

Toftes gate 2



Velkommen til

Toftes gate 2



Salgsoppgaven produsert 6. mars 2025

GRÜNERLØKKA

Moderne og lekker 2-roms hjørneleilighet med vestvendt balkong og heis - Fyring/V.V - Aircondition - Felles takterrasse!

Prisantydning	5 290 000,-
Omkostninger	133 600,-
Totalpris	5 423 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 996,-
BRA-i	52 kvm
Totalt BRA	57 kvm
Soverom	1
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2005

Megler	Ingvild Skaranger
Telefon	906 55 040
E-post	i.skaranger@nordvikbolig.no
Megler 2	Lilliann Tronshaug
Telefon	452 51 612
E-post	l.tronshaug@nordvikbolig.no


SANGRI





Kort fortalt

Velkommen til Toftes gate 2!

En lekker og lys 2-roms hjørneleilighet med attraktiv og sentral beliggenhet i Ringnes Park på Grünerløkka. Her får du en moderne og stilren leilighet med en smart planløsning, flotte lysforhold og en solrik vestvendt balkong på 6m^2. I stuen er det montert aircondition som holder leiligheten sval på varmere dager. Med åpen stue- og kjøkkenløsning, et stort soverom m. walk-in, samt et stilrent bad, er dette en bolig som kombinerer komfort og funksjonalitet på en perfekt måte!

- Kort fortalt:
- Delikate fargevalg
- Bygg fra 2005 med heis og felles takterrasse
- Stort walk-in-closet på soverommet
- Aircondition montert i stue.
- Fyring og varmtvann inkl. i felleskostnadene
- Alt av bymessige tilbud i umiddelbar nærhet
- God tilgang på offentlig kommunikasjon

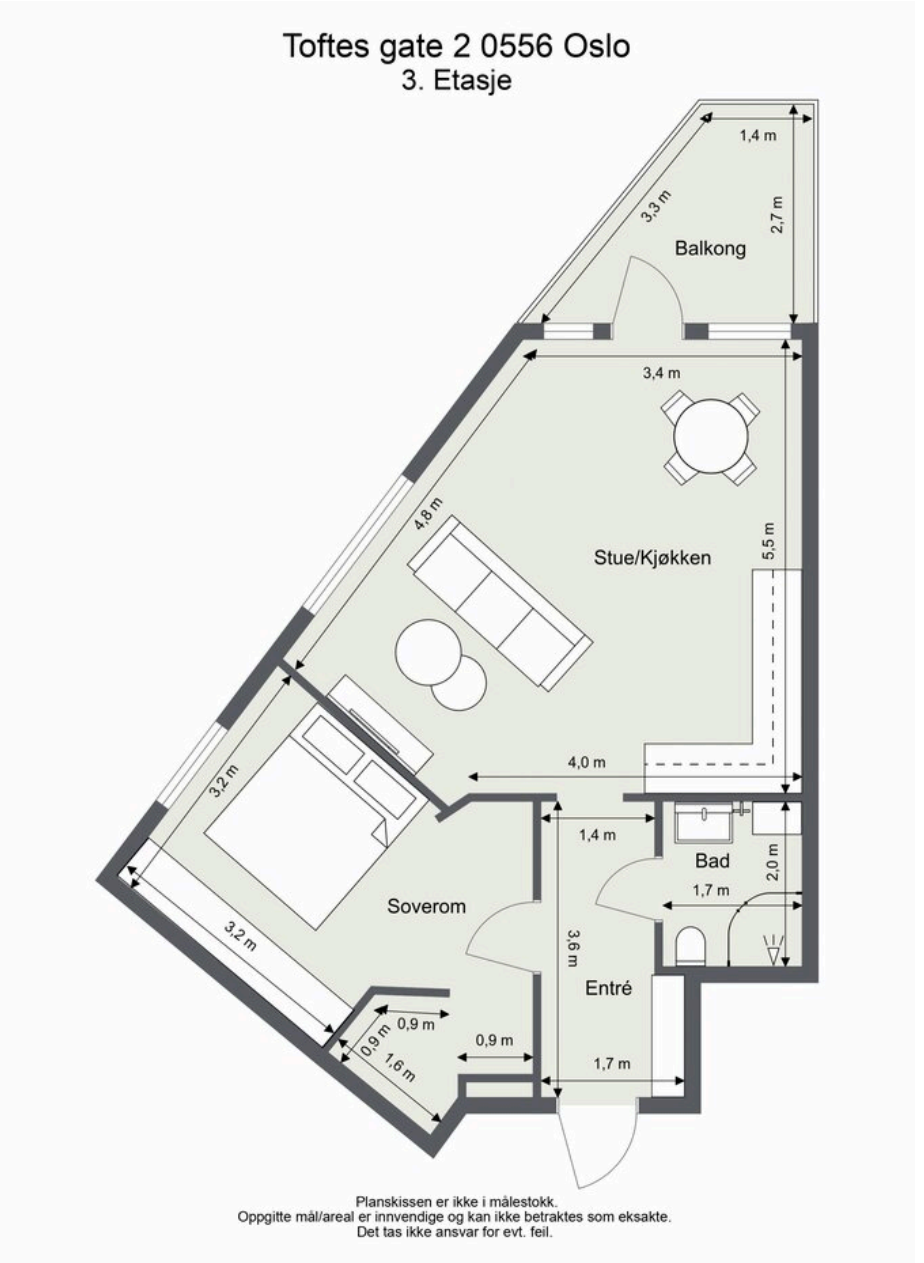
Arealer og innhold

BRA-i:	52 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	57 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og soverom
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 6 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.



