOK 350k, ref diskusjon forrige årsmøte)
- For fasaden ut mot Hjørungavåggata var det primært skader rundt karnappen som var identifisert i forkant
- Etter befaring med NOREntreprenør ble det klart at fasaden ut mot Hjørungavåggata var i svært dårlig stand. Det ble avdekket store skader som styret vurderte som viktige å fikse, og hensiktsmessig å gjøre når vi først hadde satt i gang
  - Fasaden mot Hjørungavåggata er sydvendt og utsatt for vær og vind
- Det ble også utført flekkmaling samt fullstendig vask av fasaden
- Arbeidet ble gjort med lift som ble vurdert å være mer hensiktsmessig enn stillas grunnet "punktreparasjoner"
- Denne delen av fasaden er nå fullstendig rehabilitert og er vurdert til å ikke behøve ytterligere arbeider på lang tid
- Totalkost ble ~NOK 380k, noe høyere enn NOK 350k som var øremerket kortsiktig og nødvendig vedlikehold

2. Oppsummering dører









- Dørene ut mot både Hjørungavågata og Tostrups gate var nedslitte og måtte males
- Det var ulike meninger om farge, men flertallet i sameiet ønsket sorte dører
- Styret møtte byantikvaren for å diskutere vårt utfallsrom og fikk beskjed om at vi stod fritt til å velge ønsket farge selv
- Sorte dører har også vært utgangspunktet i diverse farge- og utbedringsdiskusjoner på tidligere årsmøter
- Det har vært diskutert om dørene skulle males på dugnadsbasis, men etter diskusjoner ble man enige om at det på lang sikt vil være mest økonomisk å få dette gjennomført av profesjonelle. Dette ble gjennomført ila tidlig høst 2024
- Totalkostnad endte på ~NOK 40k, inkludert sparkling og listing av dørene

3. Årsregnskap 2024 – resultatregnskap

Sameiet Tostrupsgate 22
Resultatregnskap pr. 31.12.2024

	Noter	Resultat 2024	Budsjett 2024	Resultat 2023
INNTEKTER				
Fellesinntekter		969 960	969 900	826 435
Innkrevd til betjening IN-lån		0	0	0
Ekstra fellesinntekter		0	0	0
SUM INNTEKTER		969 960	969 900	826 435
LØNNSKOSTNADER				
Styrehonorarer		0	0	0
Arbeidsgiveravgift		0	0	0
SUM LØNNSKOSTNADER		0	0	0
DRIFTSKOSTNADER				
Strøm gårdslysanlegg	1	9 112	12 000	11 203
Kommunale avgifter		251 679	252 000	213 276
Serviceavtale brannalarmanlegg	2	9 955	12 000	11 221
Skadedyrservice, Rentokil AS		0	6 700	6 372
Egenandel skade	3	25 000	0	0
Reparasjon/vedlikehold	4	434 004	400 000	5 343
Snøbrøyting/gressklipping m.m.	5	13 226	15 000	4 534
Vaktmester/renhold		73 920	73 920	70 410
Revisjonshonorar	6	18 248	11 500	0
Forretningsførerhonorar		9 688	9 700	9 470
Variabelt honorar, forretningsførsel		0	0	0
Regnskapsførerhonorar		32 679	32 750	31 944
Andre honorarer		2 812	0	0
TV/bredbånd		126 021	128 000	158 306
Kontingenter		0	0	0
Forsikringspremier		184 690	184 000	172 459
Styremøter		0	0	0
Andre kostnader	7	2 163	1 250	840
SUM DRIFTSKOSTNADER		1 193 197	1 138 820	695 378
DRIFTSRESULTAT		-223 237	-168 920	131 057
FINANSPOSTER				
Finansinntekter				
Andre renteinntekter		0	0	0
Renteinntekter fra sameiere		0	0	10 977
Sum finansinntekter		0	0	10 977
Finanskostnader				
Annen rentekostnad		449		0
Bankgebyrer		4 704	5 300	4 912
Sum finanskostnader		5 153	5 300	4 912
SUM FINANSPOSTER		-5 153	-5 300	6 065
ÅRETS RESULTAT		-228 390	-174 220	137 122

- Regnskapet er revidert
- Cash per i dag (21. mai 2025): NOK 136 624
- Negativt resultat 2024 på ~ NOK 223k
  - ~NOK 55k større underskudd enn budsjettert
  - Dekket inn av cashbalanse
- Resultat 2024 vs budsjett:
  - Reparasjon / vedlikehold: delta forklares av at fasadeprosjektet ble dyrere og mer omfattende enn først antatt (ref punkt 2)
  - Egenandel skade gjelder rørleggerregning i forbindelse med frosne rør under sprengkulde januar 2024. Styret mener denne skal dekkes av seksjon 7 – *dom fra forliksrådet mottatt i dag, dom i sameiets favør (saken kan ankes))*
  - Maling av dørene ikke dekket av budsjett i utgangspunktet men ble besluttet gjort ettersom det var på høy tid å male disse
  - Revisjonshonorar: steget betraktelig. Bør vurderes utskiftet på et tidspunkt

3. Årsregnskap 2024 – balanse

Sameiet Tostrupsgate 22
Balanse pr. 31.12.2024

	Noter	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordring sameierne		39 096	10 002
Forskuddsbetalte kostnader	8	7 980	8 009
Bank 1503.69.19741 driftskonto		24 860	258 091
Bank 1503.33.23783 skattetrekk		0	0
SUM OMLØPSMIDLER		71 935	276 092
SUM EIENDELER		71 935	276 092
GJELD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Sameiekapital		242 528	105 406
Årets resultat		-228 390	137 122
Sum egenkapital		14 138	242 528
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		0	0
Mellomværende seksjon 7		25 000	0
Leverandørgjeld	9	32 797	33 562
Sum kortsiktig gjeld		57 797	33 562
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		71 935	276 090

Oslo, den - 2025

Helge Cato Aamodt Kristian Ottosen Knut Vidar Nilsen

- Regnskapet er revidert
- Ingen gjeld av betydning på balansen
- Sameiet er tynt kapitalisert, og det er lite handlefrihet. Derav nødvendig med ekstraordinær innbetaling for å bl.a. dekke vedlikehold på fasade i bakgård (se neste punkt)
  - Illustreres ved en begrenset cashbalanse på NOK 25k ved årsslutt
  - Styret har monitorert likviditetssituasjonen nøye, og balansert behovet for nødvendig vedlikehold (dører, fasade) mot den til enhver tid tilgjengelige likviditeten og har også vært forbered på om nødvendig "bridge" likviditet med forskuttering av felleskostnader (ikke vært nødvendig)

4. Forslag budsjett 2025

INNTEKTER		
Fellesutgifter	969 900	
Andre inntekter		
Ekstraordinær innbetaling	150 000	
Sum inntekter	**1 119 900**	
UTGIFTER		
Styrehonorar	-	
Elektrisitet	10 000	
Kom avgifter	300 000	
Service brannvarslingsanlegg	10 500	
Reparasjon og vedlikehold	50 000	*<- ordinært vedlikehold*
Vedlikehold fasade	150 000	
Snøbrøyting/gressklipping	15 000	
Vaktmester/renhold	76 000	
Revisjon	12 000	
Regnskap/forretningsfører	42 700	
Andrer honorar	3 000	
Kabel-tv/bredbånd	128 000	
Forsikring	200 000	
Andre kostnader	2 250	
Sum driftskostnader	**999 450**	
Renteinntekter	-	
Andre finanskostnader	5 000	
Underskudd / Overskudd	**115 450**	

- Budsjett for 2025 relativt samsvarende med regnskap og budsjett for 2024
- Større delta er ekstraordinær innbetaling (se neste slide) samt økte kostnader for å gjennomføre nødvendig vedlikehold på blant annet fasade i bakgård
- Budsjetter med et overskudd på ~NOK 115k
  - Styret mener like fullt at det er nødvendig med en ekstraordinær innbetaling i størrelsesorden diskutert av likviditetshensyn
  - Meget tynn cashbeholdning inn i året, noe som skaper en begrenset buffer og dermed ønskelig å budsjettere med et overskudd

4. Sak til avstemning – NOK 150 000 for utbedring av fasade bakgård

Skade øvre del fasade



Skade nedre del fasade



Takrenne lekker/ heller feil vei



Skade rundt pipe / mulig grunnet feil på gavlbeslag



- Større skader på fasaden i bakgård mot nabogård
- Takrenne må utbedres
- Det må benytte stillas for skadene da det er for risikabelt å kjøre lift inn i bakgården gjennom portrommet
- Skader på mur rundt pipe bør også tas på kort til mellomlang sikt
  - Usikker om vi får tilgang via stillas, et alternativt kan være slangelift fra gate
- Vi har mottatt to ulike tilbud på utbedring av fasade i bakgård
  - NorEntreprenør (inkluderer takrenne): NOK 113k (eks mva)
  - Solid Eiendomsservice: NOK 38k (eks mva)
- Det er stor forskjell på tilbudene, som viser hvor mye usikkerhet slike estimater innebærer
- Styret forventer at det vil avdekkes ytterligere skader som trenger å behandles, derav nødvendig med innbetaling av et beløp i størrelsesorden presentert her:

Styret foreslår en ekstra innbetaling på NOK 150 000 for dette prosjektet, hvor eventuell overskytende midler går inn i det generelle vedlikeholdsbudsjetter

Annet

- Dato for dugnad. Forslag: 12. juni

Sameiet Tostrupsgate 22
Resultatregnskap pr. 31.12.2024

	Noter	Resultat 2024	Budsjett 2024	Resultat 2023
INNTEKTER				
Fellesinntekter		969 960	969 900	826 435
Innkrevd til betjening IN-lån		0	0	0
Ekstra fellesinntekter		0	0	0
SUM INNTEKTER		**969 960**	**969 900**	**826 435**
LØNNSKOSTNADER				
Styrehonorarer		0	0	0
Arbeidsgiveravgift		0	0	0
SUM LØNNSKOSTNADER		**0**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER				
Strøm gårdslysanlegg	1	9 112	12 000	11 203
Kommunale avgifter		251 679	252 000	213 276
Serviceavtale brannalarmanlegg	2	9 955	12 000	11 221
Skadedyrservice, Rentokil AS		0	6 700	6 372
Egenandel skade	3	25 000	0	0
Reparasjon/vedlikehold	4	434 004	400 000	5 343
Snøbrøyting/gressklipping m.m.	5	13 226	15 000	4 534
Vaktmester/renhold		73 920	73 920	70 410
Revisjonshonorar	6	18 248	11 500	0
Forretningsførerhonorar		9 688	9 700	9 470
Variabelt honorar, forretningsførsel		0	0	0
Regnskapsførerhonorar		32 679	32 750	31 944
Andre honorarer		2 812	0	0
TV/bredbånd		126 021	128 000	158 306
Kontingenter		0	0	0
Forsikringspremier		184 690	184 000	172 459
Styremøter		0	0	0
Andre kostnader	7	2 163	1 250	840
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 193 197**	**1 138 820**	**695 378**
DRIFTSRESULTAT		**-223 237**	**-168 920**	**131 057**
FINANSPOSTER				
Finansinntekter				
Andre renteinntekter		0	0	0
Renteinntekter fra sameierne		0	0	10 977
Sum finansinntekter		**0**	**0**	**10 977**
Finanskostnader				
Annen rentekostnad		449		0
Bankgebyrer		4 704	5 300	4 912
Sum finanskostnader		**5 153**	**5 300**	**4 912**
SUM FINANSPOSTER		**-5 153**	**-5 300**	**6 065**
ÅRETS RESULTAT		**-228 390**	**-174 220**	**137 122**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/3bfbad13-62df-4917-a5f4-d368e7490d06
visma sign
www.vismasign.com

Sameiet Tostrupsgate 22
Balanse pr. 31.12.2024

	Noter	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordring sameierne		39 095	10 002
Forskuddsbetalte kostnader	8	7 980	8 009
Bank 1503.69.19741 driftskonto		24 860	258 081
Bank 1503.33.23783 skattetrekk		0	0
SUM OMLØPSMIDLER		**71 935**	**276 092**
SUM EIENDELER		**71 935**	**276 092**
GJELD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Sameiekapital		242 528	105 406
Årets resultat		-228 390	137 122
Sum egenkapital		**14 138**	**242 528**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		0	0
Mellomværende seksjon 7		25 000	0
Leverandørgjeld	9	32 797	33 562
Sum kortsiktig gjeld		**57 797**	**33 562**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**71 935**	**276 090**

Oslo, den 9. april - 2025

Helge Cato Aamodt **Kristian Ottosen** **Knut Vidar Nilsen**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/3bfbad13-62df-4917-a5f4-d368e7490d06
visma sign
www.vismasign.com

Sameiet Tostrupsgate 22

Noter til regnskap pr. 31.12.24

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 2024	9 335
Midlertidig stønad for ekstraordinære strømutgifter 2024	-223
Sum	**9 112**

Note 2 - Serviceavtale brannalarmanlegg

Årskontroll, Schneider Electric	9 955
Sum	**9 955**

Note 3 - Egenandel skade

Utrykning frosne rør 6/1-24	32 990
Forsikringsoppgjør	-7 990
Sum	**25 000**

Note 4 - Reparasjon/vedlikehold

Dørpumpe	229
Montering av glass i bakgården	3 190
Dørlukker m/arm, Lås & Nøkkel	3 088
Lyspærer	113
Montering av dørpumpe	625
Pizza og drikke dugnad	1 630
Utbedring fasade Nor Entreprenør	282 430
2 a-konto Nor Entreprenør	73 043
Fasadevask, maling dører og utbedring fasade	47 151
iSekk til dugnaden	2 444
Diverse, sandpapir, stålkloss, maling etc	4 184
Nor Entreprenør, gateleie og arbeidstillatelse Oslo Kommune	15 878
Sum	**434 004**

Note 5 - Snøbrøyting, feiing, vedlikehold grøntanlegg

Fjerning av istapper	12 250
Dekkbark	976
Sum	**13 226**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/3bfbad13-62df-4917-a5f4-d368e7490d06
visma sign
www.vismasign.com

Sameiet Tostrupsgate 22

Noter til regnskap pr. 31.12.24

Note 6 - Revisjon

Revisjon for regnskapsåret 2022 og 2023	18 248
Sum	**18 248**

Note 7 - Andre kostnader

Epostgebyr fakturaer, Global Connect AS, purregebyrer RiksTV	193
EHF-fakturaer til sameiere, Byggforvaltning AS	168
Porto, elektronisk signering, Byggforvaltning AS	119
Rettslig Inndrivelse krav fra BDO	1 680
Avrunding	3
Sum	**2 163**

Note 8 - Forskuddsbetalte kostnader

TV/bredbånd januar 2025, Global Connect AS	7 980
Sum	**7 980**

Note 9 - Leverandørgjeld

Fortum Strøm AS	804
Nor Entreprenør AS	15 878
Schneider Electric	9 955
Vaktmester Svensson	6 160
Sum	**32 797**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/3bfbad13-62df-4917-a5f4-d368e7490d06

visma sign
www.vismasign.com

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

This documents contains 4 pages before this page
Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 4 sider før denne side
Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida

Kristian Ottosen
a335c855-c57c-41d4-9ffe-3e33b6b16de5 - 2025-04-15 14:54:36 UTC +03:00
BankID - 7984e17d-9c0f-44a8-ac48-75fa67836e66 - NO

Knut Vidar Nilsen
d7a95570-71f7-40a8-a6bb-0f1eb7a415df - 2025-04-15 17:35:30 UTC +03:00
BankID - 50d18f3e-7835-490a-b014-80ae302ac918 - NO

Helge Cato Aamodt
55c50656-7a2f-464c-bb48-7ba7bcaa09c8 - 2025-04-16 12:29:05 UTC +03:00
BankID - 91e808e2-bbac-4cb5-9fc8-ba9d1ccab182 - NO

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/3bfbad13-62df-4917-a5f4-d368e7490d06

visma sign
www.vismasign.com

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Sameiet Tostrupsgate 22

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Tostrupsgate 22.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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.