Forklaring av bilde/rommet


SANGRIA




SANGRIA






SANGRIA

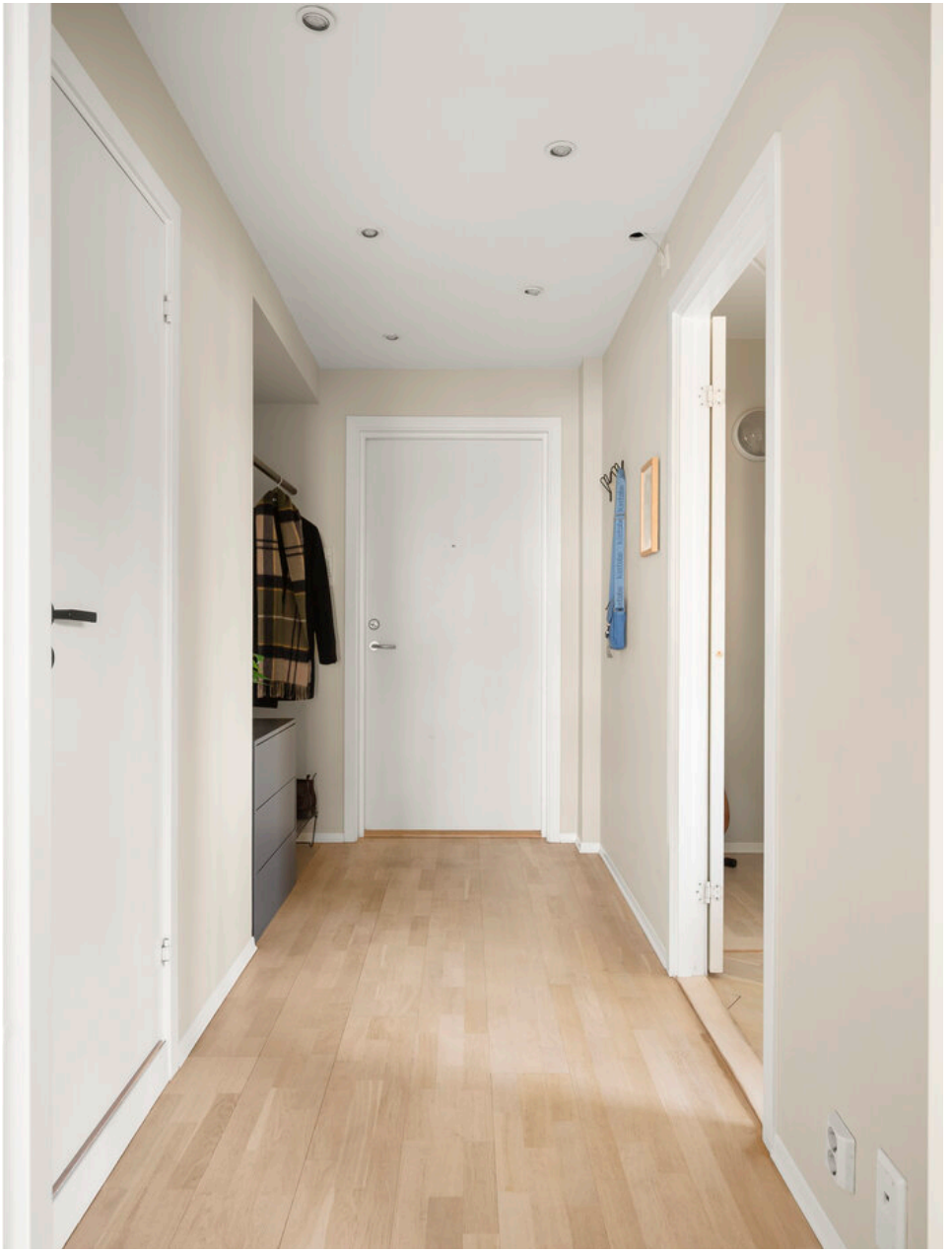

SIEMENS

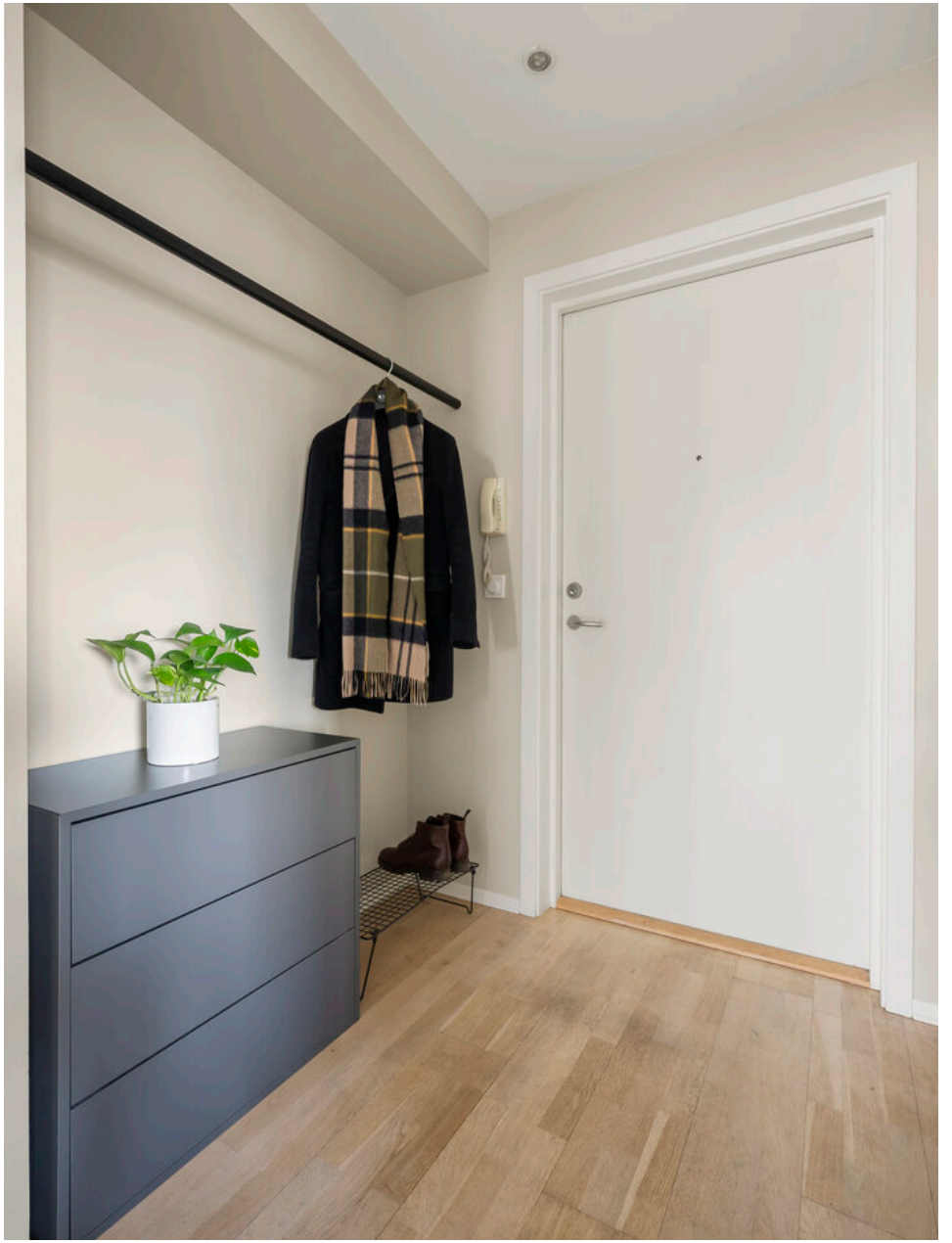




















Informasjon

Toftes gate 2

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0060/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Toftes gate 2, 0556 OSLO
Gnr 225, bnr 451, snr 24 / Gnr 225, bnr 283 (ideell andel 1/173) / Gnr 525, bnr 1 (ideell andel 1/173) i Oslo kommune

Selger
Morten Flood

Kjøpesum og omkostninger
5 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
132 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
133 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
146 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 423 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 436 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 57 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og soverom
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 6 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad og ett soverom. Balkongen er vestvendt.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 5m².

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

Standard

Entré:
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje, med heisadkomst til leilighetsplanet. Vel inne ankommer du en innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Veggene er malt i en lys og behagelig farge, og gulvet er belagt med parkett.

Stue:
Den lyse og hyggelige stuen har store vindusflater som sikrer gode lysforhold. Stuen og kjøkkenet er utformet i en åpen og sosial løsning, noe som skaper et fint oppholdsrom. Overflatene er malt i en lys og behagelig farge, og gulvet er belagt med parkett. I stuen er det montert Aircondition som holder leiligheten sval på varmere dager og oppvarmingen skjer via en veggmontert radiator. Fra stuen er det direkte adkomst til en herlig vestvendt balkong på 6 m², med plass til utemøbler. I tillegg til balkongen har sameiet en herlig takterrasse på toppen av bygget med heisadkomst. Her har du flott utsikt over byen!

Kjøkken:
Flott og funksjonelt kjøkken med smart planløsning og rikelig oppbevaringsplass. Kjøkkeninnredningen har hvite fronter, fliser på bakveggen og en laminert benkeplate. Det er videre utstyrt med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og ventilator over stekesonen. Det er plass til et frittstående kjøle-/fryseskap.

Bad:
Romslig bad fra byggeåret med opplegg for vaskemaskin. Badet har nøytrale og tidløse fliser, behagelig gulvvarme og downlights i taket. Rommet er innredet med nedfelt servant, underskap med skuffeseksjon, speil, gulvmontert toalett og dusjhjørne med glassdører. Det har også mekanisk avtrekk.

Soverom:
Stort soverom med god plass til dobbeltseng og nattbord på hver side. Rommet har rikelig oppbevaringsplass med en stor skyvedørsgarderobe med speil langs veggen. Det er også tilgang til et eget walk-in-closet med svært god plass til oppheng av klær. Rommet har også flere innredningsmuligheter og kan enkelt benyttet som hjemmekontor hvis ønskelig. Oppvarming skjer via en veggmontert radiator.

Innvendig overflater:
- Gulv: Parkettgulv.
- Vegger: Malte glatte flater.
- Himling: Malte betongelementer og malte glatte flater. Det er montert downlights i entré.

Parkering

Det er 117 parkeringsplasser i garasjen, men 173 boligseksjoner, så det er ikke alle som har bruksrett til parkeringsplass knyttet til boligseksjonen sin. Det er dog en del eiere som leier ut parkeringsplassen sin. Dette er noe eiere og leietakere ordner privat. Det er kun personer som bor i ett av boligsameiene i Ringnes Park Øst som etter vedtektene har lov til å leie parkeringsplass i garasjen. Vi har ladeanlegg i garasjen, og det er en god del av seksjonseierne som har knyttet seg til dette anlegget.
Selger opplyser at prisene for leie ligger på rundt 1400-2000,- pr md.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil: 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja, hadde en liten periode noen melbiller på kjøkkenet. Kastet alt av tørrvarer og støvsuget skap og har ikke sett dem siden.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja, integrert oppvaskmaskin streiker en gang i blant, men fungerer stort sett. Feiler noen ganger kort tid etter oppstart. Å starte den på nytt pleier å fungere.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja, tilstandsrapport av takstmann i 2018. Tilstandsrapport av takstmann i 2020. Tilstandsrapport av takstmann i 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja, tilstandsrapport av takstmann i 2025

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
- Ja, heisen i oppgangen skal byttes i løpet av 2025. Beregnet nedetid på 10-12 uker. Fellesutgiftene er estimert til å øke med 300-600 kr per måned.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Byggemåte

Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport datert 07.03.2025.

Byggemåte:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt tekket med papp/ saltakskonstruksjon i tre tekket med takstein. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.
Vinduer med 2+ 1 lags isoler glass med produksjonsår 2005.
En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 2+ 1 lags isolerglass terrassedør fra 2005.

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelderfjerning av dør inn til bod fra entre, det er åpnet opp inne på soverommet. Forøvrig stemmer innredningen av boligen godt overens med de fremviste tegningene.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Følgende forhold er kommentert med TG2:
Utvendig > Vinduer:
TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.
Tiltak: Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Innvendig > Overflater:
Overflater har en del bruksslitasje på gulvflater.
Tiltak: Stedvis overflate behandling bør påregnes.

Innvendig > Innvendige dører:
Dører med noe bruksslitasje. Soveromsdør tar i karm.
Tiltak: Dør bør justeres.

Våtrom > Overflater vegger og himling:
Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.
Tiltak: Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Våtrom > Overflater gulv:
Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
Tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
Det bør lages en dreneringshull slik at eventuelt vannlekkasje kan renne til sluket.
Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger.
Det anbefales montering av dusjkabinett.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå

ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning:
Det er observert krakkelering/sprekk i servant.

Kjøkken > Overflater og innredning:
Kjøkken fremstår med noe slitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Samlestokk til rør i rør systemet ligger i himlingen over badet uten lekkasje sikring.
Tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system. Montere waterguard kan være en løsning.

Tekniske installasjoner > Varmesentral:
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner:
Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampen i stuen og på soverommet.

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

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

Adgang til utleie

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ved utleie av en seksjon plikter seksjonseier å melde fra til styret eller den styret utpeker om dato for innflytting, navn på leietaker samt leietakers telefonnummer og/eller e-postadresse. Varsel skal gis senest 14 dager før innflytting eller overtagelse av seksjonen.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - grønn

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

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og elektrisk gulvvarme på badet. I stuen er det montert Aircondition.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Informasjon om strømforbruk

Eier opplyser: Årlig strømforbruk har vært ca. 2200 kWh per år i gjennomsnitt de siste 3 årene (hentet fra Elvia).

Varmtvann er felles i regi av sameiet.
Brensel faktureres fra Gårdsromsameiet og er fordelt etter brøk. Fjernvarme blir levert fra Hafslund Celsio.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 996,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene pr. 27.02.25 utgjør kr. 2.996,- pr md.

Fordelt slik:
- Felleskostnader. kr. 1.729,- til Ringnes Park Øst 3 Sameie
- Brensel og felleskostnader kr. 1.107,- til Ringnes Park øst gårdsromsameie
- Bodleie/eierandel kr. 160,- til Ringnes Park øst garasjesameie

Alle seksjonseiere eier ideelle andeler i Ringnes Park Øst Garasjesameie (5703) og Ringnes Park Øst Gårdsromsameie (5704), som det betales en kostnad for.

Seksjonseier blir fakturert i tre ulike fakturerer hver måned.

Styret opplyser at etter planen vil felleskostnadene øke noe i 2025 i forbindelse med utskiftning av heis. Dette er fortsatt tidlig i prosessen, så vi vet ikke ennå eksakt hvor mye den vil øke, men et grovt anslag er at den vil øke mellom 300-600 kroner.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 374 521,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 498 083,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Ringnes Park Øst 3 Sameie, orgnr. 990104565

Om sameiet

Sameiets navn er Ringnes Park Øst 3 Sameie med organisasjonsnummer er 990 104 565.
Sameiet omfatter samtlige eierseksjoner beliggende på gårdsnummer 225 bruksnummer 451 i Oslo kommune, og består av 57 boligseksjoner.

Alle som kjøper en boligseksjon i Ringnes Park Øst, er med i tre sameier: boligsameiet sitt (i dette tilfellet RPØ 3), pluss de to fellessameiene (garasjesameiet og gårdsromsameiet).

Sameiet eier sammen med de øvrige sameiene i Ringnes Park Øst en forholdsmessig ideell andel av eiendommen gårdsnr. 225 bruksnr. 283 i Oslo kommune («gårdsromssameiet»). Eiendommen skal tjene som utvendig fellesareal for alle sameiene i Ringnes Park Øst.

Sameiet eier sammen med de øvrige sameiene i Ringnes Park Øst en forholdsmessig ideell andel av eiendommen gårdsnr. 525 bruksnr. 1 i Oslo kommune («garasjesameiet»). Eiendommen skal tjene som boder og garasjeplasser for sameierne.

Det ble under årsmøte 2024 vedtatt å avslutte den kollektive avtalen som sameiet har for kabel-TV med Telenor.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2020: Fasaderehabilitering
2018: Fasaderehabilitering av toppetasjen
2015: Rehabilitert terrassene i toppetasjen
2014: Nytt låssystem

Styret opplyser i e-post pr. 06.03.25:
Alle som kjøper en boligseksjon i Ringnes Park Øst, er med i tre sameier: boligsameiet sitt (i dette tilfellet RPØ 3), pluss de to fellessameiene (garasjesameiet og gårdsromsameiet).

Vi kjenner ikke til noe om skadedyr i bygget.

Årsmøte vil bli avholdt i perioden 23.-30. april 2025.

Det er 117 parkeringsplasser i garasjen, men 173 boligseksjoner, så det er ikke alle som har bruksrett til parkeringsplass knyttet til boligseksjonen sin. Det er dog en del eiere som leier ut parkeringsplassen sin. Dette er noe eiere og leietakere ordner privat. Det er kun personer som bor i ett av boligsameiene i Ringnes Park Øst som etter vedtektene har lov til å leie parkeringsplass i garasjen. Vi har

ladeanlegg i garasjen, og det er en god del av seksjonseierne som har knyttet seg til dette anlegget.

Felleskostnadene går til å dekke en rekke løpende utgifter til forvaltning og vedlikehold av bygningsmassen og gården vår. De største utgiftene er fjernvarme (oppvarming og varmtvann) og kommunale avgifter, men også utgifter til vann, strøm (i fellesarealer), vaktmester, renhold og gartner er av en viss størrelsesorden. Felleskostnadene går også til å dekke kostnader ved større prosjekter, f.eks. ved vedlikehold og rehabilitering av bygningsmassen.

Internett og TV ikke er inkludert i felleskostnadene. Beboerne må selv inngå avtaler om dette. Vi har infrastruktur i bygget til Telenor og GlobalConnect.

Styret vil etter planen øke opp felleskostnadene noe i 2025 i forbindelse med utskiftning av heis. Dette er fortsatt tidlig i prosessen, så vi vet ikke ennå eksakt hvor mye den vil øke, men et grovt anslag er at den vil øke mellom 300-600 kroner.

Nye eiere bør sette seg inn i informasjonen på Vibbo, hvor man også finner vedtektene og ordensreglene. Sameiet har også en egen facebookgruppe som heter Ringnes Park Øst Public Group.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Det er ikke registrert noe lån for seksjonen pr. 27.02.25.