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

Penneo Dokumentnøkkel: C4CTA-2PYMN-3UH3S-ZEFUQ-F5SN1-U6W3K

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 Dokumentnøkkel: C4CIA-2PTMN-3UH3L-ZEPJQ-FS6NT-U6P04

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-28 16:12:26 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: C4CIA-2PTMN-3UH3L-ZEPJQ-F56NT-U6E04

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

INNTEKTER		
Fellesutgifter	969 900	
Andre inntekter		
Ekstraordinær innbetaling	150 000	
Sum inntekter	**1 119 900**	

UTGIFTER		
Styrehonorar	-	
Elektrisitet	10 000	
Kom avgifter	300 000	
Service brannvarslingsanlegg	10 500	
Reparasjon og vedlikehold	50 000	<- *ordinært vedlikehold*
Vedlikehold fasade	150 000	
Snøbrøyting/gressklipping	15 000	
Vaktmester/renhold	76 000	
Revisjon	12 000	
Regnskap/forretningsfører	42 700	
Andrer honorar	3 000	
Kabel-tv/bredbånd	128 000	
Forsikring	200 000	
Andre kostnader	2 250	
Sum driftskostnader	**999 450**	

Renteinntekter	-	
Andre finanskostnader	5 000	
Underskudd / Overskudd	**115 450**	

Ekstraordinær innbetaling 150 000

Seksjon	Eierbrøk	Andel EO innbetaling
1	119	1 785
2	199	2 985
3	225	3 375
4	104	1 560
5	563	8 445
6	295	4 425
7	642	9 630
8	685	10 275
9	594	8 910
10	834	12 510
11	890	13 350
12	510	7 650
13	834	12 510
14	890	13 350
15	772	11 580
16	910	13 650
17	262	3 930
18	196	2 940
19	113	1 695
20	218	3 270
21	145	2 175
Sum	**10 000**	**150 000**

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

Tilbud fasaderehabilitering

Solid Eiendomsservice AS

Bygdøy allé 111A, 0273 Oslo

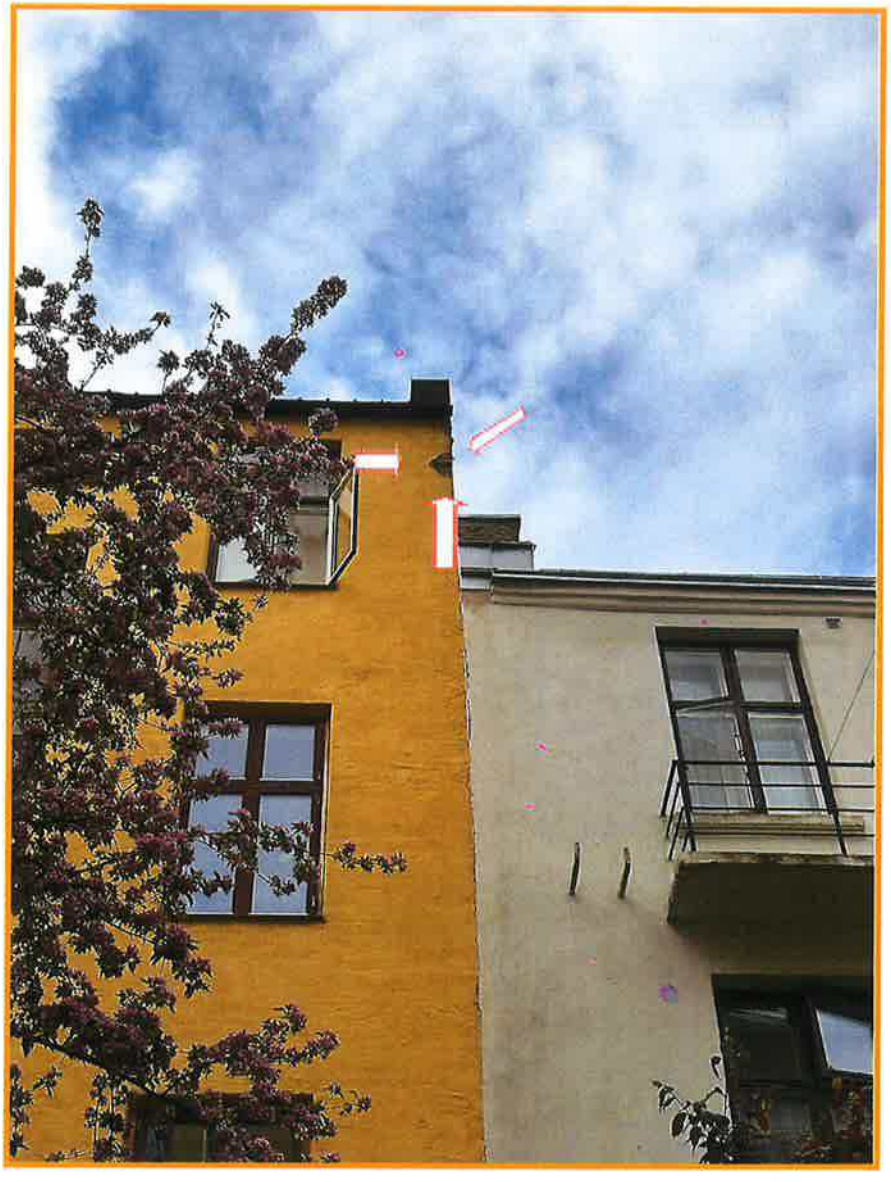
Tlf: +47 22 01 22 33

Org. nr. 927404087 MVA.

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING

Tostrups gate 22 - 0271 OSLO



Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING

Kunde: Styret Tostrups Gate 22 v/ Bendik

Tilbud nr.: 25 - 186 08.05.2025

Adresse: Tostrups Gate 22, 0271 Oslo

Eiendommen: Klassisk Hjørnebygård

Tilkomst: Tårnstillas

Kontaktperson i Solid: tinius@solideiendomsservice.no / Tlf: 95 41 27 97

Vi viser til forespørsel vedrørende fasaderehabilitering av Tostrups Gate , 0271 Oslo, og oversender med dette tilbud på utførelse av murer- og malerarbeider for et lite område på fasaden. Besiktelsen av bygget er gjort fra bakkeplan i forkant av arbeidet i samråd med kunde. Anbefalte arbeider er vurdert ut fra denne besiktelsen. Det tas forbehold om at utbedringen omfatter inntil 1 x 1 meter murpuss ved lokal reparasjon. Dersom det ved arbeidets utførelse avdekkes omfattende underliggende skader eller løs puss i større omfang enn angitt, vil dette måtte prises separat.

Ytterligere informasjon og arbeidsdetaljer følger.

Det er i dag mindre murskader i bakgården på et hjørne både i høyden og på bakkeplan. Det anbefales at disse utbedringene utføres innledningsvis i prosjektet for å unngå nye fremtidige skader / påvirke levetid

Murerarbeidet og utbedringer av sår og sårkanter utbedres i tråd med toleranseklasse 2. Dette innebærer at puss kan ha små avvik fra lodd (vertikalitet) eller planhet, men disse avvikene må holde seg innenfor de spesifikke grenseverdiene definert for klasse 2. I praksis betyr dette at det tillates avvik på få millimeter per meter. Dette avviket avhenger av type konstruksjon - som en generell regel kan det være snakk om 3-5 mm avvik per meter, med minimumskrav til overflate som eksisterende murpuss. Toleranseklasse 2 harmonerer mellom kvalitet og kostnad, og sikrer at arbeidet er tilstrekkelig presist. Resultatet blir estetisk tilfredsstillende og fullt funksjonelt.

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING

Ytterligere informasjon, arbeidsdetaljer og betingelser følger.

Arbeidsdetaljer	Beskrivelse	Kommentar
Montering av tårnstillas	Stillas dekkes med netting/ plast med takbøyler for å skåne fasaden under arbeidet.	
Nedbanking av alle skadde, porøse og løs puss. Løs / forvitret teglstein fjernes.	Fasadeverktøy / Ulike puss- og rengjøringsprodukter/ maskiner / Vinkesliper etc.	Murfasaden overgås ved områder der det er merket, der alle områder med ødelagt puss (bom) blir fjernet. På denne måten blir fasaden renset for alle løse deler før oppbygging
Forvask av området der det skal repareres.	Utføres ved bruk av varmtvann industriell høytrykksspyler med tilpasset trykk.	Overflate rengjøres i forkant av prosess for å fjerne forurensing, veistøv etc. for rens til heft i videre prosess.
Grundig maskering og tildekking av vinduer etc.	Dekkplast, dekkduk med STO fasade teip.	
Prime/grunning fasaden, så bygge opp plane flater som er igjen etter fjerning, samt fylle opp åpne områder med murpuss.	Ved bruk av 35/65 STO kalk blanding. 2-4 mm Sto Hydro Ground Primer	Primer påføres med lavtrykksprøyte eller rull

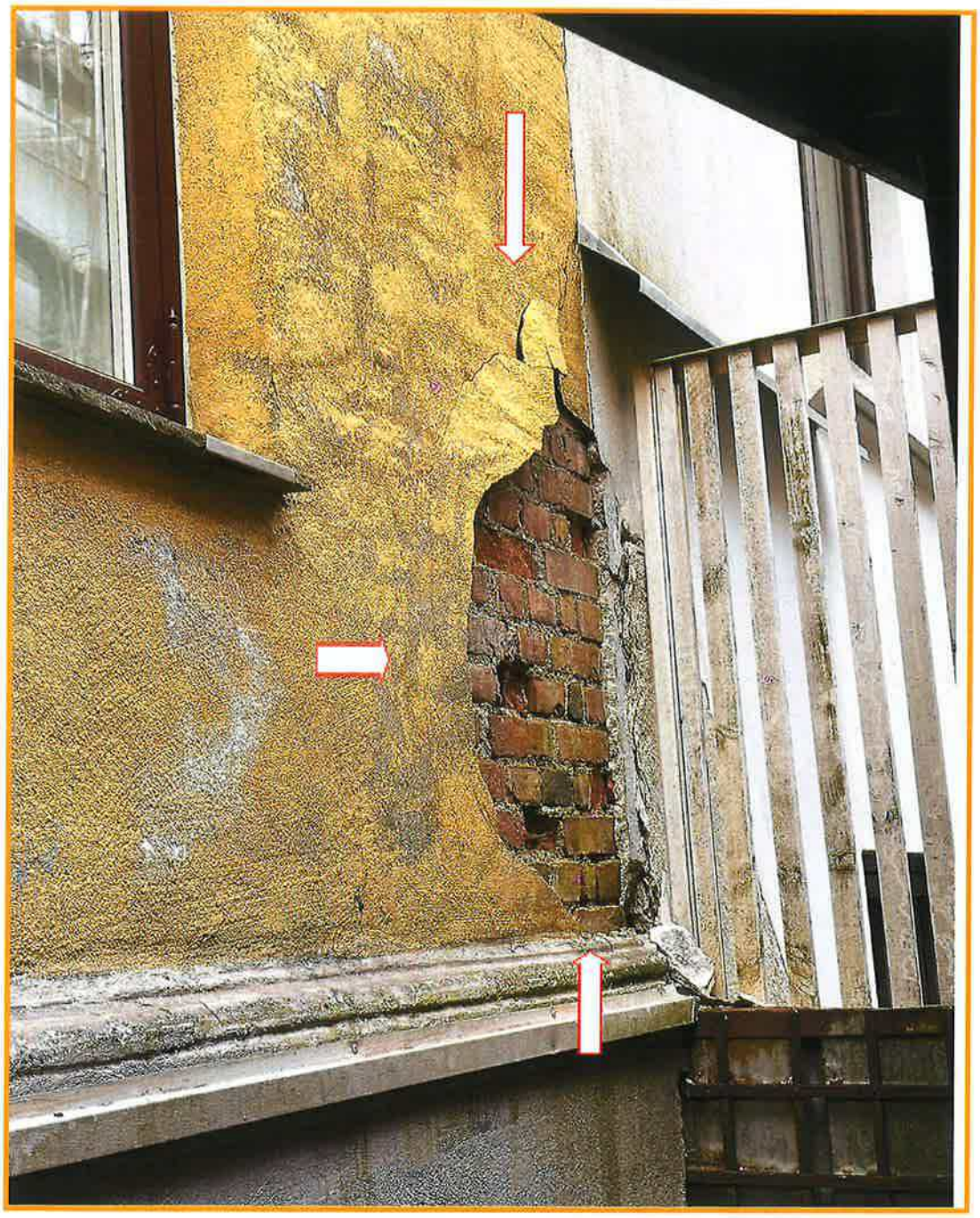
SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING

Jevne fasaden ut med ny puss hvor det er skader.	Ved bruk av 50/50 STO kalk blanding. 3mm	50/50 blanding brukes i dyptgående skader
Reparere alle skader på trekninger / gesims / fasadedetaljer som eventuelle, gavlmotiver, karmer samt sprekker og ujevnheter Nytt lag med primer legges for heft til ny puss.	Sto Hydro Ground Primer	Ødelagte fasadedetaljer vil bli bygget opp på nytt. og det benyttes, div lektverk/rammer for utforming av eventuelle motiver.
Ny runde primer Maling av området som har blitt reparert.	Sto Hydro Ground Primer 2 lag med STO Lotusan maling, i avtalt farge. (Kunde bes ettersende fargekode.)	Det benyttes kun diffusjonsåpen silikatmaling. (Selvpustende maling)
Demontering av tårnstillas	Stillas demonteres når arbeid er sluttført og befart i samråd med kunde.	Det vil under demontering pusses og males over borehull fra stillas.

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING



Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING

Spesifikasjonsliste

01.01Rigg / Drift / heising /
01.02 Stillas
01.03 Avfall / container / Isekk
01.04 Murarbeider for ferdigstilling
01.05 Transport eventuell ekstramateriell
01.06 Murerarbeider for eventuell ny finpuss
01.07 Transport av materiell maling og malerutstyr
01.08 Nedrigg
01.09 Vask av fortau

1. De komplette arbeider, leveranser og ytelser som omfatter tilbudsgrunnlaget tilbys utført for:

Rehabilitering murfasade i **bakgård** spesifisert i oppdragsbeskrivelse;
Kr 38.000.- eks mva

Tilbud er gitt som et samlet tilbud og kan ikke deles opp uten S E's samtykke.

Estimert arbeidstid: 1 uke - Tentativ oppstart 2025

Priser er eks mva og inkluderer leie av eventuelle spesiallifter, montering og leie av stillas- og stillasheiser, lovpålagt avsperring av fortau/gangtunnel, innsending av vedtakssøknad til Bymiljøetaten i Oslo kommune, lovpålagt skilting,deponi av avfall, FDV dokumentasjon.

Våre medarbeidere har de nødvendige kurs og HMS-sertifiseringer som er lovpålagt. Vi har personforsikring og «tabbeforsikring» gjennom Tryg Forsikring.

Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING

GENERELLE BETINGELSER

Tilbudets Gyldighet

Dette tilbudet fra Solid Eiendomsservice er gyldig i 30 dager fra dateringen av dette dokumentet. For å sikre en effektiv planleggingsprosess og oppstart av arbeidet, oppfordres det til snarlig aksept av tilbudet. Aksept kan formidles via e-post eller ved signering og retur av en signert kopi av dette dokumentet via e-post. Dokument kan også signeres elektronisk med E-signering via Visma Sign.

Oppstart av arbeid

Oppstartsdato for avtalt arbeid vil bli avtalt i fellesskap etter tilbudets aksept.

Ansvarsbegrensninger

Kunden er ansvarlig for å sikre og fjerne alle tekstiler og andre gjenstander som kan bli skadet, fra områdene hvor arbeid vil pågå. Solid Eiendomsservice påtar seg ikke ansvar for skader på eiendeler som ikke er fjernet fra arbeidsområdet. Det er kundens ansvar å sikre at alle vinduer er lukket og ordentlig forseglet før arbeidene begynner.

Solid Eiendomsservice vil ved inngåelse av oppdrag i slik art som rehabiliteringsarbeid på bygg som kan være påvirket av ulike typer skader, inkludert, men ikke begrenset til, større setningsskader som følge av geo-forhold/ bevegelser i grunnen, måtte begrense ansvarsretten for reklamasjon. Solid Eiendomsservice vil ikke kunne holdes ansvarlig for tilbakevendende skader på fasaden som er utbedret, herunder sprekkdannelser o. l. hvor disse skyldes konstruksjonsskader eller ytterligere endringer i geo forhold. Dette gjelder også uforutsette faktorer ved byggekroppen som kan påvirke varigheten av rehabiliteringen. Solid Eiendomsservice påtar seg derfor ikke ansvar for eventuelle sprekkdannelser eller andre skader som kan oppstå i etterkant av rehabiliteringsarbeidet. Steder hvor Solid Eiendomsservice AS har utført rehabilitering på mur hvor det er tydelig dreneringsproblematikk, og dette medfører skade på mur, vil det ikke kunne stilles garanti for at skaden ikke er tilbakevendende.Solid Eiendomsservice vil arbeide nøye for å gjennomføre nødvendige tiltak for at sluttresultatet stiller til de forventninger man måtte kunne forvente av en slik rehabilitering gitt utgangspunkt. Selv om Solid Eiendomsservice forplikter seg til å utføre alle oppdrag med største forsiktighet, påtar selskapet seg ikke ansvar for eventuelle skader på eiendommen som oppstår som følge av pre-eksisterende forhold.

Anbefalinger til kunden

Gjennomgå eiendommen for eventuelle forhold som kan påvirke avtalt arbeid og informere Solid Eiendomsservice om disse før arbeidets oppstart. Sikre verdifulle eller flyttbare eiendeler som kan være i nærheten av arbeidsområdet for å unngå skade. Gi tilgang til nødvendige vannkilder og strømtilførsel for utførelse av arbeidet. Ved å akseptere dette tilbudet, erkjenner kunden å ha forstått og akseptert de vilkår og ansvarsbegrensninger som er beskrevet i dette dokumentet.
For ytterligere spørsmål eller avklaringer, vennligst kontakt oss direkte For ytterligere spørsmål eller avklaringer, vennligst kontakt oss direkte

Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING

Garanti

Garanti følger NS 8406 (5 år fra sluttført arbeid gjennomgått og godkjent i samråd med kunde)

Betaling

Det vil bli fakturert i tre omganger. 1/3 faktureres ved oppstart. 1/3 faktureres halvveis i prosjektet. Siste 1/3 del faktureres ved sluttføring/ overlevering.