Fellesformue

Kr 17 054,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 355 902,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd/underskudd på kr. 126 299,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.
- Takterrassen er til fri benyttelse for samtlige sameiere.
- Grilling på balkongen er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Vedtektene inneholder ingen restriksjoner.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 87130666

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 750 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Rett utenfor døra har du alt av fasiliteter bydelen kan by på, som spennende shoppingmuligheter, parker, kaféer, restauranter og barer. Like ved leiligheten ligger Ringnes Park senter hvor du finner blant annet matbutikk, apotek, frisør, blomster butikk og kino. Leiligheten ligger også svært nære populære Birkelunden med store plenarealer og sittegrupper. Her er det søndagsmarked med salg av klær og gjenstander nesten hver søndag gjennom året, i tillegg til Bondens marked flere lørdager i året.

Fra Birkelunden tar Thorvald Meyers gate deg nedover Løkka mot Olaf Ryes Plass og videre nedover Markveien. Noen kjente og populære steder på Grünerløkka er bl.a. Delicatessen, Trancher, Südøst, Villa Paradiso, Tim Wendelboe, Parkteatret og The Nighthawk Diner. Det er også kort vei til Vulkan, med Smelteverket, Døgnvills gourmetburgere samt Mathallen.

Langs Akerselva er det fine turstier, enten ned mot Bjørvika eller opp mot Maridalsvannet. Kort vei til flere trivelige grøntområder som Sofienbergparken, Kubaparken og Torshovdalen. Treningsmuligheter på SATS Ringnes Park, Evo Grünerløkka og Fitness 24/7 i Markveien. I tillegg er det bare 15 min. med trikk til skiløyper ved Kjelsås om vinteren.

Det er et godt tilbud av kollektivtrafikk i nærområdet med både trikk og buss. Fra Birkelunden går trikk nr. 11, 12 og 13, buss nr. 30 som går fra Bygdøy til Nydalen, samt 2 nattbusser. I Sannergata er det stopp for buss nr. 21 som går fra Helsfyr til Tjuvholmen. I tillegg er det T-bane på Carl Berners Plass.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.09.2008.

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

Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelderfjerning av dør inn til bod fra entre, det er åpnet opp inne på soverommet. Forøvrig stemmer innredningen av boligen godt overens med de fremviste tegningene.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. reguleringsbestemmelse s-4093. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
202301745 - Sannergata - Markveien - Biermanns gate - Oppgradering av vann- og avløpsnett
Mottatt sak: 01.02.2024
Status: Tillatelse gitt
Tiltaket omfatter utskifting av eksisterende vann- og avløpsledninger på strekninger i Sannergata og Markveien samt rehabilitering av kummer samt heving av overløpskant i AK31. Biermannsgate (som tidligere også var en del av dette prosjektet) skal ikke fornyes.

202459772 - Biermanns gate 6 - Bruksendring
Mottatt sak: 11.09.2024
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

202020274 - Vogts gate 26 - Oppføring av boligbygg
Mottatt sak: 16.12.2020
Status: Rammetillatelse gitt
Eiendommen er lokalisert på Torshov i bydel Sagene. Eiendommen er bebygd med et bilverksted, oppført på 1960-tallet, og på- og ombygget 1980-tallet. Det er søkt om oppføring av et boligbygg på eiendommen. Nybygget har kjeller, seks etasjer og mesanin, og saltak. Fasadene skal utføres i rød teglstein, murt med røde fuger. Vinduer, dører og andre flater og detaljer skal også utføres i røde nyanser.

202458652 - Vogts gate 26 - Riving av bygg
Mottatt sak: 12.08.2024
Status: Tillatelse gitt

Pågående plansaker i området:
202315257 - Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/225/451/24:
25.11.2005 - Dokumentnr: 80925 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Gjensidig rett til bruk av grunn for rep. og vedlikehold
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v Plan og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:451
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2005 - Dokumentnr: 82961 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2005 - Dokumentnr: 82961 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 526/29450
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 2,3,8-57

Rettigheter i annen eiendom:
25.11.2005 - Dokumentnr: 80925 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:525 Bnr:1
Bestemmelse om benyttelse
Fellesareal/parkeringskjeller
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v Plan og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:451

25.11.2005 - Dokumentnr: 80925 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:283
Bestemmelse om benyttelse
Fellesareal/uteoppholdsareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v Plan og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:451

25.11.2005 - Dokumentnr: 80925 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:525 Bnr:1
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om boder
Bestemmelser om sykkelparkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:451

Diverse påtegning
Transport av garasjeplass fra: gnr 225 bnr 452 snr 18
Transport av garasjeplass til: gnr 225 bnr 455 snr 10

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Skader/feil/mangler på boligen selger vet om:
- Oppvaskmaskin streiker en gang i blant. Den er så vidt selger vet 10 år gammel i år.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 700,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 608,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 139 498,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. mars 2025

Megler

Ingvild Skaranger, Eiendomsmegler
Tlf. 90655040

Megler 2

Lilliann Tronshaug, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45251612

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Vedlegg

Toftes gate 2

Toftes gate 2

Nabolaget Dælenenga/Øvre Grünerløkka øst - vurdert av 295 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 527 elever, 28 klasser	**2 min** 0.1 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser	**5 min** 0.4 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 320 elever, 22 klasser	**6 min** 0.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	**16 min** 1.3 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 472 elever, 30 klasser	**25 min** 1.9 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**8 min** 0.6 km
Hersleb videregående skole	**18 min**

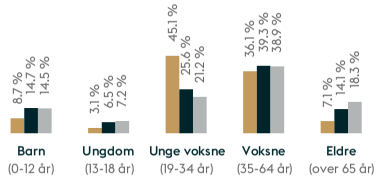
Offentlig transport

Carl Berners plass Linje 5	**16 min** 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**26 min** 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**7 min** 2.3 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	**0 km**
Oslo Gardermoen	**37 min**

Barnehager

Ringnes Park Fus barnehage (0-... 69 barn	**2 min** 0.2 km
Barnas Hus barnehage (0-5 år) 181 barn	**4 min** 0.3 km
Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	**4 min** 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dælenenga/Øvre Grünerløkka	4 469	2 187
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 74/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Gående

Sport

Hallenhagen	2 min
Sagene skole	2 min
SATS Ringnes Park	4 min
Sagene Squash Senter	5 min

«Alt innen fem minutters gangavstand!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Toftes gate 2, 0556 OSLO
OSLO kommune
gnr. 225, bnr. 451, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 04.03.2025 Rapportdato: 07.03.2025 Oppdragsnr.: 13907-2861 Referansenummer: LG1637

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Toftes gate 2, 0556 OSLO
Gnr 225 - Bnr 451
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

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

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 3.etasje.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt tekket med papp/ Saltakskonstruksjon i tre tekket med takstein.
Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis. .
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår.

Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.

Vinduer med 2+ 1 lags isoler glass med produksjonsår 2005

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 2+ 1 lags isolerglass terrassedør fra 2005

Utgang fra stue til en balkong på ca. 6m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte betongelementer og malte glatte flater. Det er montert downlights i entre. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

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

Etasjeskillere i betong.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell

Toftes gate 2, 0556 OSLO
Gnr 225 - Bnr 451
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslange og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og brannslukkerutstyr skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

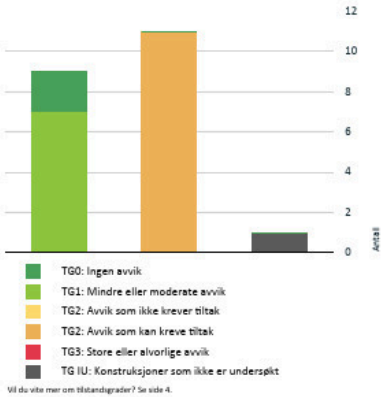
Boligbygg med flere boenheter

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

Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelderfjerning av dør inn til bod fra entre, det er åpnet opp inne på soverommet. Forøvrig stemmer innredningen av boligen godt overens med de fremviste tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner**	Gå til side

Toftes gate 2, 0556 OSLO
Gnr 225 - Bnr 451
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Vinduer**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2005

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt tekket med papp/ Saltakskonstruksjon i tre tekket med takstein. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis. .
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.



TG 2 Vinduer

Vinduer med 2+ 1 lags isoler glass med produksjonsår 2005

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Toftes gate 2, 0556 OSLO
Gnr 225 - Bnr 451
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 2+ 1 lags isolerglass terrassedør fra 2005

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en balkong på ca. 6m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte betongelementer og malte glatte flater. Det er montert downlights i entre. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

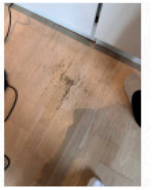
Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater har en del bruksslitasje på gulvflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stedvis overflate behandling bør påregnes. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger



Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

TG 0 Radon

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

TG 2 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører med noe bruksslitasje. Soveromsdør tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbar kostnader. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger. Dør bør justeres.





VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Toftes gate 2, 0556 OSLO
Gnr 225 - Bnr 451
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger.
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er tetniningslist ved dusjsonen noe som er uheldig ved en eventuell vannlekasje ellers på badet. Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger som kan indikere oppgraderingsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det bør lages en dreneringshull slik at eventuelt vannlekkasje kan renne til sluket.
Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger.

Det anbefales montering av dusjkabinett.

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er et nyer stålsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Tilstandsrapport





3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert krakkelering/sprekk i servant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger



3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

3. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble utført hulltaking i tilstøtende vegg. Det er bunnsvill av stål og derfor ikke mulig og måle med pigger. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Toftes gate 2, 0556 OSLO
Gnr 225 - Bnr 451
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken fremstår med noe slitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

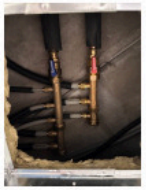
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Sømlestokk til rør i rør systemet ligger i himlingen over badet uten lekkasje sikring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
Montere waterguard kan være en løsning.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumper.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmtvannstank

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Andre installasjoner

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet samt varmepumpe. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

TG 2 Elektrisk anlegg

Toftes gate 2, 0556 OSLO
Gnr 225 - Bnr 451
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Vet ikke. Sannsynligvis da det ble bygget i 2005.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Såvidt jeg vet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Aldri skjedd mens jeg har bodd her.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

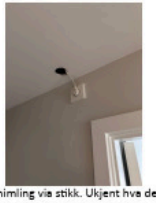
Tilstandsrapport

el-kontroll?
Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene.
Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.





Ledning som går over himling via stikk. Ukjent hva denne gått til.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslange og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og brannslukkerutstyr skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

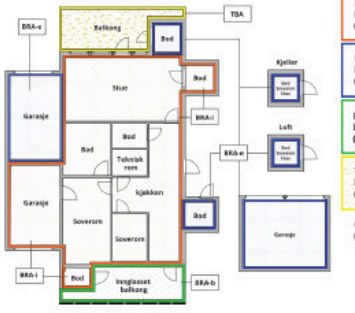
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. Etasje	52			52	6
Kjeller		5		5	
SUM	**52**	**5**			**6**
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle. Det bør påregnes avvik på arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelderfjerning av dør inn til bod fra entre, det er åpnet opp inne på soverommet. Forøvrig stemmer innredningen av boligen godt overens med de fremviste tegningene.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Toftes gate 2, 0556 OSLO
Gnr 225 - Bnr 451
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	52	0

Kommentar

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Morten Flood	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	451	0	24	749 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Toftes gate 2

Hjemmelshaver
Flood Morten Hansen

Kommentar
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel
526 / 29450

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Grünerløkka. Attraktivt og sentralt. Man har "alt" av servicetilbud og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet. Ringnes Park med Ringen kino, dagligvare butikker og treningssenter i umiddelbar nærhet. Et omfattende tilbud av barnehager, skoler, spennende butikker, kafeer, restauranter og et yrende folkeliv.
Kort vei til flotte parker som Birkelunden og Sofienbergparken som lokker med grillkos og sene kvelder sommerstid. Ti minutter unna finner du Torshovdalen med ski- og akemuligheter på vinteren, samt turmulighet langs flotte Akerselva.

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 749,00 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

- Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen du vet om:
Oppvaskmaskin streiker en gang i blant. Den er såvidt jeg vet 10 år gammel i år. Billig modell.

Toftes gate 2, 0556 OSLO
Gnr 225 - Bnr 451
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megler	06.03.2025	Megler opplysninger	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring			Ikke vist		Nei
Eier	04.03.2025	Under befaring	Innhentet		Nei
Ferdigattest	18.09.2008		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	02.03.2025	Vedlikehold av boligen	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	04.03.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Egenerklæring	05.03.2025	Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Fremvist		Nei
Tegninger	29.06.2004		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.03.2025	

Toftes gate 2, 0556 OSLO
Gnr 225 - Bnr 451
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Toftes gate 2, 0556 OSLO
Gnr 225 - Bnr 451
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LG1637

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Flood, Morten Hansen	9578-5998-4-2641394	2025-03-05 22:17:38

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
5. mar. 2025

Oppdragsnummer
29-0060/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Toftes gate 2, 0556 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Morten Flood

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. desember 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 87198277
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Hadde en liten periode noen melbiller på kjøkkenet. Kastet alt av tørrvarer og støvsuget skap og har ikke sett dem siden.

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

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

Beskriv: Integrert oppvaskmaskin streiker en gang i blant, men fungerer stort sett. Feiler noen ganger kort tid oppstart. Å starte den på nytt pleier å fungere.

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport av takstmann i 2018 Tilstandsrapport av takstmann i 2020 Tilstandsrapport av takstmann i 2025

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport av takstmann i 2025

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Heisen i oppgangen skal byttes i løpet av 2025. Beregnet nedetid på 10-12 uker. Fellesutgiftene er estimert til å øke med 300-600 kr per måned.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0060/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Flood, Morten Hansen	**2025-03-05**

Identifikasjon

bankID Flood, Morten Hansen

SIGNICAT

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Thea Smedheim Lunde
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0060/25 . Vår ref.: 5557-1-24 Dato: 27.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ringnes Park Øst 3 Sameie
Organisasjonsnr:	990104565
Seksjonseier:	Flood, Morten Hansen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	24
Adresse:	Toftes Gate 2, 0556 OSLO
Seksjonsnummer:	24
Gnr.	225
Bnr.	451

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 87130666.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Alle seksjonseiere eier ideelle andeler i Ringnes Park Øst Garasjesameie (5703) og Ringnes Park Øst Gårdsromsameie (5704), som det betales en kostnad for. Beløpene kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. følgende påløper:- Bodleie/eierandel kr. 160 pr. mnd til Ringnes Park Øst Garasjesameie(5703)- Garasjeleie kr. 320 pr. mnd til Ringnes Park Øst Garasjesameie(5703) Brensel (Fordeles i henhold til eierbrøk til RPØ Gårdsromsameie(5704) kontakt selger for informasjon) Felleskostnader (Fordeles i henhold til eierbrøk til RPØ Gårdsromsameie(5704) kontakt selger for informasjon)* Garasjeleie gjelder kun for de som har kjøpt bruksrett til garasje. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overdragelsen av bod/garasje Styret iverksetter utskiftning av heiser i RPØ. Det er sendt ut eget infoskriv samt nyhetsbrev og årsrapporter om saken. Foreløpig ramme er 16 MNOK og økning av felleskostnader vil inntreffe som finansieringsløsning. Kontakt styret for mer info

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 1 729,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	1 729,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	374,-
Fradragsberettigede kostnader:	143,-
Annen formue:	17 054,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Dan Andre England Dokken pr. e-post: dan.dokken@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Bjørn Rossevatn, e-post: rpoggs@gmail.com
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: rpoggs@gmail.com
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5557
Ringnes Park Øst 3 Sameie

Velkommen til årsmøte i Ringnes Park Øst 3 Sameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 23. april kl. 09:00 og lukker 29. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5557

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Oppsigelse av kollektiv avtale for kabel-TV
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Ringnes Park Øst 3 Sameie

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling

Dan Dokken(OBOS) foreslås.

Forslag til vedtak

Dan Dokken velges

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Som protokollvitner foreslås Haakon Aleksander Ølmheim (RPØ8) og Kristina Folkestad (RPØ3)

Forslag til vedtak

Haakon Aleksander Ølmheim (RPØ8) og Kristina Folkestad (RPØ3) velges

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5557 - Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 53.200,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 53.200,-

Sak 6

Oppsigelse av kollektiv avtale for kabel-TV

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å avslutte den kollektive avtalen vi har for kabel-TV med Telenor (tidligere Canal Digital).