SIGNERING - TILBUD AKSEPTERES

Tilbud Nr: 25 - 186

Dato: _____

Underskrift: _____

Gjentas med blokkbokstaver: _____

Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no

Tostrupsgate 22
v/ Kristian Ottosen

NOR entreprenør
NOR entreprenør AS
Eikenga 13
0579 Oslo

post@norentreprenor.no
www.norentreprenor.no

Oslo den 20.03.2025
Revidert *26.03.2025*

Vedr: Utbedring av skader i bakgård mot Erling Skjalgssonsgate 1

Viser til befaring og har den glede å sende Dem vårt estimat på ovennevnte arbeid.
Endret timesats og timeantall

	Enh.	Mengde	Pris		Sum
Rigg /drift					
Stillase for tilkomst til fasade.	ca			kr	50 000
Avfalshåndtering til godkjent fyllplass, avregnes med 18 % påslag på faktura fra iSekk	ca			kr	5 500
Prosjektoppfølging	T	3	kr 1 050	kr	3 150
KS / HMS arbeid	RS			kr	4 000
Servicebil	dg	5	kr 785	kr	3 925
Murerarbeider					
Det er skader etter fukt både i topp og bunn på hjørnet i bakgård					
I disse områdene fjernes løs puss og teglsteinen kontroleres for skader					
løse teglsteiner og dårlige fuger utbedres før fasaden pusses på nytt.					
Vi benytter Keim Universalpuss til disse gamle fasadene da kvaliteten					
på mørtelen er godt egnet til disse gamle kalk fasadene.					
Estimert her er skader det er behov for stillase til fra hjørne til nedløp	T	37,5	kr 685	kr	25 688
Materialer inkl 18% påslag				kr	6 422
Malerarbeider					
Etter pussreprasjoner er ferdig herdet flekkes fasaden med Keim Granital / Keim Soldalit	T	8	kr 685	kr	5 480
Materialer inkl 18% påslag	ca			kr	3 500
Blikkenslager arbeider					
Bytting og oppretting av takrennens siste metre	ca			kr	6 000
Det er mulig noen kroker må byttes men det vet vi ikke før stillssaet					
er oppe og det lar seg kontrolere.					
Tilbudssum eks mva				kr	113 664
+ 25 % mva				kr	28 416
Tilbudssum inkl mva				kr	142 080

Alle mengder som ikke er oppgitt som RS reguleres etter faktisk levert.
Postene som ikke er oppgitt i RS oppmåles som hel/halv/lm/ stk/ m2 / timeforbruk

Estimat for stillase forutsetter at stillaset kan monteres uten og demontere noe på skuret og at et sett med stilase bein kan monteres i naboens bakgård.
Gavelveggen mot nabo er ikke synlig fra bakgården. Stillaset bør bygges slik at det gir taksikring for eventuelle arbeider på gavlveggen.

Skader i bakgård mot nabo skyldes fukt som sansynligvis kommer fra dårlige besagsløsninger som ikke i tilstrekkelig grad har ledet vann bort fra fasaden.
Omfanget av skadene er vanskelig og fastslå før mann får fjernet den løse pussen, noe teglstein må beregnes skiftet.

Forutsetter fri tilgang til nødvendig vann, strøm, parkering . Om ikke dette kan stilles til disposisjon av oppdragsgiver forutsettes kostnader til dette dekket med 18% påslag på innkommende fakturaer.
Det er ikke beregnet demontering av eksisterende rekkverk

vi forutsetter en detaljert gjennomgang av ytelsenes art og omfang før en eventuell kontrakt.

Oppstart etter nærmere avtale.

Vi håper dette er i samsvar med deres ønsker.

Med venlig hilsen
for
NOR entreprenør AS

Laila Jensen
Daglig leder

Vedlikeholdsplan

Sameiet Tostrups gate 22

Datert 5/16/2025

Dette dokumentet oppsummerer til enhver tid gjeldende vurderinger av de viktigste vedlikeholdsprioriteringene i sameiet Tostrups gate 22. Dokumentet er ment som et grunnlag for planlegging av større vedlikeholdsprosjekter, og omfatter ikke mindre eller forefallende vedlikeholdsbehov.



HOVEDELEMENTER I VEDLIKEHOLDSPLANEN FOR PERIODEN 2025 - 2040

Kategori	#	Beskrivelse	Estimert kostnad (tNOK)	Støtteordning (%)	2025-2027	2028-2030	2030-2035		2035-2040
Tak	1.1	Bytte av tak	2 500 – 4 000	**~25-30%** - KMF[1] **~5%** - BYA[2]					
Vinduer	2.1	Maling av leilighetsvinduer	N/A	**~25-30%** - KMF[1] **~5%** - BYA[2]					
	2.2	Maling/kitting av vinduer i trappeoppganger	150 - 300	**~25-30%** - KMF[1] **~5%** - BYA[2]					
Fasade	3.1	Maling av frontfasade i ny farge	200 - 300[3]	Trolig ingen støtte for dette					
	3.2	Restaurering av frontfasade	Ukjent	**25-30%** - KMF[1] **~5%** - BYA[2]					
	3.3	Restaurering av bakfasade	Ukjent	**25-30%** - KMF[1] **~5%** - BYA[2]					
Øvrig	4.1	Utbedring av portrom TG22	Ukjent	**25-30%** - KMF[1] **~5%** - BYA[2]					

[1] Kulturminnefondet – støtte må omsøkes, men vil trolig kunne gi støtte på inntil 30%, gitt at arbeider utføres i tråd med krav/anbefalinger
[2] Byantikvaren – støtte må omsøkes, men vil normalt kunne gi støtte i størrelsesorden 5-10%, gitt at arbeider gjøres i tråd med krav/anbefalinger
[3] Estimatet for maling av fasade forutsetter bruk av stillas i forbindelse med et større takprosjekt (1.1), se beskrivelse under pkt. 3.1

Må gjøres Bør gjøres Kan gjøres

1.1 BYTTE AV TAK

Tiltaksbeskrivelse

Vurdering
Taket på bygården er delvis i svært dårlig forfatning, med flere lekkasjer som over tid har påført skade på både undertak og fasade. Mindre skader har i lengre tid blitt utbedret lokalt, men det nærmer seg nå et punkt hvor en full utskifting er nødvendig. Dersom tiltak ikke iverksettes, vil lekkasjene kunne medføre økte vedlikeholdskostnader og ytterligere skader, særlig på undertaket.

Det anbefales at taket skiftes i løpet av de nærmeste par årene, og senest innen 3 – 5 år.

Kostnadsomfang
Entreprenør har levert grovt kostnadsestimater basert på visuell inspeksjon. For en grundigere vurdering av takets tilstand og behov, anbefales det å innhente en egen takrapport (~8 000 kr).

De foreløpige estimatene gir følgende prisintervaller, avhengig av hvor mye av undertak og konstruksjon som også må skiftes pga. råteskader:
Alt. 1: Bytte av tak med d-glass, takplater og takrenner 2 500 – 4 000 tNOK

Støtteordninger
Kulturminnefondet (KMF) og Byantikvaren (BYA) gir støtte til istandsetting av fysiske kulturminner, som vår bygård og det aktuelle tiltaket faller inn under. KMF kan gi inntil 30 % støtte, mens BYA normalt gir mellom 5–10 %. Det bør være realistisk å oppnå samlet støtte i størrelsesorden 20–30 %, forutsatt at arbeidet og søknadsprosessen gjennomføres på riktig måte.





Indikativ tidsplan for tiltaket

2025-2027	2028-2030	2030-2035	2035-2040	2040-2045
Bør gjøres	Må gjøres			

2.1 MALING/RESTAURERING AV LEILIGHETSVINDUER

Tiltaksbeskrivelse

Vurdering
Historisk har reparasjon/bytte av vinduene i leilighetene vært den enkelte beboers ansvar. Dette forestås videreført, da flere beboere allerede har restaurert eller byttet vinduer de senere årene, og vinduene i bygården samlet sett fremstår i god stand.

For å sikre et helhetlig inntrykk og unngå ujevnt vedlikehold, anbefales det imidlertid fremtidig maling av vinduer samkjøres. Etter en vurdering av tilstand på vinduene i bygården, vurderes det at en samlet runde med maling av vinduene bør gjøres innen 5-10 år.

Kostnadsomfang
Det er ikke foretatt vurderinger av kostnadsomfang på leilighetsvinduer.

Støtteordninger
Bygården er vernet og vinduer skal som hovedregel restaureres i tråd med Byantikvarens retningslinjer, hvilket for øvrig kvalifiserer til flere støtteordninger.

Kulturminnefondet (KMF) og Byantikvaren (BYA) gir støtte til istandsetting av fysiske kulturminner, som vår bygård og det aktuelle tiltaket faller inn under. KMF kan gi inntil 30 % støtte, mens BYA normalt gir mellom 5–10 %. Det bør være realistisk å oppnå samlet støtte i størrelsesorden 20–30 %, forutsatt at arbeidet og søknadsprosessen gjennomføres på riktig måte.



Indikativ tidsplan for tiltaket

2025-2027	2028-2030	2030-2035	2035-2040	2040-2045
		Bør gjøres		

2.2 MALING/RESTAURERING AV VINDUER I FELLESAREALER

Tiltaksbeskrivelse

Vurdering
Vinduer i fellesarealene er delvis i dårlig stand, særlig i trappeoppgangen i TG22A, hvor vinduene er utsatt for ettermiddagssol. Ubehandlet vil dette kunne føre til videre forfall og behov for mer omfattende og kostbare utbedringer.

For å unngå dette anbefales det at vinduene i fellesarealene males i løpet av de nærmeste par årene. Dette vil sikre nødvendig beskyttelse og bidra til å bevare vinduene i god stand. En slik behandling vil sannsynligvis være tilstrekkelig til å ivareta de fleste av vinduene uten at det senere blir behov for større inngrep som kitting eller råteutbedringer.

Kostnadsomfang
Tiltaket omfatter maling av totalt 6 krysspostvinduer, 10–15 enkeltvinduer og 6 dører i baktrapper. Basert på innhentede vurderinger anslås kostnadene til mellom 150 og 300 tusen kroner, avhengig av omfanget av nødvendig kitting og eventuelle andre utbedringer av råteskader, etc.

Støtteordninger
Bygården er vernet og vinduer skal som hovedregel restaureres i tråd med Byantikvarens retningslinjer, hvilket for øvrig kvalifiserer til flere støtteordninger.

Kulturminnefondet (KMF) og Byantikvaren (BYA) gir støtte til istandsetting av fysiske kulturminner, som vår bygård og det aktuelle tiltaket faller inn under. KMF kan gi inntil 30 % støtte, mens BYA normalt gir mellom 5–10 %. Det bør være realistisk å oppnå samlet støtte i størrelsesorden 20–30 %, forutsatt at arbeidet og søknadsprosessen gjennomføres på riktig måte.

Indikativ tidsplan for tiltaket

2025-2027	2028-2030	2030-2035	2035-2040	2040-2045
Må gjøres				





3.1 MALING AV FRONTFASADE I NY FARGE

Tiltaksbeskrivelse

Vurdering
Flere beboere har uttrykt ønske om at bygårdens fasade mot gaten males i en mer nøytral farge. Fasaden er i dag i god stand og det er ikke behov for omfattende restaurering på mange år (pkt. 3.2).

Dersom taket skiftes (pkt. 1.1), vil det uansett være behov for stillas, som vil innebære mindre puss- og malearbeider ved demontering av stillas. Ekstrakostnaden for å male fasaden i forbindelse med takarbeidet vurderes som relativt begrenset, og det anbefales derfor at dette vurderes som en del av et fremtidig takprosjekt.

Dersom maling ikke utføres samtidig med et takprosjekt, anbefales det å vente til neste planlagte rehabilitering av fasaden, som trolig vil være aktuelt om 15-25 år (pkt. 3.2).

Kostnadsomfang
Entreprenør har anslått at kostnaden for å male fasaden i forbindelse med et større takprosjekt vil ligge på 200 - 300 tNOK. Dette innebærer utnyttelse av stillas som allerede vil være på plass for takarbeidet, og vurderes derfor som en kostnadseffektiv løsning sammenlignet med å sette opp stillas på et senere tidspunkt.

Støtteordninger
Endring av farge vil trolig ikke kvalifisere til støtteordninger, selv om bygården er vernet.

Indikativ tidsplan for tiltaket				
2025-2027	2028-2030	2030-2035	2035-2040	2040-2045
Kan gjøres				Bør gjøres



3.2 RESTAURERING AV FRONTFASADE

Tiltaksbeskrivelse

Vurdering
Fasaden mot gaten ble pusset og restaurert i nyere tid, og mindre utbedringer av løs puss ("bom") er gjennomført etter behov, senest sommeren 2024. Fasaden vurderes å være i god stand, og det forventes ikke behov for ny omfattende restaurering før om 15-25 år, avhengig av hva som gjøres av mindre forefallende vedlikehold av løs puss, etc.

Kostnadsomfang
Det er ikke foretatt vurdering av kostnadsomfang for fremtidig restaurering av fasade.

Støtteordninger
Eventuelle støtteordninger må undersøkes den dagen fasaden skal restaureres.



Indikativ tidsplan for tiltaket				
2025-2027	2028-2030	2030-2035	2035-2040	2040-2045
				Bør gjøres

3.2 RESTAURERING AV BAKFASADE

Tiltaksbeskrivelse

Vurdering
Fasaden i bakgården ble pusset og restaurert en gang på 90-tallet, og mindre utbedringer av løs puss ("bom") er gjennomført etter behov – noe vil gjøres i løpet av sommeren 2025. Fasaden vurderes å være i god stand, og det forventes ikke behov for ny omfattende restaurering før om 15-20 år, avhengig av hva som gjøres av mindre forefallende vedlikehold av løs puss, etc.

Kostnadsomfang
Det er ikke foretatt vurdering av kostnadsomfang for fremtidig restaurering av fasade.

Støtteordninger
Eventuelle støtteordninger må undersøkes den dagen fasaden skal restaureres.



Indikativ tidsplan for tiltaket				
2025-2027	2028-2030	2030-2035	2035-2040	2040-2045
				Bør gjøres

4.1 UTBEDRING AV PORTROM I TG22

Tiltaksbeskrivelse

Vurdering
Det støpte underlaget i portrommet inn til Tostrups gate 22 viser tegn til setningsskader, og innfestingen til portromsdøren er ødelagt. Dette vurderes ikke som akutt, men bør følges opp og trolig utbedres i løpet av de neste 5–10 årene.

Kostnadsomfang
Det er foreløpig ikke innhentet tilbud på utbedring av portrom.

Støtteordninger
Bygården er vernet og vinduer skal som hovedregel restaureres i tråd med Byantikvarens retningslinjer, hvilket for øvrig kvalifiserer til flere støtteordninger.

Kulturminnefondet (KMF) og Byantikvaren (BYA) gir støtte til istandsetting av fysiske kulturminner. KMF kan gi inntil 30 % støtte, mens BYA normalt gir mellom 5–10 %. KMF har ved flere anledninger gitt støtte til istandsetting av tilsvarende portrom. Hvorvidt dette tiltaket kvalifiserer for støtte vil imidlertid avhenge av hvordan arbeidet utføres. Dette vil undersøkes nærmere dersom tiltaket besluttes iverksatt.