Styret fremmer dette forslaget, fordi vi mener at det er unødvendig å betale for et abonnement som nesten ingen bruker, særlig i lys av at vi bør gjøre innsparinger der vi kan, nå som vi er inne i en dyrtid. Hver seksjonseier betaler nærmere 5000 kroner i året for å opprettholde avtalen for kabel-TV, og styret mener at tiden er overmoden for å avslutte dette abonnementet. Nesten alle beboere bruker nå en eller flere strømmetjenester (TV2 Play, Strim, Netflix, Viaplay, HBO Max etc.), og det hører med til sjeldenhetene at vi ser på lineær-TV, altså at vi i det hele tatt bruker boksen fra Telenor. Selv når vi ser på NRK, som er gratis, bruker de fleste av oss appen NRK TV og cromecaster sendingen, i stedet for å bruke boksen fra Telenor. En cromecast er en liten strømme-enhet som kan kjøpes på Elkjøp for noen få hundrelapper, og den plugges inn i HDMI-inngangen på TV-apparatet og settes opp med en enkel mobil-app.

Sameiet har infrastruktur til to tilbydere av internett, og dette er GlobalConnect (som tidligere Lynet nå er en del av) og Telenor. Telenor har forbindelsen helt inn til de enkelte leilighetene, siden de ble valgt til dette da bygningene ble oppført i 2005-2006, og krever bare et abonnement og tilhørende utstyr som kan plugges i vegguttaket. Når det gjelder GlobalConnect, ble infrastrukturen til disse (daværende Lynet) lagt inn i bygningene i 2015, og for å benytte disse, kreves det installasjon i den enkelte seksjon. Etter hva styret kjenner til, har omtrent like mange beboere valgt GlobalConnect som Telenor, og vi har inntrykk av at de fleste er fornøyde med den leverandøren de har. Styret har vurdert om det alternativt kunne inngås en avtale om internett med en av disse to tilbyderne, som erstatning for grunnpakken på kabel-TV, men da har vi straks blitt møtt med forslag til svært dyre avtaler, som vi mener ikke tjener oss, og vi ser at vi i sum kommer bedre ut ved bare å avslutte avtalen for kabel-TV, og at hver enkelt seksjonseier i stedet kan benytte det internettabonnementet som passer best. Hver enkelt seksjonseier vil spare nærmere 5000 kroner i året ved å si opp avtalen for kabel-TV, og det mener vi er et beløp som heller kan benyttes til den enkeltes internettabonnement.

For de som eventuelt vil trenge assistanse i overgangen, vil styret hjelpe til så godt vi kan med informasjon og praktisk hjelp.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at sameiet sier opp den kollektive avtalen vi har for kabel-TV med Telenor (tidligere Canal Digital).

Forslag til vedtak

Styret foreslår å si opp den kollektive avtalen som sameiet har for kabel-TV med Telenor.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéen har kommet med følgende innstilling til styret:

Styreleder:
Bjørn Rossevatn, Toftesgate 2

Styremedlemmer:
Oliver Sunde, Biermannsgate 9
Ole-Martin Brekke, Toftesgate 2
Eli Moi Malmin, Toftesgate 10

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Rossevatn

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eli Moi Malmin

- Ole-Martin Brekke
- Oliver Sunde

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tore Mathisen	Toftes Gate 2
Styremedlem	Yngve Granerud	Biermanns Gate 11
Styremedlem	Bjørn Rossevatn	Toftes Gate 2
Styremedlem	Oliver Sunde	Biermanns Gate 9

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Ringnes Park Øst 3 Sameie
Sameiet består av 57 seksjoner.
Ringnes Park Øst 3 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990104565, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
225 451

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Ringnes Park Øst 3 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
I perioden siden forrige årsmøtet har styret bestått av Tore Mathisen, Bjørn Rossevatn, Yngve Granerud og Oliver Sunde.

Det har vært månedlige styremøter i perioden for å koordinere driften av sameiet, tildelte ansvarsområder og andre problemstillinger.

Generelt sett har det vært et normalår uten de veldig store prosjektene. Vi har fortsatt igjen en del av fasadeprosjektet og styret har gjort en vurdering om at dette ikke skulle starte i perioden. Det vil gjøres en vurdering i neste perioden om når dette skal ferdigstilles. Det har som vanlig vært mange små prosjekter, aktiviteter og andre gjøremål for styrets medlemmer. RPØ består av 173 boligseksjoner, en næringsseksjon, garasje og gårdsrom som krever oppfølging i det daglige, herunder preventivt vedlikehold, reparasjoner og annen oppfølging. I tillegg følger styret opp og besvarer henvendelser fra beboere innenfor en rekke temaer og problemstillinger.

Det har også i år dessverre vært noen uønskede hendelser og brudd på husordensreglene i sameiet som har resultert i at styret har bedt seksjonseiere om å avslutte leieforhold. Styret setter pris på samarbeidet med seksjonseierne og mener det er viktig at vi holder beboere ansvarlig for alvorlige brudd på våre husordensregler. Vi er alle glade i bomiljøet vårt og ønsker at det skal fortsette å være et fint sted å bo.

Styret har i perioden sett på og diskutert muligheter for alternativer til dagens leverandør av kabel-tv og internett og ser ingen gode alternativer for alle. Alternativene som har blitt identifisert hittil har enten vært veldig inngripende med installasjoner inne i hver leilighet, eller vært tilbud som så og si ekskluderer alternative leverandører. Styret vil derfor be årsmøtet om å ta bort en kollektiv TV-avtale og heller legge til rette for at seksjonseierne kan dekke sitt eget behov for TV og internett.

Heisene i sameiet har i perioden hatt en del korte driftsstanser som kan oppstå som følge av å holde igjen dørene eller skyve på dem. Vi er klar over at heisene i sameiene begynner å bli gamle og vi har startet arbeidet med å innhente informasjonen som skal til for å planlegge for utskifting. Styret oppfordrer beboerne til å la heisen selv åpne og lukke døren, slik at vi holder heisene i drift. Heisen i Toftes gate 4 hadde en lengre driftsstans som følge av overspenning i heisens motorstyring. Reparasjonsarbeidet tok lang tid på grunn av feilsøking og tilgang til reservedeler, noe som var til stor frustrasjon hos både beboere og styret.

Ladeanlegget i garasjen hadde i høst en driftsstans som viste seg å være fordi vår internettleverandør hadde endret på sine systemer. Det var noe som også medførte mye frustrasjon for alle brukere av anlegget, i tillegg til styret.
Styret har fortsatt arbeidet for å hente inn tilbud på reparasjon og vedlikehold av sameienes takterrasser. Det har vært vanskelig å finne leverandører for dette i perioden, men vi har endelig fått inn tilbud. Styret vil i neste periode konkludere og fortsette dette arbeidet.

Styret sammen med vaktmestertjenesten vår prøver å holde RPØ ryddig og påser at bygningsmassen er i forsvarlig stand. Vi følger kontinuerlig opp slik at fellesarealer er ryddige, slik at rømningsveier er frie. Nettopp derfor er det viktig at beboere ikke hensetter gjenstander, møbler og søppel på fellesområdene våre. Det vil si fellesganger, bodområder, takterrasser, garasje og søppelrom.

Bruk styrets e-postadresse rpoggs@gmail.com eller melding via Vibbo for kommunikasjon med styret slik at vi fanger opp eventuelle spørsmål, hendelser som det må responderes på eller andre henvendelser.

Styret takker for denne perioden.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak posten drift og vedlikehold.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak forsikringsutbytte.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 761 623,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 185.000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ringnes Park Øst 3 Sameie.