Indikativ tidsplan for tiltaket

2025-2027	2028-2030	2030-2035	2035-2040	2040-2045
Kan gjøres	Kan gjøres	Bør gjøres		







Sameiet Tostrups gate 22

Årsmøte

21. mai 2025

Agenda

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**
3. **Årsregnskap 2024**
4. **Forslag til budsjett 2025 (vedlegg 3) og fasadeprosjekt**
    Sak til avstemming: ekstraordinær innbetaling på NOK 150 000
5. **Valg av nytt styre**
    a. Valg av styreleder
    b. Valg av styremedlemmer
    c. Valg av varamedlemmer
6. **Langsiktig vedlikeholdsplan**
7. **Andre saker**

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 – året som har gått siden årsmøtet i mai 2024

- Dugnad
  - Dugnad utført 13. mai 2024, hvor det blant ble utført omfattende arbeid med beplanting og beskjæring
- Fasadeprosjekt
  - Se eget punkt
- Maling dører
  - Se eget punkt
- Sak mot seksjon 7 grunnet uenighet om rørleggerregning etter frosne rør januar 2024
  - Dom fra forliksrådet mottatt i dag, dom i sameiets favør
- Sak mot nabogård
  - Det har vært og til dels pågår en større tvistesak mot nabogården (Erling Skjalgsonsgate 1)
  - Nabogården hevdet at feilkonstruksjoner på vår side av bygget er skyld i større skader på deres fasade
  - Varslet om et søksmål mot oss i størrelsesorden ~NOK 400k
  - Styret avviste kravet i sin helhet grunnet
    - Mangelfull dokumentasjon
    - Sannsynlig at feilkonstruksjon på nabogården var skyld i deres skader
    - Sannsynlig at skader på vår fasade kunne tilskrives feilkonstruksjoner på deres side av bygget
  - Styret har fått fremforhandlet et forlik uten kostnad for sameiet (forliksavtale ikke endelig og signert). Forlik innebærer at sameiet utbedrer takrenne og gavlbeslag på mur
  - Se bilder til høyre på sliden som viser kilden til tvisten

Skade nabogårds fasade



Manglende takrenene nabogårdens side av bygget over skadestedet



Hulrom mellom byggene





2. Oppsummering fasadeprosjekt




Store skader ved karnapp, fare for nedfall av puss




Store skader ved fjerde etasje





Diverse skader oppdaget ved befaring

- Styret hadde i utgangspunktet planlagt å ta en fullstendig overhaling av fasaden på bygget innenfor rammene av det som ble satt av til kortsiktig vedlikehold (NOK 350k, ref diskusjon forrige årsmøte)
- For fasaden ut mot Hjørungavåggata var det primært skader rundt karnappen som var identifisert i forkant
- Etter befaring med NOREntreprenør ble det klart at fasaden ut mot Hjørungavåggata var i svært dårlig stand. Det ble avdekket store skader som styret vurderte som viktige å fikse, og hensiktsmessig å gjøre når vi først hadde satt i gang
  - Fasaden mot Hjørungavåggata er sydvendt og utsatt for vær og vind
- Det ble også utført flekkmaling samt fullstendig vask av fasaden
- Arbeidet ble gjort med lift som ble vurdert å være mer hensiktsmessig enn stillas grunnet "punktreparasjoner"
- Denne delen av fasaden er nå fullstendig rehabilitert og er vurdert til å ikke behøve ytterligere arbeider på lang tid
- Totalkost ble ~NOK 380k, noe høyere enn NOK 350k som var øremerket kortsiktig og nødvendig vedlikehold

2. Oppsummering dører









- Dørene ut mot både Hjørungavågata og Tostrups gate var nedslitte og måtte males
- Det var ulike meninger om farge, men flertallet i sameiet ønsket sorte dører
- Styret møtte byantikvaren for å diskutere vårt utfallsrom og fikk beskjed om at vi stod fritt til å velge ønsket farge selv
- Sorte dører har også vært utgangspunktet i diverse farge- og utbedringsdiskusjoner på tidligere årsmøter
- Det har vært diskutert om dørene skulle males på dugnadsbasis, men etter diskusjoner ble man enige om at det på lang sikt vil være mest økonomisk å få dette gjennomført av profesjonelle. Dette ble gjennomført ila tidlig høst 2024
- Totalkostnad endte på ~NOK 40k, inkludert sparkling og listing av dørene

3. Årsregnskap 2024 – resultatregnskap

Sameiet Tostrupsgate 22
Resultatregnskap pr. 31.12.2024

	Noter	Resultat 2024	Budsjett 2024	Resultat 2023
INNTEKTER				
Fellesinntekter		969 960	969 900	826 435
Innkrevd til betjening IN-lån		0	0	0
Ekstra fellesinntekter		0	0	0
SUM INNTEKTER		969 960	969 900	826 435
LØNNSKOSTNADER				
Styrehonorarer		0	0	0
Arbeidsgiveravgift		0	0	0
SUM LØNNSKOSTNADER		0	0	0
DRIFTSKOSTNADER				
Strøm gårdslysanlegg	1	9 112	12 000	11 203
Kommunale avgifter		251 679	252 000	213 276
Serviceavtale brannalarmanlegg	2	9 955	12 000	11 221
Skadedyrservice, Rentokil AS		0	6 700	6 372
Egenandel skade	3	25 000	0	0
Reparasjon/vedlikehold	4	434 004	400 000	5 343
Snøbrøyting/gressklipping m.m.	5	13 226	15 000	4 534
Vaktmester/renhold		73 920	73 920	70 410
Revisjonshonorar	6	18 248	11 500	0
Forretningsførerhonorar		9 688	9 700	9 470
Variabelt honorar, forretningsførsel		0	0	0
Regnskapsførerhonorar		32 679	32 750	31 944
Andre honorarer		2 812	0	0
TV/bredbånd		126 021	128 000	158 306
Kontingenter		0	0	0
Forsikringspremier		184 690	184 000	172 459
Styremøter		0	0	0
Andre kostnader	7	2 163	1 250	840
SUM DRIFTSKOSTNADER		1 193 197	1 138 820	695 378
DRIFTSRESULTAT		-223 237	-168 920	131 057
FINANSPOSTER				
Finansinntekter				
Andre renteinntekter		0	0	0
Renteinntekter fra sameierne		0	0	10 977
Sum finansinntekter		0	0	10 977
Finanskostnader				
Annen rentekostnad		449		0
Bankgebyrer		4 704	5 300	4 912
Sum finanskostnader		5 153	5 300	4 912
SUM FINANSPOSTER		-5 153	-5 300	6 065
ÅRETS RESULTAT		-228 390	-174 220	137 122

- Regnskapet er revidert
- Cash per i dag (21. mai 2025): NOK 136 624
- Negativt resultat 2024 på ~ NOK 223k
  - ~NOK 55k større underskudd enn budsjettert
  - Dekket inn av cashbalanse
- Resultat 2024 vs budsjett:
  - Reparasjon / vedlikehold: delta forklares av at fasadeprosjektet ble dyrere og mer omfattende enn først antatt (ref punkt 2)
  - Egenandel skade gjelder rørleggerregning i forbindelse med frosne rør under sprengkulde januar 2024. Styret mener denne skal dekkes av seksjon 7 – *dom fra forliksrådet mottatt i dag, dom i sameiets favør (saken kan ankes))*
  - Maling av dørene ikke dekket av budsjett i utgangspunktet men ble besluttet gjort ettersom det var på høy tid å male disse
  - Revisjonshonorar: steget betraktelig. Bør vurderes utskiftet på et tidspunkt

3. Årsregnskap 2024 – balanse

Sameiet Tostrupsgate 22
Balanse pr. 31.12.2024

	Noter	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordring sameierne		39 095	10 002
Forskuddsbetalte kostnader	8	7 980	8 009
Bank 1503.69.19741 driftskonto		24 860	258 081
Bank 1503.33.23783 skattetrekk		0	0
SUM OMLØPSMIDLER		71 935	276 092
SUM EIENDELER		71 935	276 092
GJELD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Sameiekapital		242 528	105 406
Årets resultat		-228 390	137 122
Sum egenkapital		14 138	242 528
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		0	0
Mellomværende seksjon 7		25 000	0
Leverandørgjeld	9	32 797	33 562
Sum kortsiktig gjeld		57 797	33 562
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		71 935	276 090

Oslo, den - 2025

Helge Cato Aamodt Kristian Ottosen Knut Vidar Nilsen

- Regnskapet er revidert
- Ingen gjeld av betydning på balansen
- Sameiet er tynt kapitalisert, og det er lite handlefrihet. Derav nødvendig med ekstraordinær innbetaling for å bl.a. dekke vedlikehold på fasade i båkgård (se neste punkt)
  - Illustreres ved en begrenset cashbalanse på NOK 25k ved årsslutt
  - Styret har monitorert likviditetssituasjonen nøye, og balansert behovet for nødvendig vedlikehold (dører, fasade) mot den til enhver tid tilgjengelige likviditeten og har også vært forbered på om nødvendig "bridge" likviditet med forskuttering av felleskostnader (ikke vært nødvendig)

4. Forslag budsjett 2025

INNTEKTER		
Fellesutgifter	969 900	
Andre inntekter		
Ekstraordinær innbetaling	150 000	
Sum inntekter	**1 119 900**	
UTGIFTER		
Styrehonorar	-	
Elektrisitet	10 000	
Kom avgifter	300 000	
Service brannvarslingsanlegg	10 500	
Reparasjon og vedlikehold	50 000	*<- ordinært vedlikehold*
Vedlikehold fasade	150 000	
Snøbrøyting/gressklipping	15 000	
Vaktmester/renhold	76 000	
Revisjon	12 000	
Regnskap/forretningsfører	42 700	
Andrer honorar	3 000	
Kabel-tv/bredbånd	128 000	
Forsikring	200 000	
Andre kostnader	2 250	
Sum driftskostnader	**999 450**	
Renteinntekter	-	
Andre finanskostnader	5 000	
Underskudd / Overskudd	**115 450**	

- Budsjett for 2025 relativt samsvarende med regnskap og budsjett for 2024
- Større delta er ekstraordinær innbetaling (se neste slide) samt økte kostnader for å gjennomføre nødvendig vedlikehold på blant annet fasade i bakgård
- Budsjetter med et overskudd på ~NOK 115k
  - Styret mener like fullt at det er nødvendig med en ekstraordinær innbetaling i størrelsesorden diskutert av likviditetshensyn
  - Meget tynn cashbeholdning inn i året, noe som skaper en begrenset buffer og dermed ønskelig å budsjettere med et overskudd

4. Sak til avstemning – NOK 150 000 for utbedring av fasade bakgård

Skade øvre del fasade



Skade nedre del fasade



Takrenne lekker/ heller feil vei



Skade rundt pipe / mulig grunnet feil på gavlbeslag



- Større skader på fasaden i bakgård mot nabogård
- Takrenne må utbedres
- Det må benytte stillas for skadene da det er for risikabelt å kjøre lift inn i bakgården gjennom portrommet
- Skader på mur rundt pipe bør også tas på kort til mellomlang sikt
  - Usikker om vi får tilgang via stillas, et alternativt kan være slangelift fra gate
- Vi har mottatt to ulike tilbud på utbedring av fasade i bakgård
  - NorEntreprenør (inkluderer takrenne): NOK 113k (eks mva)
  - Solid Eiendomsservice: NOK 38k (eks mva)
- Det er stor forskjell på tilbudene, som viser hvor mye usikkerhet slike estimater innebærer
- Styret forventer at det vil avdekkes ytterligere skader som trenger å behandles, derav nødvendig med innbetaling av et beløp i størrelsesorden presentert her:

Styret foreslår en ekstra innbetaling på NOK 150 000 for dette prosjektet, hvor eventuell overskytende midler går inn i det generelle vedlikeholdsbudsjetter

Annet

- Dato for dugnad. Forslag: 12. juni

SAMEIET TOSTRUPSGATE 22

Årsmøte

Tid: Onsdag 21. mai 2025 kl. 18.00

Sted: Teams møte

Til stede:

Sindre Nyberg	snr. 2
Trond Haug	snr. 5
Kristian Ottosen og Tale Helland	snr. 8
Jørgen Skogholt og Lise Børresen	snr. 9
Helge Cato Aamodt	snr. 10
Eirik Berge	snr. 11
Hans Fredrik G. Urdahl	snr. 12
Bendik Andersen og Mali Betten	snr. 15
Filip von Ubisch	snr. 17
Kierulf/Sarkandi gitt fullmakt til Kristian Ottosen	snr. 18
Kamilla Todal Olsen	snr. 20
Tobias Herzeth Andersen gitt fullmakt til Bendik Andersen	snr. 21

Deltagelse på årsmøte utgjorde ca 57% av seksjonseierne i sameiet.
For øvrig møtte avtroppende styremedlem og tidligere seksjonseier Knut Vidar Nilsen og forretningsfører Byggforvaltning AS ved Espen Andersen

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 Helge Cato Aamodt.

2. Oppsummering av året som har gått

Styreleder redegjorde kort for de oppgavene som er gjennomført i denne perioden, bl.a. tvist med naboeiendommen Erling Skjalgssons gate 1. Det ble varslet at fra deres side at Tostrupsgate 22 har påført deres eiendom vannskader. De varslet et krav i størrelsesorden i området kr. 400.000. Styret har avvist saken. Styret argumenterte videre at vår nabo også kunne forårsaket skader på vår eiendom. Med det som bakgrunn er det fremforhandlet et forlik hvor sameiet påtar seg å utbedre deler av vårt bygg, forlikstavtalen er på nåværende tidspunkt ikke signert. Styret håper denne saken er avsluttet for godt.

Det ble utført en del utbedring på fasade, som vender mot Hjørungavåggata. Visuell befaring og utbedring ble utført medført lift. Dette ble avdekket flere skader og prosjektet ble mer omfattende enn antatt. Puss og flekkmaling av denne fasaden har, slik styret ser det, blitt i satt i stand slik at den nå bør holde i flere år fremover. Kostnader knyttet til dette prosjektet havnet på ca kr. 380.000
Det kom noen kommentarer vedr høy pris på prosjektet, ettersom arbeidet ble utført på timer og ikke fastpris, samt måten entreprenør hadde valgt å løse saken.

Styret har fortsatt og delvis fullført oppussing av hoveddørene til eiendommen.. Dørene ble malt sorte. Det gjenstår noen dører i bakgården, samt at det også bør monteres karmlister og sparkeplate noe steder.

3. Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 ble gjennomgått og godkjent.
Mye av tilgjengelig likviditet i sameiet ble benyttet til ovennevnte prosjekter.

4. Budsjett 2025

Styret orienterte kort om det fremlagte budsjettet.

Styret fremmet et forslag om en kapitalinnhenting etter eierbrøk på kr. 150.000.
En av grunnene til dette forslaget er å øke likviditeten, samt at det er en del skader på fasaden som man anser som viktige å løse. Det ble nevnt skade øverst del av fasade, samt nedre del i bakgård, noen takrenner og beslag rundt pipe og gavlbeslag.
Forslaget ble enstemmig vedtatt. Forfall ble satt til 1. juli 2025.

Styret, ved Aamodt, tok sameiet igjennom et dokument som ble laget for en tid tilbake. Dokumentet redegjorde for tanker og ideer som skal inspirere seksjonseieren til sammen å løfte eiendommen i sin helhet, verdiskapning. Det være seg dører, vinduer, uterom, belysning mv.

5. Valg av styre

Følgende styre ble valgt:

Kristian Ottosen, styrets leder	valgt i 2025 for 2 år – sitter til 2027
Bendik P. Andersen, styremedlem	valgt i 2025 for 2 år – sitter til 2027
Jørgen Skogholt, styremedlem	valgt i 2025 for 2 år – sitter til 2027
Trond Haug, varamedlem	valgt i 2025 for 2 år – sitter til 2027
Sindre Nyberg, varamedlem	valgt i 2025 for 2 år – sitter til 2027

Som ny valgkomite ble Kamilla Todal Olsen valgt.

6. Status og oppdatering på tilstand gård og vedlikeholdsplan

Bendik P. Andersen redegjorde for den langsiktige vedlikeholdsplanen, datert 16. mai 2025. Planen inneholder oppgaver man anser vil komme på kort og lang sikt. Planen var ikke gjenstand for votering, men mer som en orientering på hva man må påregne fremover.

Planen tok for seg tidsperioden 2025 – 2040, og vil være et «levende» dokument som løpende vil bli revidert.
Av de oppgavene man på kort sikt (2-3 år) ser for seg er maling/kitting av vinduer i trappeoppganger.
For perioden 2028 – 2030 ble nevnt utbedring av takflatene.
Styret vil jobbe videre med planene og etter hvert som de enkelte større prosjektene dukker opp vil de bli forelagt årsmøte for behandling.

Flere seksjonseiere kom med små og store ønsker for utbedringer og/eller mangler som også var ønsket utført.

Styret tok til seg signalene og tar dette med i sitt videre arbeid. De mer omfattende oppgavene blir satt på vedlikeholdsplanen og andre mindre oppgaver vil man søke løst via vanlig drift.

7. Annet

Det ble fremmet forslag om dugnad i sameiet. Den ble besluttet gjennomført torsdag 12. juni kl. 18.00. Man håper på god oppslutning.

Oslo, 21. mai 2025

Kristian Ottosen

Helge Cato Aamodt

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.

Hjørungavåggata 8

Nabolaget Gimle/Søndre Frogner - vurdert av 165 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	16 min 1.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	21 min 1.7 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	20 min 1.7 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	24 min 2 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	15 min 1.2 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	17 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nobels gate Linje 13	3 min 0.2 km
Odins gate Linje 20	4 min 0.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	18 min 1.5 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 6 km

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Joker Bygdøy Allé	3 min
Coop Prix Bygdøy Allè	4 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Tårnhuset	13 min
Apotek 1 Frogner	7 min
Frogner Vinmonopol	6 min

SPORT

Frognerparken Tennisanlegg	14 min
Ferd stadion	15 min
EVO Sjølyst	12 min
SATS Sjølyst	13 min

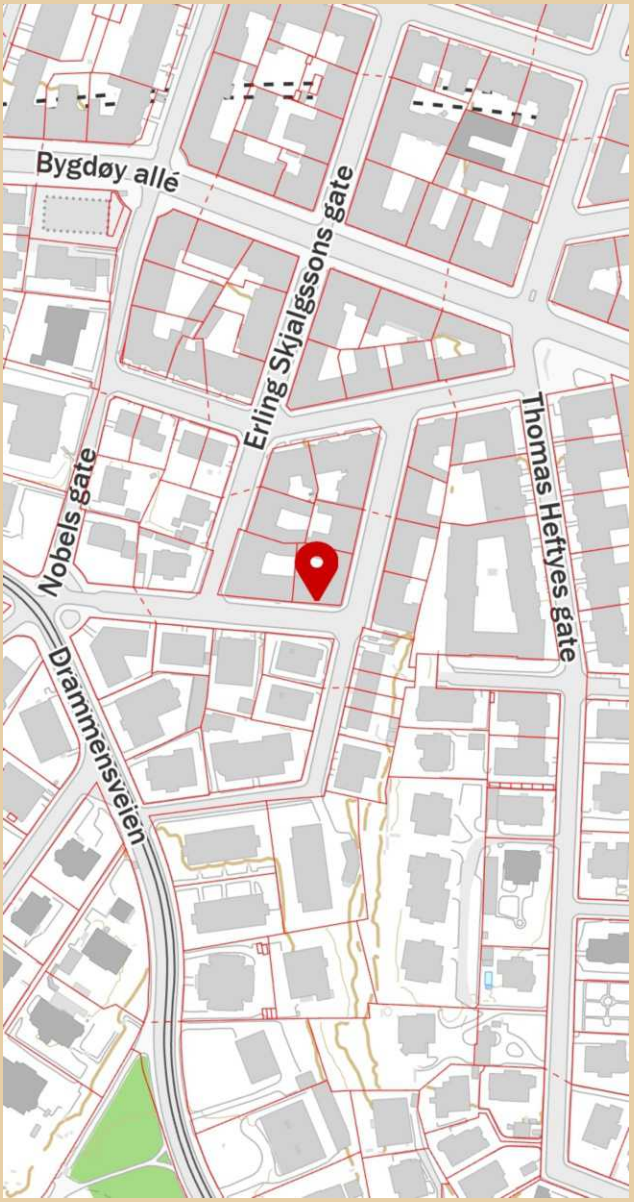
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Trikk



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

Oslo

S-3330

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Skarpsno - Frognerstranda - Bygdøy alle som foreslås omregulert fra byggeområde for boliger m.m. til spesialområde bevaring - bolig, ambassade og byggeområde for boliger m.m.

Vedtaksdato: 28.10.1992
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198950532
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SKARPSNO - FROGNERSTRANDA - BYGDØY ALLE

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

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for boliger med forretning i første etasje
- Byggeområde for: 1. ambassade - 2. boliger (i tidsrekkefølge)
- Spesialområde (bevaring/boliger)
- Spesialområde (bevaring)/boliger med forretning i første etasje
- Spesialområde (bevaring)/1. ambassade - 2. boliger (i tidsrekkefølge)
- Spesialområde (bevaring)/(felles område - lek)
- Felles område (lek)

§ 3. Der det er angitt på reguleringsplanen skal det være forretning i første etasje.
Strøkstjenende virksomheter kan aksepteres i lokaler som er bygget for dette formål.

§ 4. Innenfor planområdet skal det legges spesiell vekt på områdets estetiske utforming i henhold til § 74 pkt. 2 og § 92 tredje ledd i plan- og bygningsloven. Ved rehabilitering og nybygging skal byggets form, uttrykk og detaljer avspeile områdets særtrekk og kvalitet, slik at huset både i seg selv og overfor omgivelsene får en god arkitektur.

§ 5. Før bygningsrådet behandler enhver byggemelding og søknad om bruksendring skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren.

§ 6. Eksisterende bygninger innenfor spesialområdet tillates ikke revet.
Bygninger innenfor spesialområdet som er skadet av brann e.l. repareres etter antikvariske prinsipper og i samarbeid med byantikvaren. Bygninger som må rives på grunn av brann eller annen skade tillates gjenoppbygget samme sted med etasjeantall, volum og materialbruk tilsvarende den tapte bygning, eventuelt i en mer opprinnelig utforming.
Innenfor spesialområdet kan eksisterende bygninger utbedres under forutsetning av at målestokk, takform, fasade, vindusoppdeling, dør- og vindusutforming og materialbruk opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.
Innenfor spesialområdet kan bygningsrådet, etter vurdering i det enkelte tilfelle, tillate tilbygg til eksisterende bygninger og underordnede nybygg til eksisterende anlegg, under forutsetning av at dette er tilpasset den eksisterende bygning med hensyn til størrelse, form, materialbruk, farge, helheten av hus og hager og helheten i området med hensyn til tomtens utnyttelse.
Olav Kyrres gate 10 kan fortsettes med to hus innenfor den angitte grense for bebyggelse.
Husene skal være underordnet og tilpasset hovedhuset. Eventuelle nybygg må få tilfredsstillende støyforhold.

§ 7. Eventuelle nybygg utenfor spesialområdet, men innenfor planens grenser, skal tilpasses områdets karakter og de nærmeste omgivelser.
Drammensveien 108 C kan bebygges med et tilpasset hus innenfor den angitte grense for bebyggelse.
Eventuelle nybygg må få tilfredsstillende støyforhold.

§ 8. Navne- og reklameskilt skal være utformet i pakt med områdets kulturhistoriske karakter.
Bruksendringer som vil virke skjemmende på miljøet, eller være til skade for verneverdiene, tillates ikke.

§ 9. Hager skal fortrinnsvis bevares som beplantede områder, og tillates ikke benyttet til parkeringsplass, lager e.l.
Vegetasjon, steinmur, gjerder og andre former for innhegning tillates ikke fjernet og skal bevares mest mulig i sin opprinnelige form.
Nye innhegninger skal godkjennes av bygningsrådet, og de skal tilpasses strøkets opprinnelige karakter.
Eksisterende trær skal søkes bevart.
Endringer i eksisterende hageanlegg skal godkjennes av bygningsrådet. Før dette skjer, skal det

foreligge uttalelse fra park- og idrettsvesenet og fra byantikvaren.
Fornyelse av større vegetasjon kan gjøres etter samråd med park- og idrettsvesenet.

§ 10. Fellesarealer skal bevares som grønne arealer og med den utforming som eksisterer, fortrinnsvis tilbakeført til det opprinnelige anleggets utseende. Forandringer må forelegges park- og idrettsvesenet.

§ 11. Gateløp, plasser o.a. bør utformes i tråd med områdets kulturhistoriske karakter.

§ 12. Ved nybygging skal det opparbeides biloppstillingsplasser etter gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

§ 13. Fellesarealet i kvartalet Bygdøy alle`, Hafrsfjordgata, Drammensveien er felles for Bygdøy alle`78, Drammensveien 103 B, 103 C og 105, Hafrsfjordgata 7,9,9B og 11 og Olav Kyrres plass 1.

§ 14. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, gitt i rundskriv T-8/79, og byggeforskriftenes kapitel 52 skal følges både for rehabilitering av eksisterende bebyggelse og ved nybygg. Detaljerte støyberegninger og støybeskyttelsestiltak må foreligge samtidig med byggemelding. Ved nybygging og hovedombygging tillates det kun gjennomgående leiligheter som har de fleste av soverommene mot stille side (dvs. som tilfredsstiler kravet om utendørs støynivå ved fasade på maksimum døgnekvivalent nivå 55 dbA). Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige samtidig med utbygging/ombygging.

§ 15. Flystøy.
Flystøysone II.
Fortetting tillates. Ingen restriksjoner på næringsbygg.
Tilfredsstillende inneklima må sikres uten bruk av åpne vinduer. Boliger, helseinstitusjoner, skoler o.l. må sikres et nærliggende utendørs oppholdsareal hvor døgnekvivalent støynivå ikke overstiger 55dbA.
Flystøysone III.
Eksisterende boliger, helseinstitusjoner skoler o.l. tillates gjenoppbygget, ombygget og utvidet. Der slike arbeider utføres må tilfredsstillende inneklima sikres uten bruk av åpne vinduer. Ingen byggerestriksjoner på næringsbygg.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 12.06.2026
Kunde: Marius J¿tun Br¿then
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534783
Deres ref: 40067/ MARIUSJB

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 212, BNR. 897.

Vi viser til bestilling av 11.06.2026 for eiendom gnr. 212, bnr. 897.

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

644 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

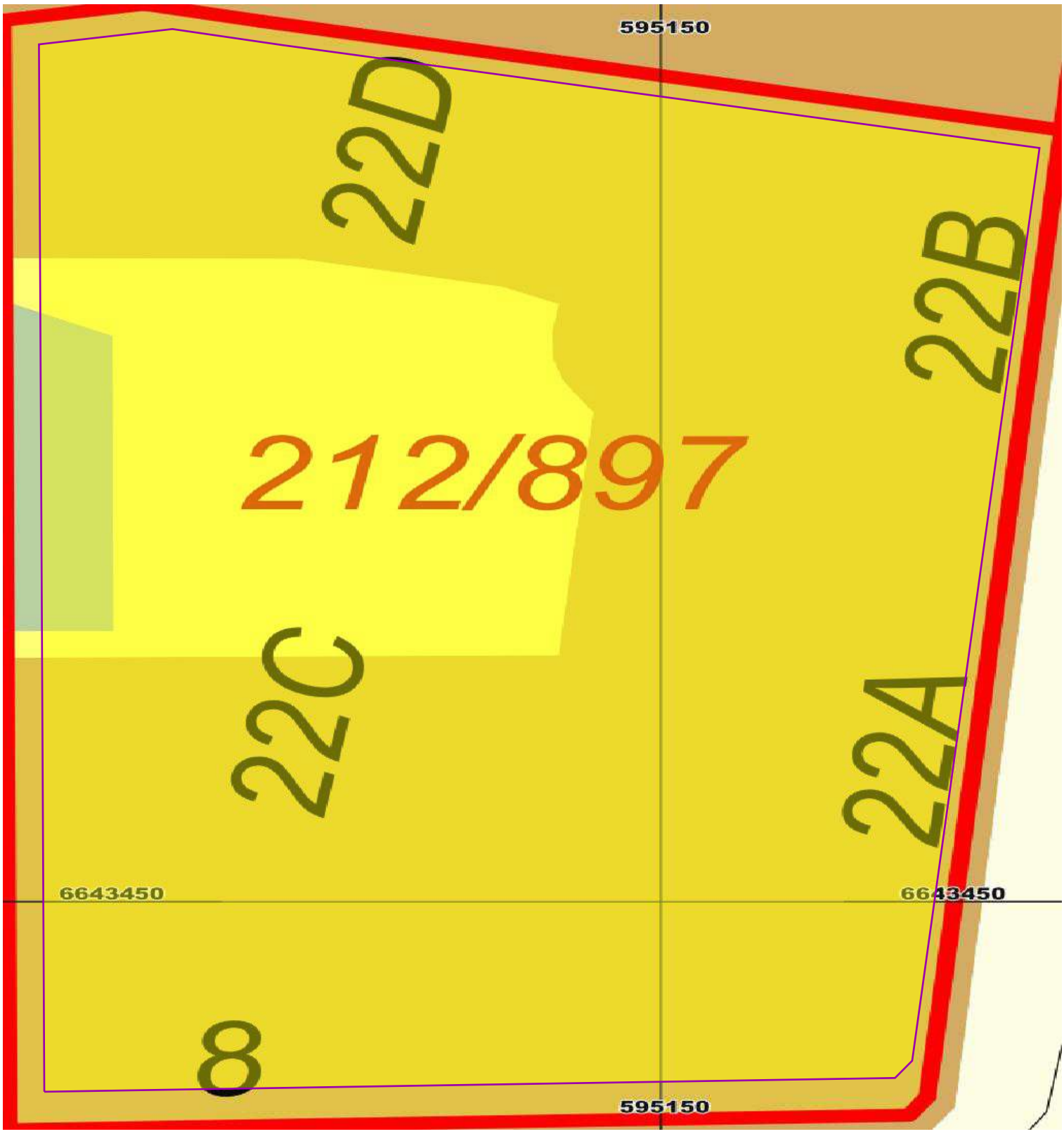
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

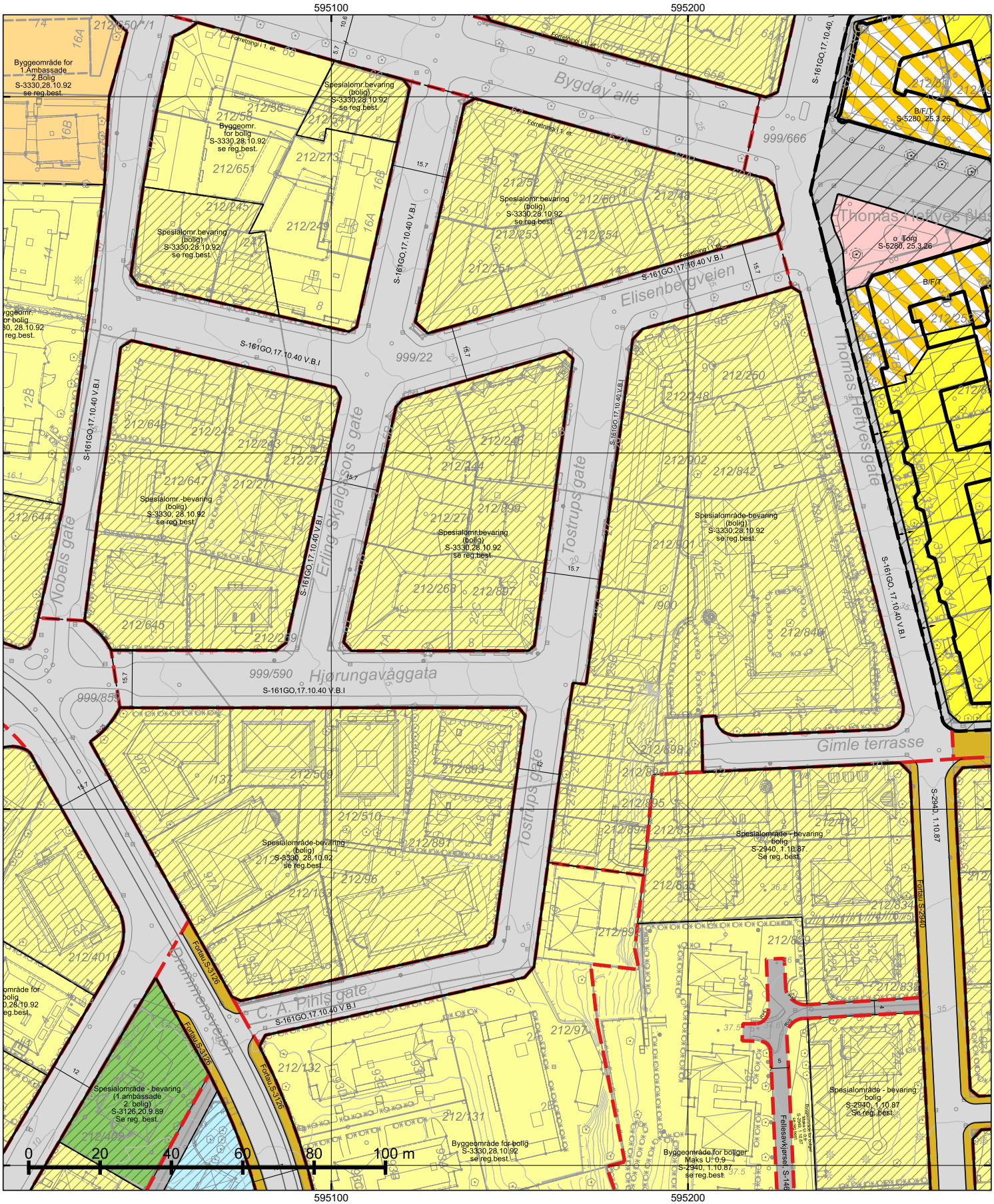
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

Reguleringskart

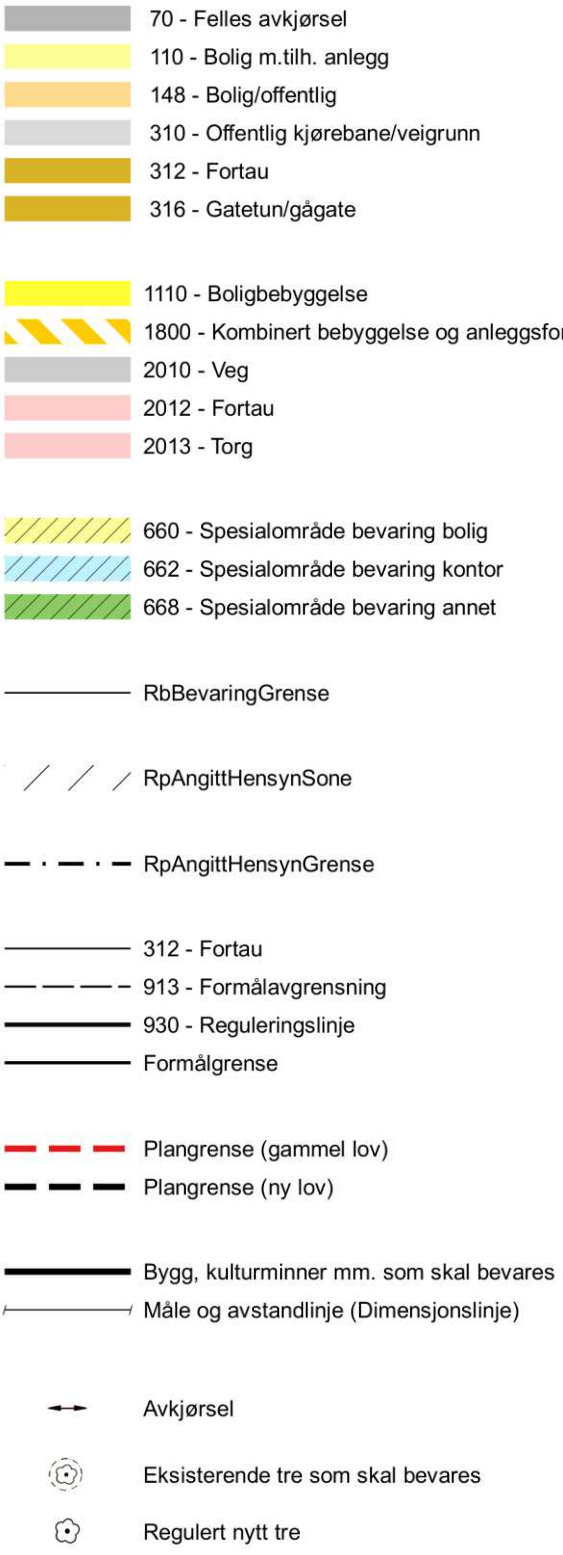
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