Lån
Ringnes Park Øst 3 Sameie har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.
.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i RINGNES PARK ØST 3 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RINGNES PARK ØST 3 SAMEIE.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

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,

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

Penneo Dokumentnøkkel: A2ML-V80NU-27462-E3LEM-TEG8O-ME2DU

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: A2MLV-V8ONU-27462-E3LEM-TEG8O-ME2DU

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

RINGNES PARK ØST 3 SAMEIE
ORG.NR. 990 104 565, KUNDENR. 5557

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 429 926	1 411 116	1 415 000	1 435 000
Andre inntekter		0	837	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 429 926**	**1 411 953**	**1 415 000**	**1 435 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 501	-7 501	-7 501	-7 501
Styrehonorar	4	-53 200	-53 200	-53 200	-53 200
Revisjonshonorar	5	-11 370	-8 641	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-117 013	-112 498	-116 000	-124 500
Konsulenthonorar	6	-4 489	-4 100	-4 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-94 298	-140 240	-200 000	-185 000
Forsikringer		-103 756	-93 990	-105 000	-114 500
Kommunale avgifter	8	-400 357	-352 664	-448 000	-483 000
Energi/fyring		-28 805	-41 723	-50 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-244 515	-211 926	-235 000	-259 000
Andre driftskostnader	9	-6 054	-4 436	-5 200	-7 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 071 357**	**-1 030 918**	**-1 235 901**	**-1 295 701**
DRIFTSRESULTAT		**358 569**	**381 035**	**179 099**	**139 299**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	21 001	12 142	0	10 000
Finanskostnader	11	-23 668	-18 386	-21 000	-23 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 667**	**-6 244**	**-21 000**	**-13 000**
ÅRSRESULTAT		**355 902**	**374 791**	**158 099**	**126 299**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		355 902	374 791		

RINGNES PARK ØST 3 SAMEIE
ORG.NR. 990 104 565, KUNDENR. 5557

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		358	1 317
Forskuddsbetalte kostnader		133 031	115 939
Driftskonto OBOS-banken		1 605 324	1 355 715
Sparekonto OBOS-banken		57 916	56 391
SUM OMLØPSMIDLER		**1 796 628**	**1 529 362**
SUM EIENDELER		**1 796 628**	**1 529 362**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 454 841	1 098 939
SUM EGENKAPITAL		**1 454 841**	**1 098 939**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	306 783	343 280
SUM LANGSIKTIG GJELD		**306 783**	**343 280**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 859	13 793
Leverandørgjeld		4 996	73 231
Påløpte renter		2 131	118
Påløpte avdrag		3 019	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**35 005**	**87 142**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 796 628**	**1 529 362**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2024
Styret i Ringnes Park Øst 3 Sameie

Tore Mathisen/s/ Oliver Sunde/s/ Yngve Granerud/s/

Bjørn Rossevatn/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 196 340
Kabel-TV	233 586
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 429 926**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 501
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 501**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 53 200.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 370.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 489
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 489**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-4 456
Drift/vedlikehold heisanlegg	-79 842
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-94 298**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-242 218
Renovasjonsavgift	-158 139
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-400 357**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-890
Trykksaker	-1 119
Andre kontorkostnader	-525
Porto	-280
Bank- og kortgebyr	-3 239
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-6 054**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 420
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 525
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	281
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 932
Andre renteinntekter	1 843
SUM FINANSINNTEKTER	**21 001**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-23 668
SUM FINANSKOSTNADER	**-23 668**

NOTE: 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-440 000	
Nedbetalt tidligere	96 720	
Nedbetalt i år	36 497	
		-306 783
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-306 783**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87130666. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret, som melder saken videre til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Fasaderehabilitering	
2018	Fasaderehabilitering av toppetasjen	
2015	Rehabilitert terrassene i toppetasjen	
2014	Nytt låssystem	

Protokoll til årsmøte 2024 for Ringnes Park Øst 3 Sameie

Organisasjonsnummer: 990104565
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. april kl. 09:00 til 29. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling
Dan Dokken(OBOS) foreslås.

> **Forslag til vedtak:**
> Dan Dokken velges
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Som protokollvitner foreslås Haakon Aleksander Ølmheim (RPØ8) og Kristina Folkestad (RPØ3)

> **Forslag til vedtak:**
> Haakon Aleksander Ølmheim (RPØ8) og Kristina Folkestad (RPØ3) velges
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 53.200,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 53.200,-
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Oppsigelse av kollektiv avtale for kabel-TV

Styret foreslår å avslutte den kollektive avtalen vi har for kabel-TV med Telenor (tidligere Canal Digital).

Styret fremmer dette forslaget, fordi vi mener at det er unødvendig å betale for et abonnement som nesten ingen bruker, særlig i lys av at vi bør gjøre innsparinger der vi kan, nå som vi er inne i en dyrtid. Hver seksjonseier betaler nærmere 5000 kroner i året for å opprettholde avtalen for kabel-TV, og styret mener at tiden er overmoden for å avslutte dette abonnementet. Nesten alle beboere bruker nå en eller flere strømmetjenester (TV2 Play, Strim, Netflix, Viaplay, HBO Max etc.), og det hører med til sjeldenhetene at vi ser på lineær-TV, altså at vi i det hele tatt bruker boksen fra Telenor. Selv når vi ser på NRK, som er gratis, bruker de fleste av oss appen NRK TV og cromecaster sendingen, i stedet for å bruke boksen fra Telenor. En cromecast er en liten strømme-enhet som kan kjøpes på Elkjøp for noen få hundrelapper, og den plugges inn i HDMI-inngangen på TV-apparatet og settes opp med en enkel mobil-app.

Sameiet har infrastruktur til to tilbydere av internett, og dette er GlobalConnect (som tidligere Lynet nå er en del av) og Telenor. Telenor har forbindelsen helt inn til de enkelte leilighetene, siden de ble valgt til dette da bygningene ble oppført i 2005-2006, og krever bare et abonnement og tilhørende utstyr som kan plugges i vegguttaket. Når det gjelder GlobalConnect, ble infrastrukturen til disse (daværende Lynet) lagt inn i bygningene i 2015, og for å benytte disse, kreves det installasjon i den enkelte seksjon. Etter hva styret kjenner til, har omtrent like mange beboere valgt GlobalConnect som Telenor, og vi har inntrykk av at de fleste er fornøyde med den leverandøren de har. Styret har vurdert om det alternativt kunne inngås en avtale om internett med en av disse to tilbyderne, som erstatning for grunnpakken på kabel-TV, men da har vi straks blitt møtt med forslag til svært dyre avtaler, som vi mener ikke tjener oss, og vi ser at vi i sum kommer bedre ut ved bare å avslutte

avtalen for kabel-TV, og at hver enkelt seksjonseier i stedet kan benytte det internettabonnementet som passer best. Hver enkelt seksjonseier vil spare nærmere 5000 kroner i året ved å si opp avtalen for kabel-TV, og det mener vi er et beløp som heller kan benyttes til den enkeltes internettabonnement.

For de som eventuelt vil trenge assistanse i overgangen, vil styret hjelpe til så godt vi kan med informasjon og praktisk hjelp.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at sameiet sier opp den kollektive avtalen vi har for kabel-TV med Telenor (tidligere Canal Digital).

> **Forslag til vedtak:**
> Styret foreslår å si opp den kollektive avtalen som sameiet har for kabel-TV med Telenor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéen har kommet med følgende innstilling til styret:

Styreleder:
Bjørn Rossevatn, Toftesgate 2

Styremedlemmer:
Oliver Sunde, Biermannsgate 9
Ole-Martin Brekke, Toftesgate 2
Eli Moi Malmin, Toftesgate 10

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Bjørn Rossevatn (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjørn Rossevatn

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ole-Martin Brekke (21 stemmer)
Eli Moi Malmin (21 stemmer)
Oliver Sunde (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ole-Martin Brekke
Eli Moi Malmin
Oliver Sunde

Dan Dokken/s/
Møteleder

Haakon Aleksander Ølmheim/s/
Protokollvitne

Kristina Folkestad/s/
Protokollvitne

VEDTEKTER
FOR
RINGNES PARK ØST 3 SAMEIE

Revidert av årsmøtet (sameiermøtet):
17.03.2010, 16.04.2012, 28.04.2014, 26.04.2018 og 22.04.2022

Kapittel 1: Innledning

§ 1-1 Navn og juridiske opplysninger
Sameiets navn er Ringnes Park Øst 3 Sameie («Sameiet»). Sameiets organisasjonsnummer er 990 104 565. Sameiet har forretningsadresse i Oslo kommune.

Sameiet omfatter samtlige eierseksjoner beliggende på gårdsnummer 225 bruksnummer 451 i Oslo kommune, og består av 57 boligseksjoner.