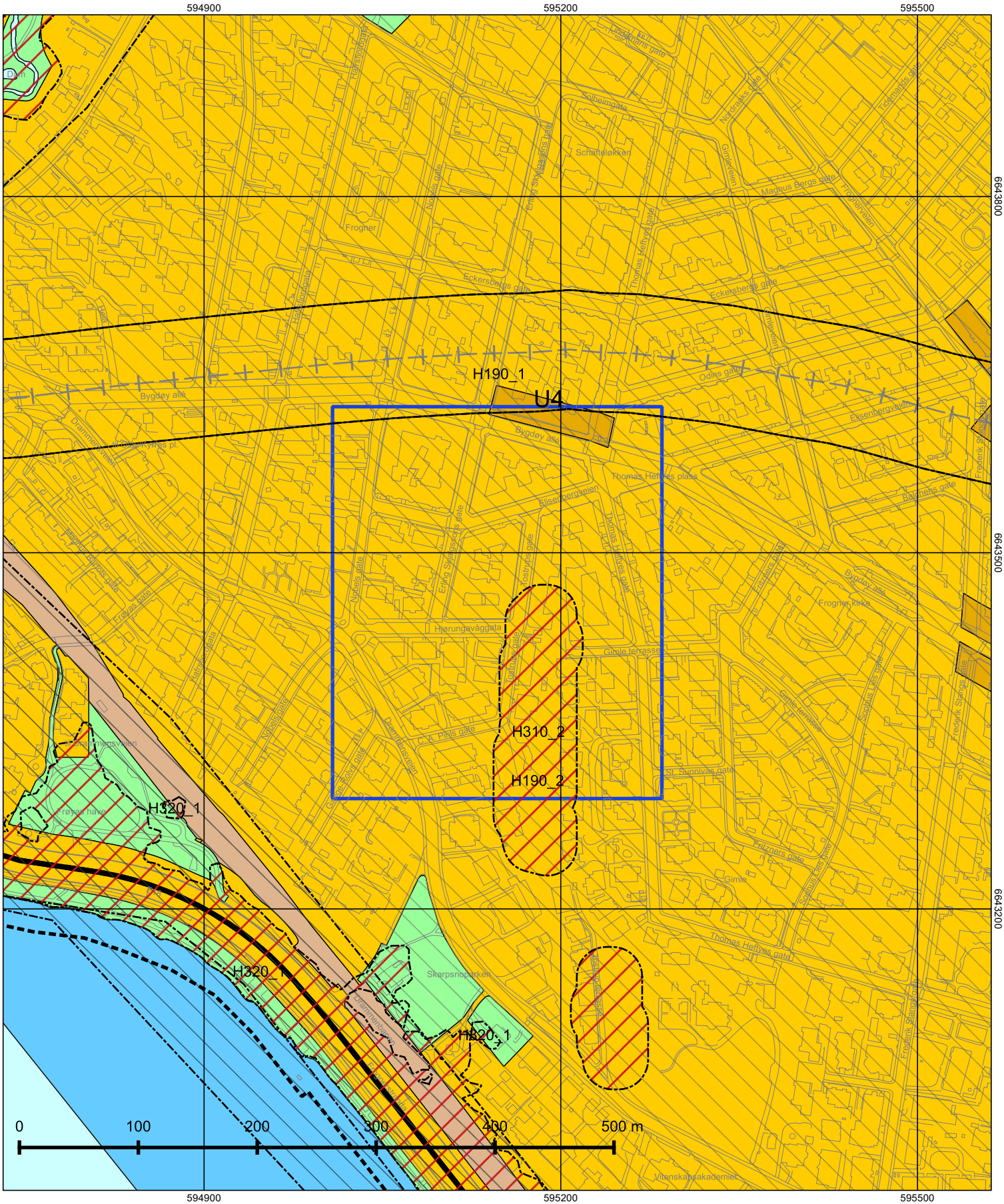
PlottID/Best.nr: 159312/ 86534783
Adresse: Hjørungavåggata 8
Gnr/Bnr: 212/897
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159312/86534783
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



DAGBOKFØRT

10. JULI 86 041984

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokatfirmaet Hagen og Bøhler, Postboks 880 Sentrum 0104 Oslo 1		10250

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

2. Hjemmelshaver

Navn: Tostrupsgate 22 A/S — Fødselsnummer:

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

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

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

eller

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

eller

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

eller

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

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

5. Tegninger m. v.

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

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

6. Fordelingsliste

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

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

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

7. Supplerende tekst

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

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

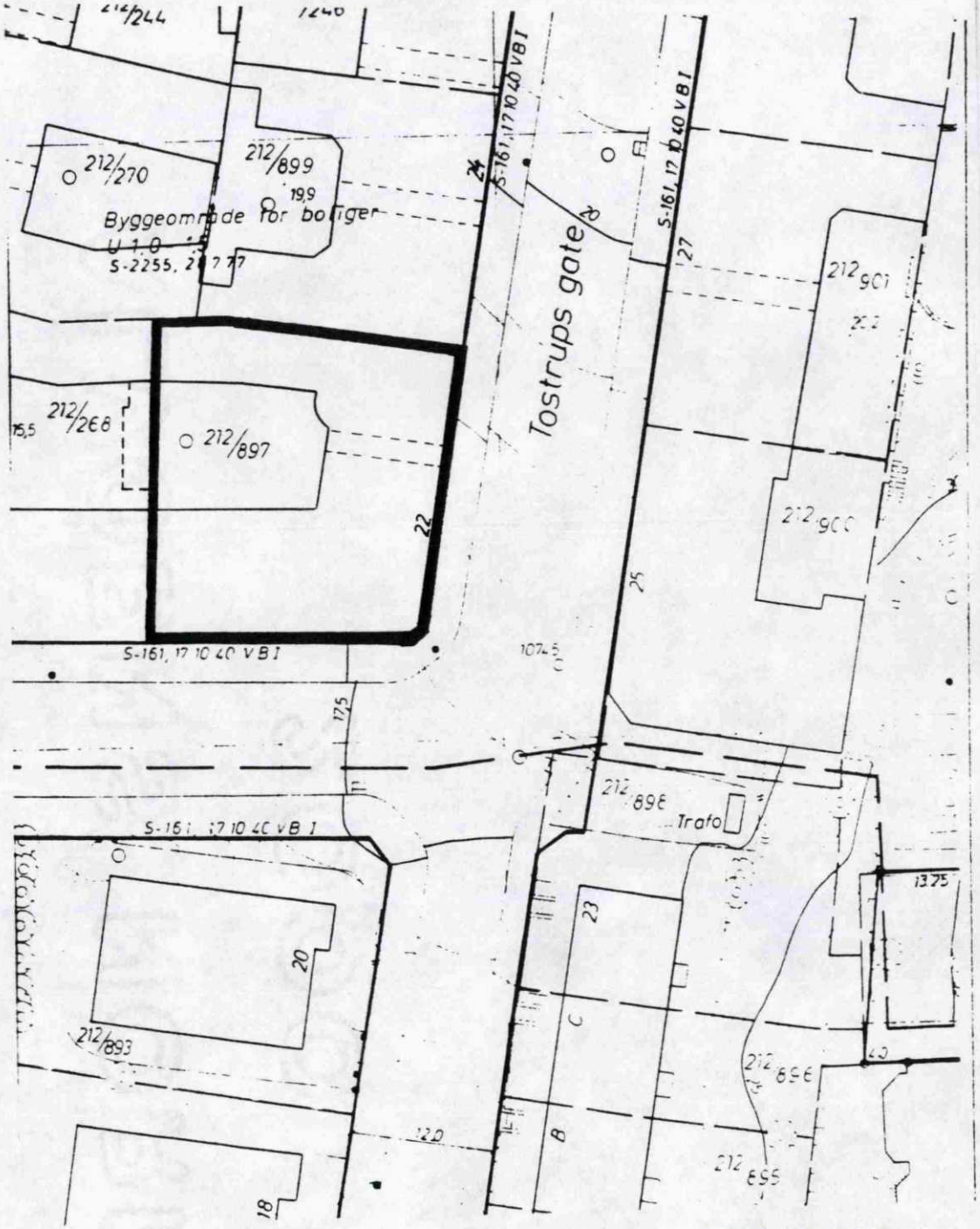
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
9/7-1986	For Tostrupsgate 22 A/S
Sted: Bønes	W. Moldung

Tinglysingsstempel

Gnr. 212, bnr. 897, Oslo

Tostrupsgate 22

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



Rett tinglysingsgjenpart bekreftes

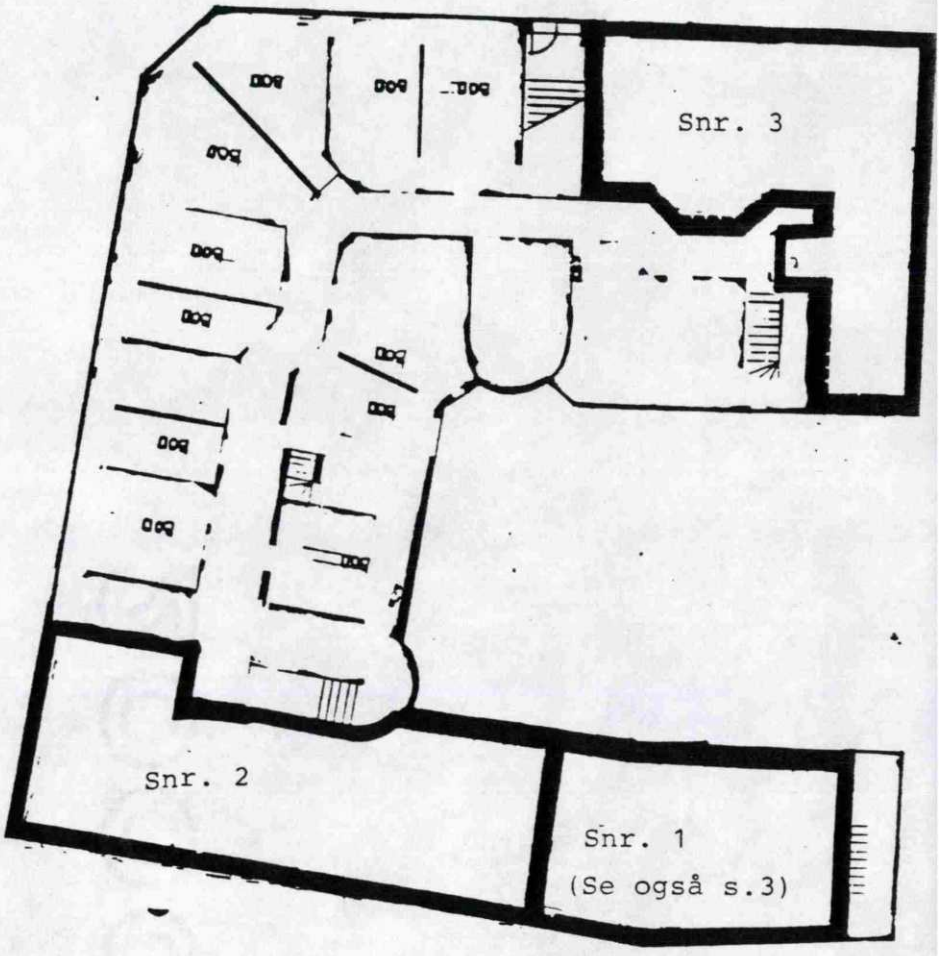
ØISTEIN RIVRUD
ADVOKAT/AUT. FULLM.

Side 2

Gnr. 212, bnr. 897, Oslo

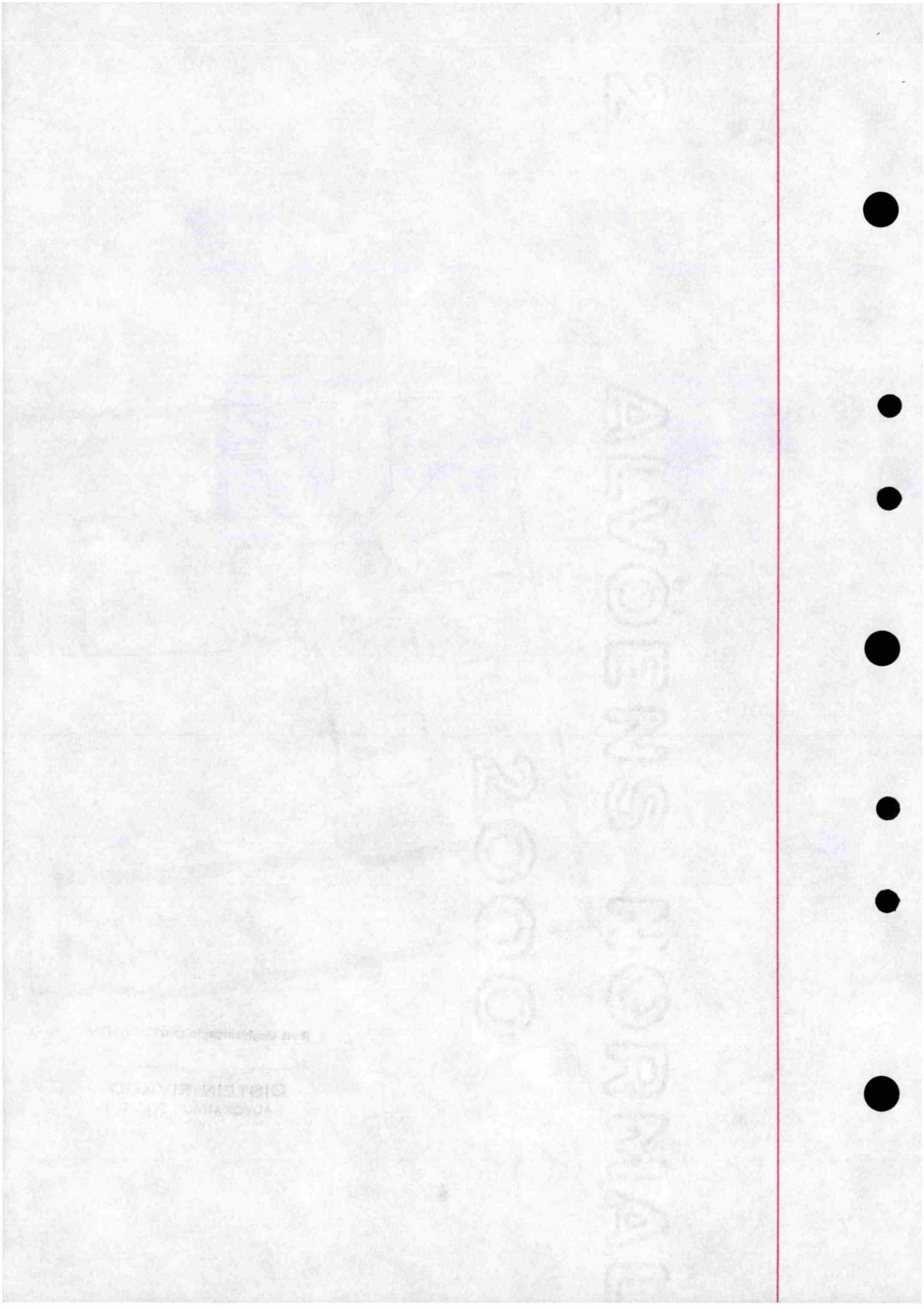
Tostrupsgate 22

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



Rett tinglysingsgjenpart bekreftes:

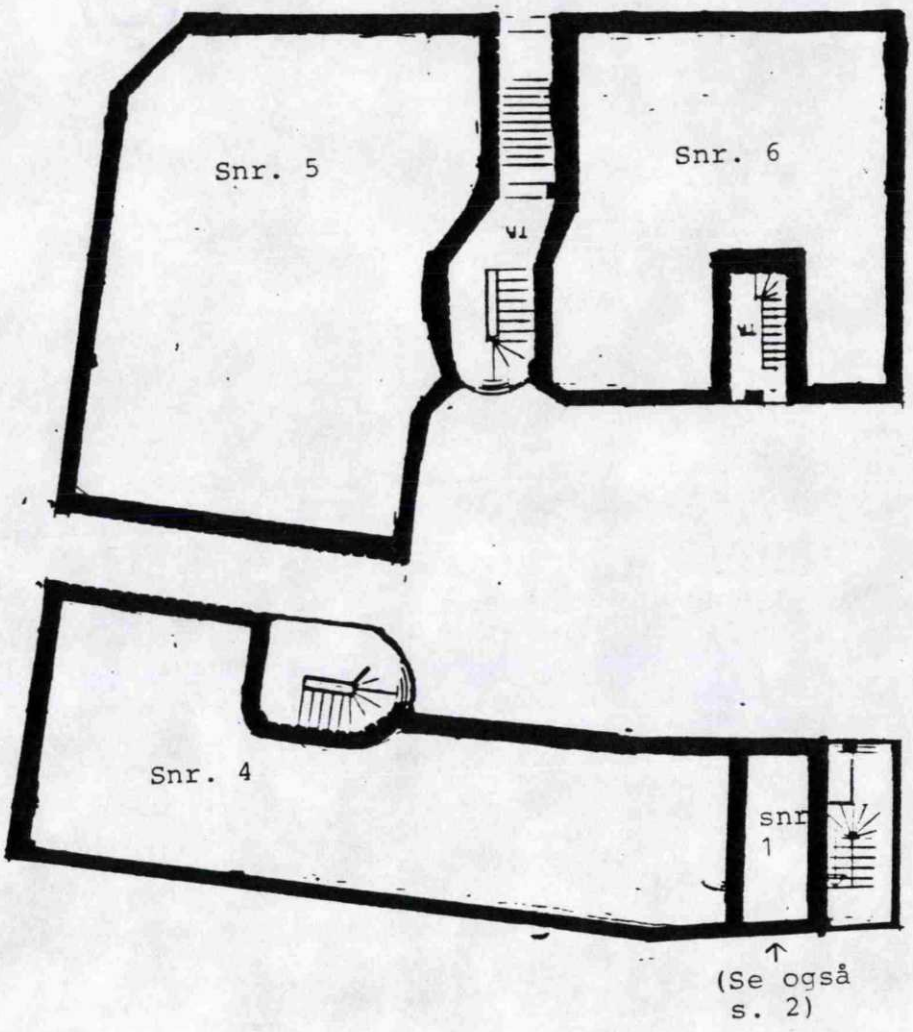
ØISTEIN RIVRUD
ADVOKAT/AUT. FULLM.



Gnr. 212, bnr. 897, Oslo

Tostrupsgate 22

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



(Se også s. 2)

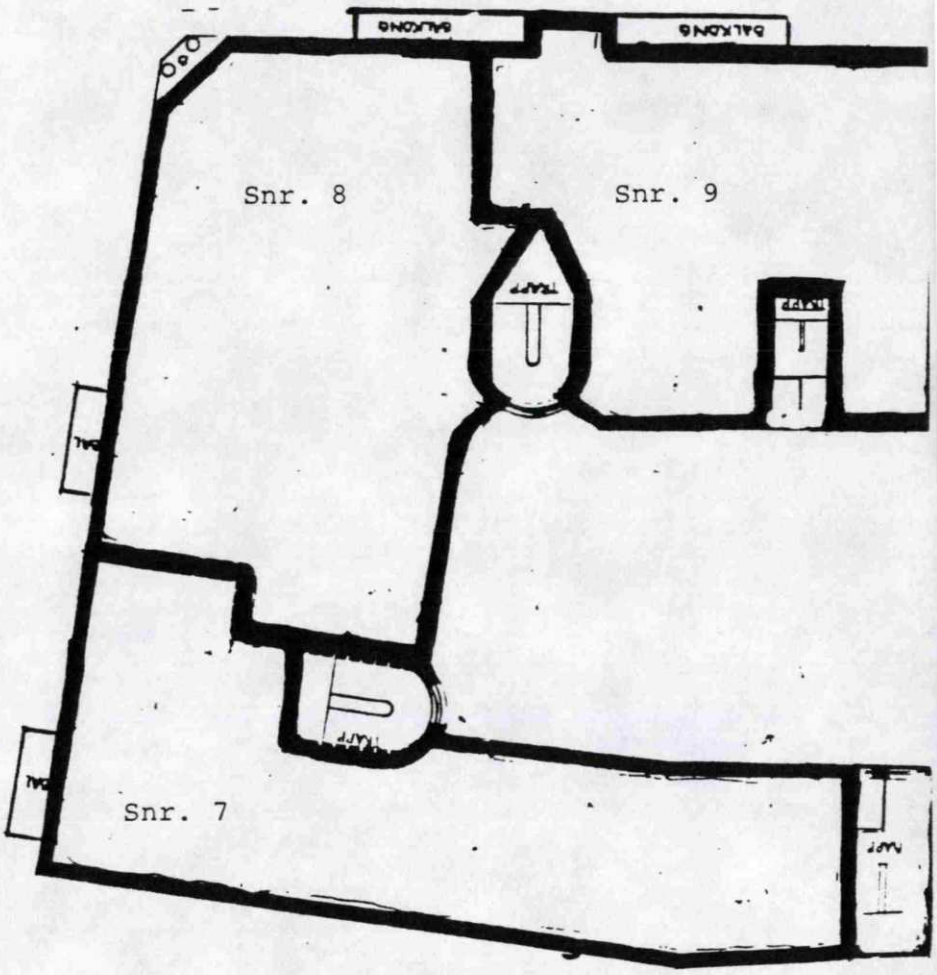
Rett tinglysingsgjenpart bekreftes:

ØISTEIN RIVRUD
ADVOKAT/AUT. FULLM.

Gnr. 212, bnr. 897, Oslo

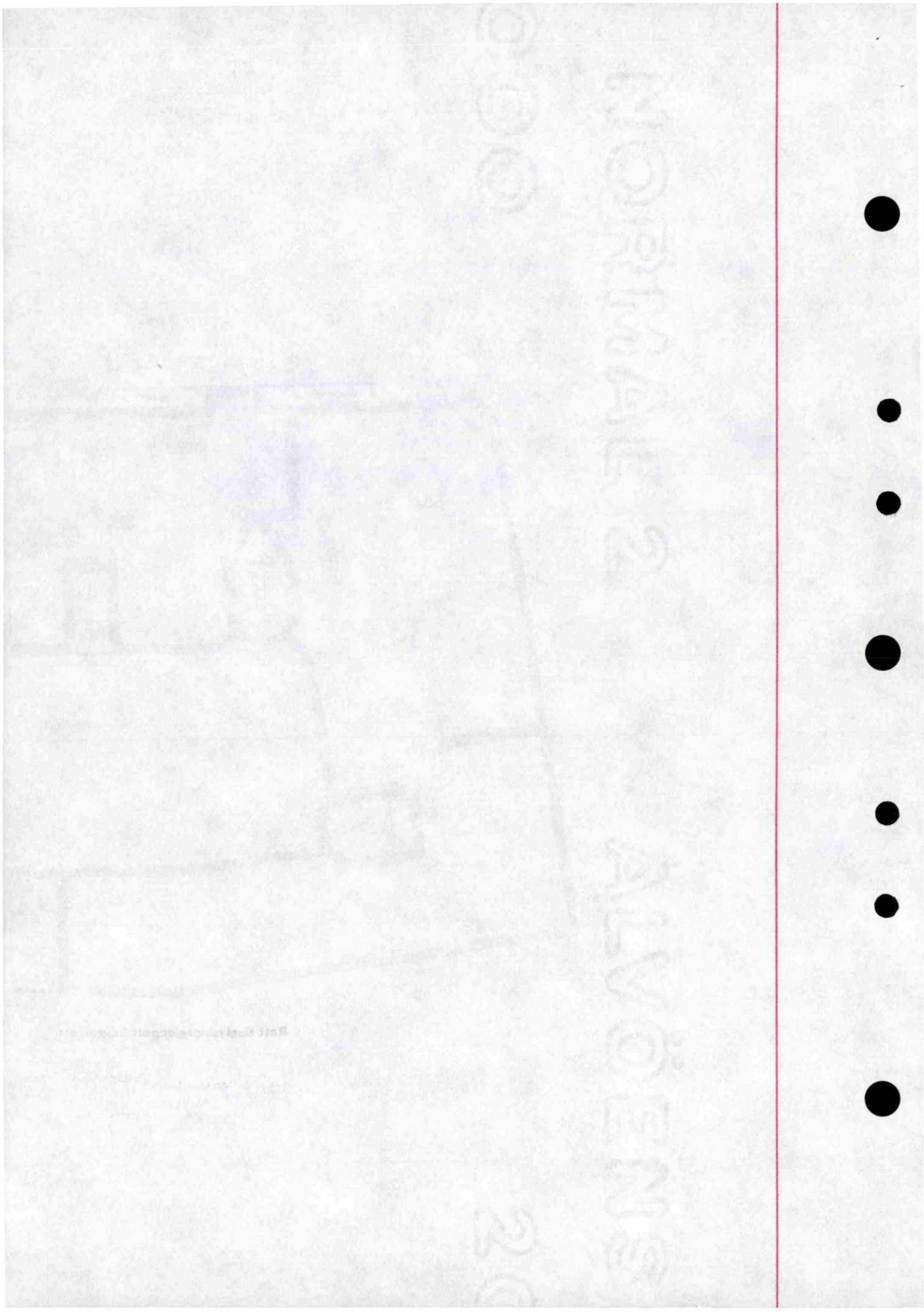
Tostrupsgate 22

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



Rett tinglysingsgjenpart bekreftes:

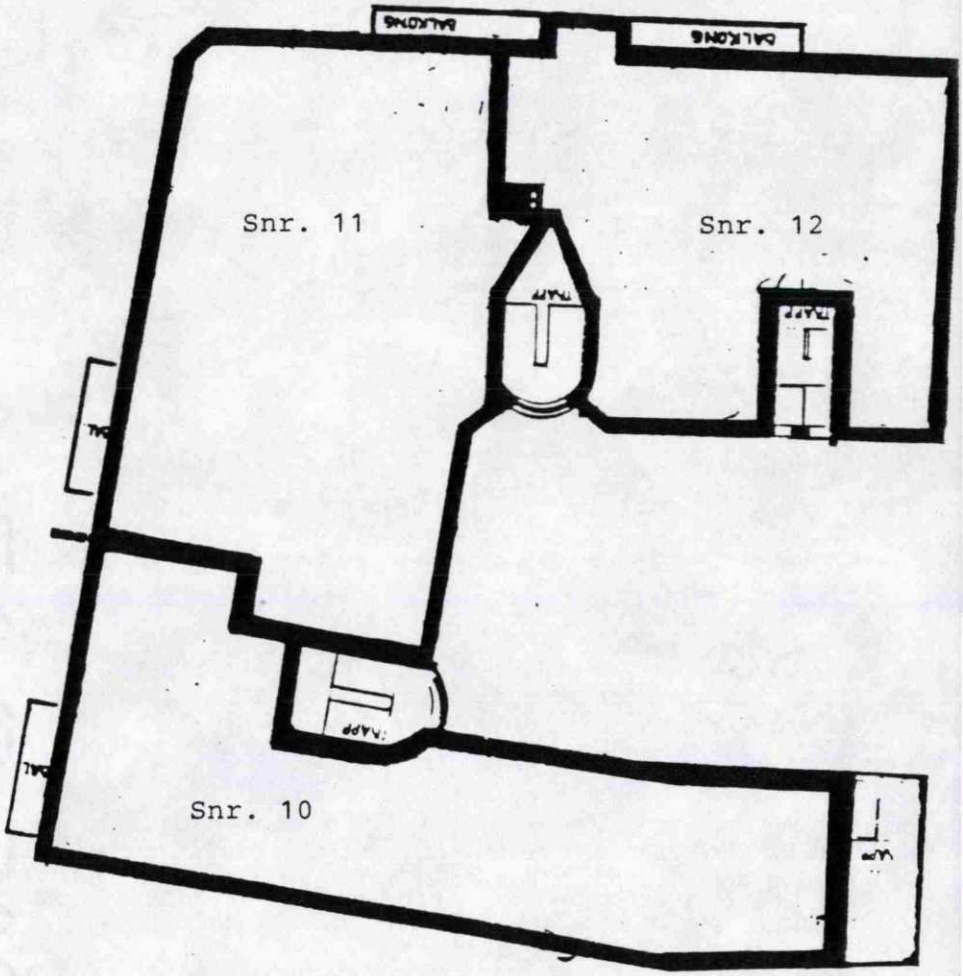
ØISTEIN RIVRUD
ADVOKAT/AUT. FULLM.



Gnr. 212, bnr. 897, Oslo

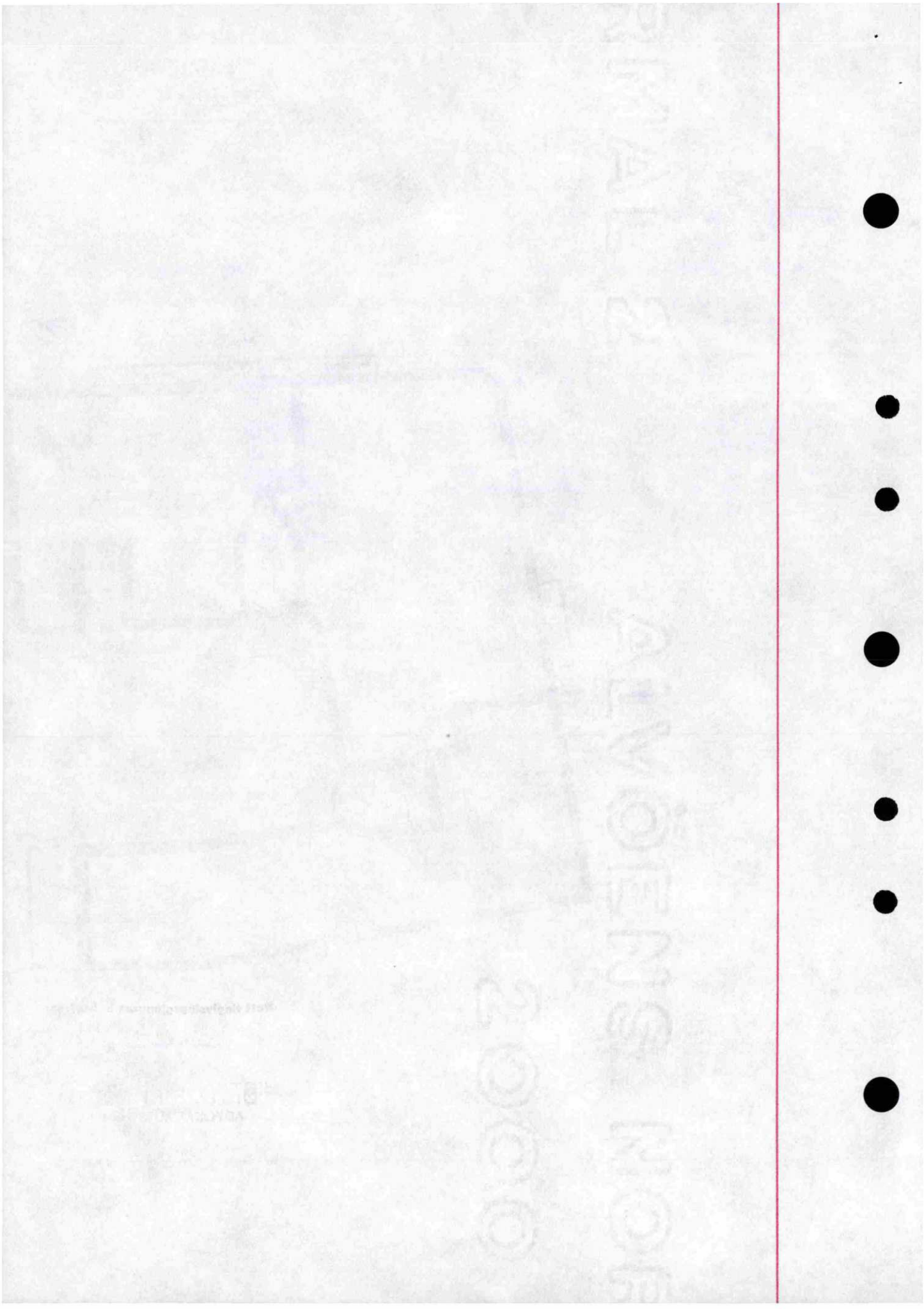
Tostrupsgate 22

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



Rett tinglysingsgjenpart bekreftes

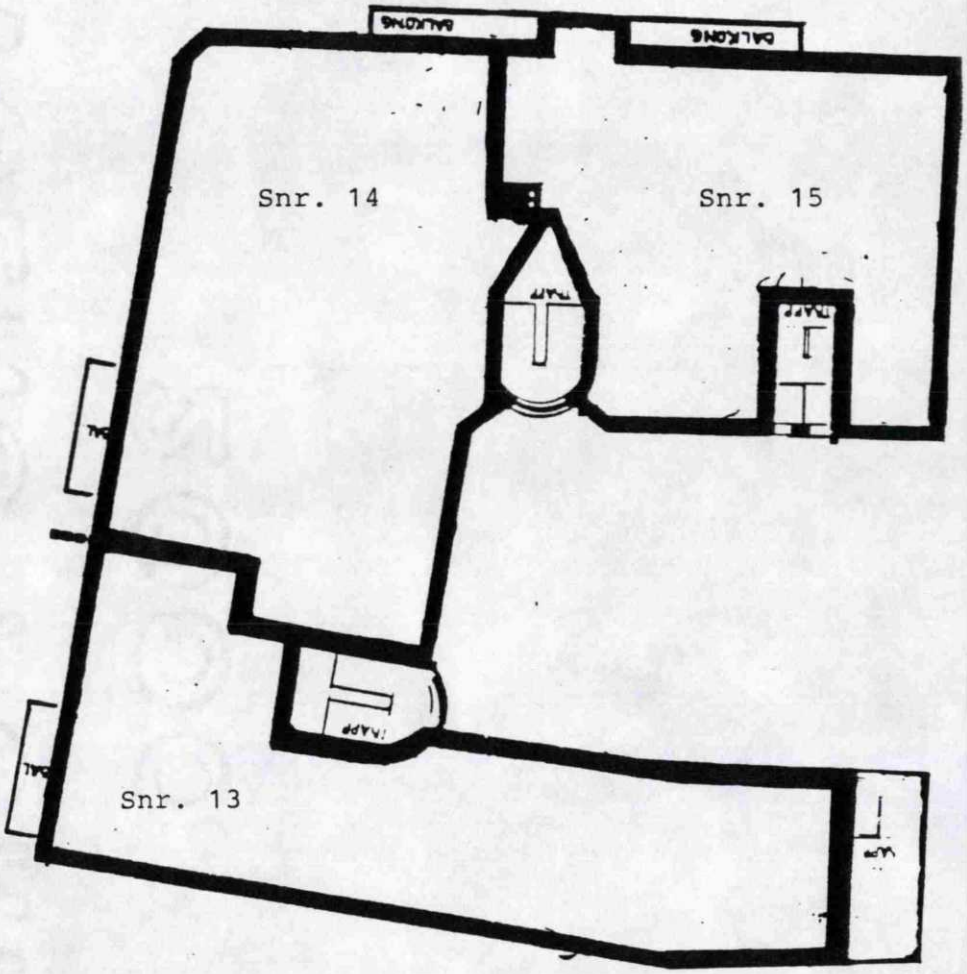
ØISTEIN RIVRU
ADVOKAT/AUT. FULLM.



Gnr. 212, bnr. 897, Oslo

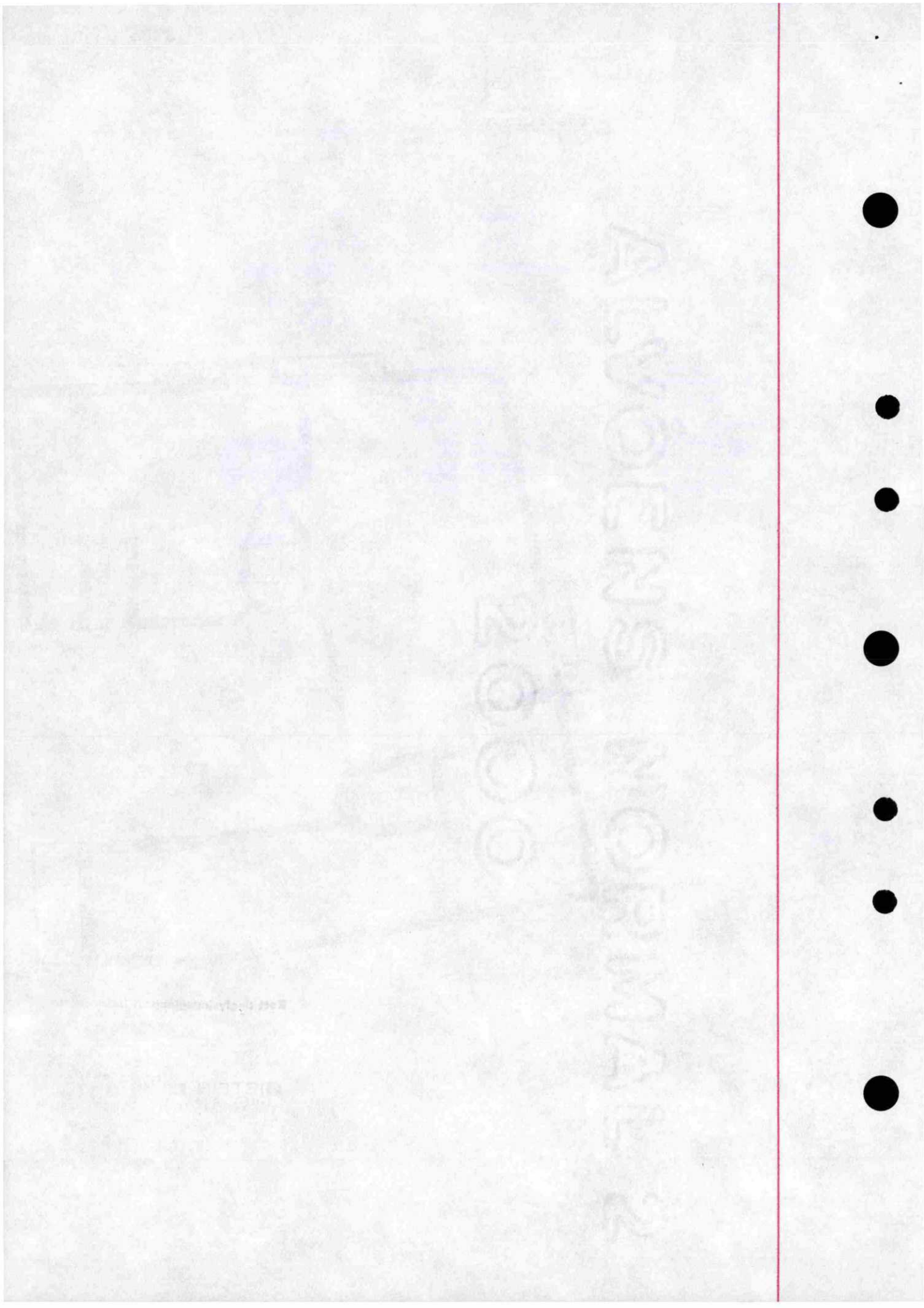
Tostrupsgate 22

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



Rett tinglysingsgjenpart bekreftes:

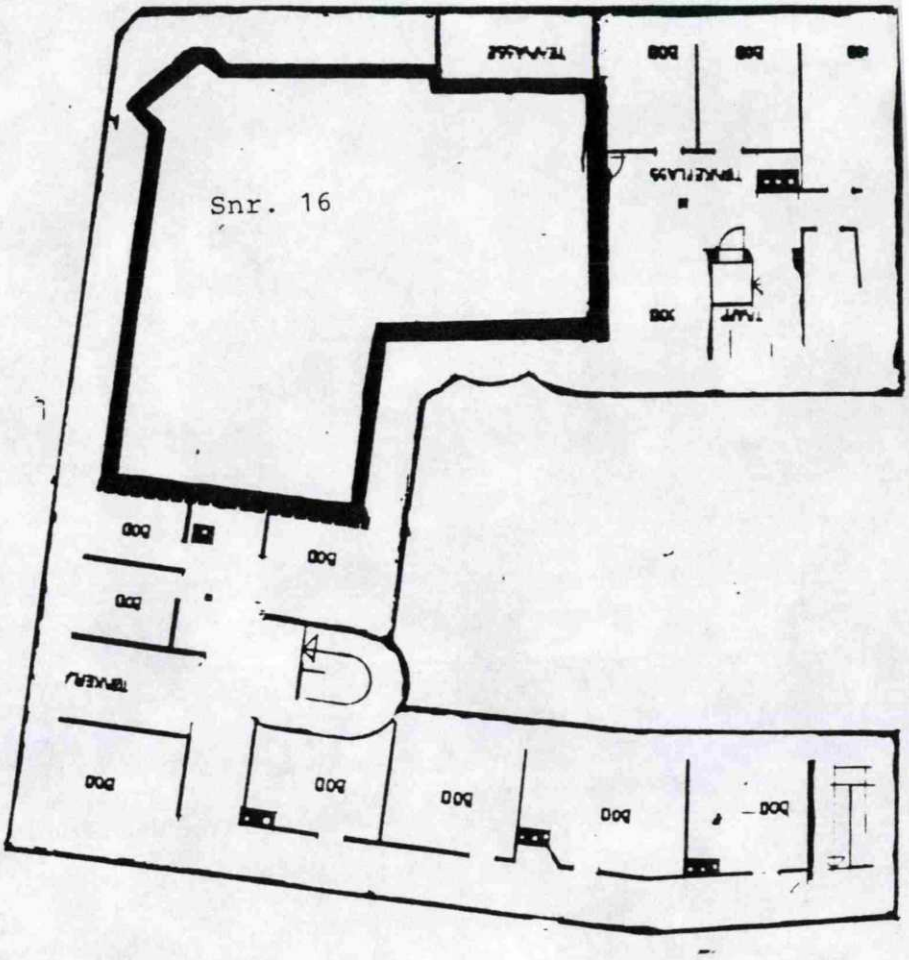
ØISTEIN RIVRUD
ADVOKAT/AUT. FULLM.



Gnr. 212, bnr. 897, Oslo

Tostrupsgate 22

- p l a n l o f t -



Rett tinglysingsgjenpart bekreftes:

ØISTEIN RIVRUD
ADVOKAT/AUT. FULLM.

DAGBOKFØRT

10.JULI 86 041984

BYSKRIVEREN I OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Flexiservice Dootson
Maridalsveien 128 B
0461 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201206521-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Espen Hofsvang	Dato: 03.07.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	HJØRUNGAVÅGGATA 8	Eiendom:	212/897/0/0
Tiltakshaver:	Petit invest AS	Adresse:	Nordraaks gate 25, 0260 OSLO
Søker:	Flexiservice Dootson	Adresse:	Maridalsveien 128 B, 0461 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av

FERDIGATTEST
HJØRUNGAVÅGGATA 8

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 30.06.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt 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 201206521			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Ny plantegning	E2		1/9

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.07.2014 av:

Espen Hofsvang - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

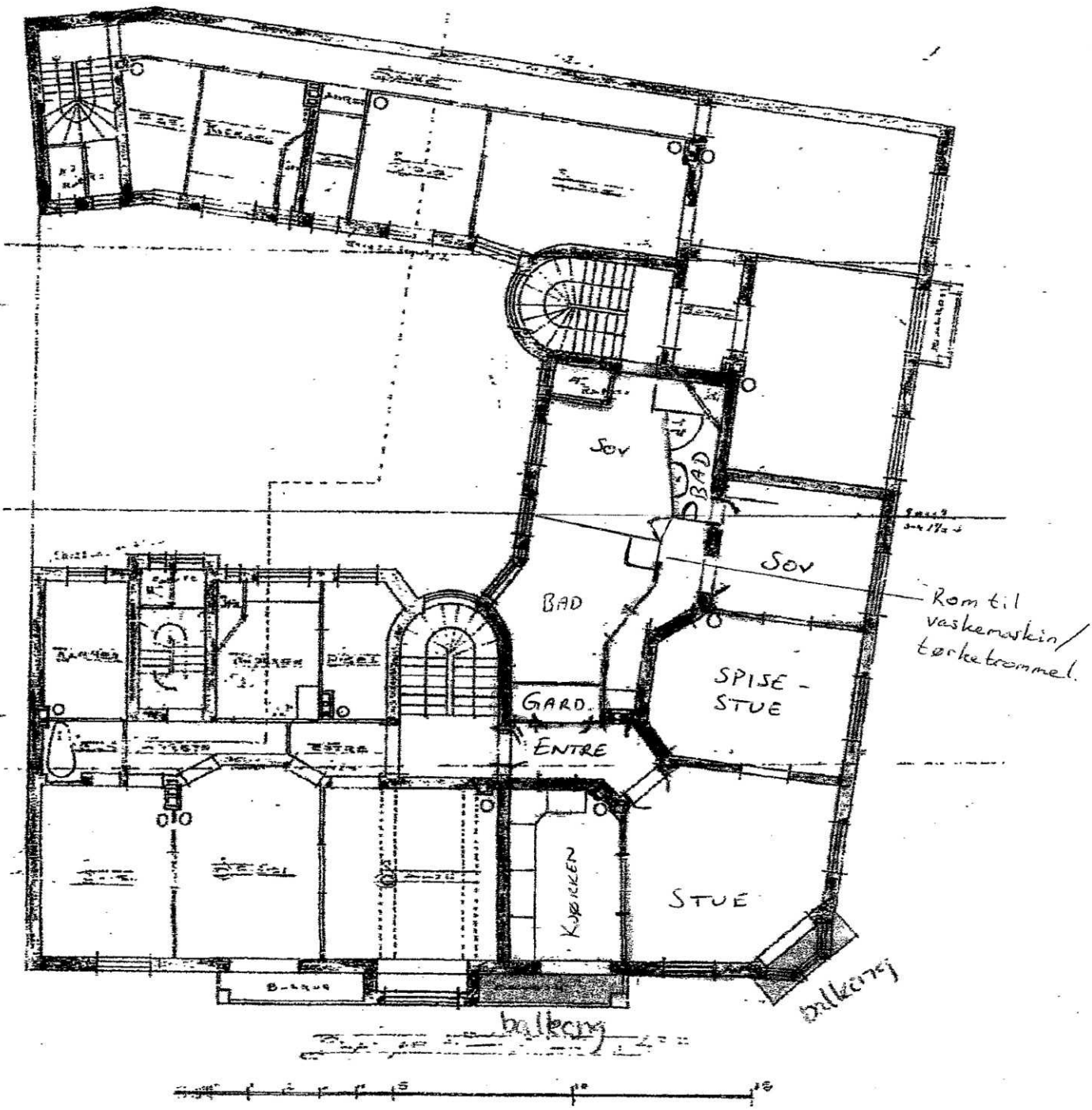
For orientering om klageadgang se våre nettsider www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no for mer informasjon. Mer om klageadgang finner du her.

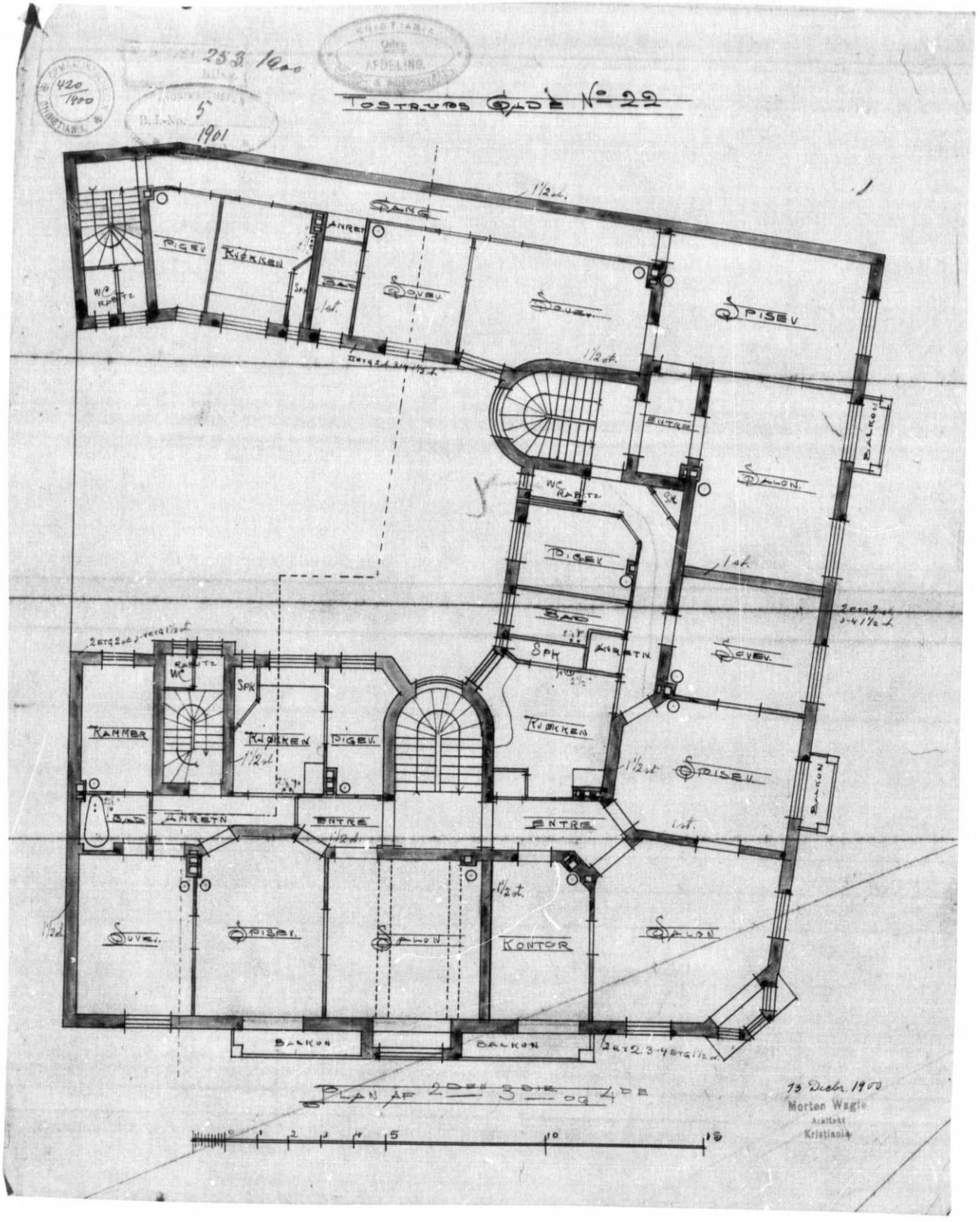
Kopi til:
Petit invest AS, Nordraaks gate 25, 0260 OSLO, torkel@rettogslett.com

E2

HJØRUNGAVÅGGT. 8

ny plantegning




TOSTRUPS GADE Nº 22
253 1900
420 1900
5 1901
1½ et.
RANG
PIGEV.
KJØKKEN
GANG
SPK
BAD
1 et.
OVEN
STUE
SPISEV.
ENTRE
BALKON
SALON
WC RABITZ
SK
KAMMER
GANGEN
2 ETG 2 et 3-4 ETG 1½ et.
RABITZ
SPISEV.
SALON
KONTOR
BALKON
PLAN AF 2DEN 3DIE OG 4DE
13 Decbr. 1900
Morten Wagle
Arkitekt
Kristiania

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hjørungavåggata 8 (hjørnet mot Tostrups gate), 0273 Oslo
Gnr. 212, Bnr. 897, Snr. 8, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260381

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Carl P. Sveistrup

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 980 45 319

E-post: carl.sveistrup@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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