§ 1-2 Formål
Sameiets formål er å forvalte sameiets fellesareal og fellesanlegg, herunder sameiets andel i fellesareal for hele Ringnes Park Øst, og ivareta sameiets felles oppgaver i henhold til reglene i Eierseksjonsloven og disse vedtekter. Sameiet skal ikke ha eget økonomisk formål.

§ 1-3 Ansvar
Hver seksjonseier svarer pro rata i forhold til sin sameiebrøk for sameiets forpliktelser. En seksjonseier som har betalt mer enn sin andel, har rett å søke regress hos sameiet og de øvrige seksjonseierne.

Dersom tap eller meromkostninger påføres sameiet eller en seksjonseier som følge av erstatningsbetingende forhold fra en annen seksjonseier, har sameiet eller den enkelte seksjonseier som har lidt tap rett til å kreve regress hos den som har forårsaket dette.

§ 1-4 Forholdet til eierseksjonsloven
Bestemmelsene i eierseksjonsloven (lov nr 16. juni 2017 nr. 65) kommer til anvendelse så langt de ikke er uttrykkelig fraveket i disse vedtekter.

Dersom det skulle være motstrid mellom ufravikelige bestemmelser i loven og bestemmelser i vedtektene, skal vedtektsbestemmelsen bare settes til side i det omfang som er nødvendig for å bringe bestemmelsen i samsvar med loven.

Kapittel 2: Sameiets organer

Del 2-1: Årsmøtet

§ 2-1-1 Om årsmøtet
Årsmøtet er sameiets øverste organ.

§ 2-1-2 Stemmerett
Hver seksjonseier har på årsmøtet én stemme per seksjon vedkommende eier.
Dersom en seksjonseier lar seg representere av fullmektig, må fullmektigen fremlegge skriftlig og datert fullmakt.

§ 2-1-3 Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

§ 2-1-4 Ekstraordinært årsmøte
Styret skal innkalle til ekstraordinært årsmøte når minst to seksjonseiere som til sammen utgjør minst ti prosent av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som kreves behandlet.

Styret kan ellers innkalle til ekstraordinært årsmøte når styret finner det nødvendig.

§ 2-1-5 Valgkomite
For å bidra til hensiktsmessig samarbeid mellom sameiene i Ringnes Park Øst velger det ordinære årsmøtet i Ringnes Park Øst Gårdsromsameie, hvor alle stemmeberettigede i Sameiet også har stemmerett, hvert år en valgkomite.

Valgkomiteens medlemmer har møterett til årsmøtet, og tale- og forslagsrett ved valg av styremedlemmer uavhengig av om de er seksjonseiere i Sameiet.

§ 2-1-6 Diverse
For øvrig gjelder reglene i eierseksjonsloven kapittel VI (om årsmøtet).

Del 2-2 Styret

§ 2-2-1 Om styret
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

§ 2-2-2 Styrets sammensetning
Styret skal bestå av styreleder og mellom to og fem styremedlemmer. Styreleder velges særskilt. Styret kan selv utpeke en nestleder.

§ 2-2-3 Valg av styret, tjenestetid og vederlag
Styret velges av årsmøtet etter reglene i eierseksjonsloven.

Valgkomiteen, jf § 2-1-5 har rett til å gi tilrådning om valget.

Styreleder og de øvrige styremedlemmer velges for en tjenestetid på ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styreleder og de øvrige styremedlemmer skal ha en rimelig godtgjørelse for sitt arbeid. Godtgjørelsen fastsettes av årsmøtet, og tas inn i beregningen av fellesutgifter.

§ 2-2-4 Diverse
For øvrig gjelder reglene i eierseksjonsloven kapittel VII (om styret)

Del 2-3 Forretningsfører, regnskap og revisjon

§ 2-3-1 Forretningsfører
Styrer velger forretningsfører.

§ 2-3-2 Regnskap
Styret skal påse at sameiets regnskap blir ført i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

§ 2-3-3 Revisor
Sameiet skal ha revisor.
Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

§ 2-2-4 Diverse
For øvrig gjelder reglene i eierseksjonsloven kapittel VII (om forretningsfører) og IX (om regnskap og revisjon).

Kapittel 3: Seksjonseiernes rettigheter og plikter

Del 3-1 Disposisjon av seksjonene

§ 3-1-1 Overdragelse/salg

Ved overdragelse påløper et eierskiftegebyr som skal dekke kostnader sameiet har med eierskiftet. Gebyrets størrelse fastsettes av styret.

Kjøper og selger blir ved overdragelse av seksjoner solidarisk ansvarlig for sameiets eventuelle krav mot selger.

Ved salg av en seksjon plikter seksjonseier å melde fra til styret eller den styret utpeker om dato for overtagelse, navn på ny eier, samt ny eiers telefonnummer og/eller e-postadresse.

Varsel etter tredje ledd skal gis senest 14 dager før innflytting eller overtagelse av seksjonen, eller uten ugrunnet opphold dersom det ved salget er avtalt kortere tid til overtagelse enn 14 dager.

§ 3-1-2 Utleie
Ved utleie av en seksjon plikter seksjonseier å melde fra til styret eller den styret utpeker om dato for innflytting, navn på leietaker samt leietakers telefonnummer og/eller e-postadresse.

Varsel skal gis senest 14 dager før innflytting eller overtagelse av seksjonen.

§ 3-1-3 Husorden
En seksjonseier skal ikke benytte noen del av eiendommen på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner eller sameiet som helhet.

Årsmøtet skal fastsette husordensregler som gir nærmere bestemmelser om bruken av eiendommen. Enhver seksjonseier plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende husordensregler og plikter ved bortleie av leilighet, garasje, bod eller annen del av eiendommen å gjøre leietaker kjent med disse.

Fellesanleggene må bare benyttes i samsvar med formålet, og den enkelte seksjonseiers bruk skal ikke være av slik karakter at den forhindrer eller begrenser andre seksjonseieres lovlige bruk av fellesanleggene eller -areal.

§ 3-1-4 Vedlikehold
Den enkelte seksjonseier skal holde sin bruksenhet med tilleggsareal forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseiere.

Den enkelte seksjonseier har et medansvar for at fellesarealer holdes forsvarlig ved like, og har plikt til selv å avhjelpe eller forhindre mangler eller skader som oppdages i den grad dette er nødvendig for å avverge tap eller skade for sameiet. Feil og mangler som den enkelte seksjonseier ikke kan rette opp selv, skal straks meldes til vaktmester eller styret.

I det omfang styret beslutter det, er alle seksjonseiere forpliktet til å delta på dugnader på fellesarealene.

For seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt gjelder for øvrig eierseksjonsloven §§ 32 og 33.

Tiltak som påvirker fellesareal og fellesinstallasjoner, slik som etasjeskiller, bærevegger, sluk, fellesrør og -ledninger er ikke tillatt uten samtykke fra styret. Oppussing og innvendige forandringer må ikke være til ulempe for eiendommens øvrige seksjonseiere eller brukere og skal utføres iht. gjeldende forskrift om tekniske krav til byggverk.

Ved tiltak på bad/våtrom som medfører at slikt som sluk, fellesrør, vannmålere, ventilasjon, ledninger og andre fellesinstallasjoner er berørt, skal det kun benyttes registrerte og godkjente håndverkere, og det må kunne dokumenteres for utført arbeid. Dokumentasjonen utleveres til styret ved forespørsel og skal inneholde beskrivelse av utførte tiltak, og at arbeidet er utført etter gjeldende forskrift om tekniske krav til byggverk, og garantierklæring. Det må også kunne dokumenteres at benyttet metode og materiell er godkjent etter gjeldende forskrift i Norge for bruk i våtrom.

Ved manglende eller utilstrekkelig dokumentasjon kan styret bestille uavhengig kontroll, og pålegge seksjonseier å utføre eventuelle utbedringer etter gjeldende forskrift om tekniske krav til byggverk. Kostnader for slik kontroll og oppfølging bekostes av seksjonseier.

Alle forandringer og tiltak som seksjonseier eller tidligere seksjonseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten sameiets samtykke, er utført på seksjonseiers ansvar og risiko. Ved gjennomføringen av slike arbeider har seksjonseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskifting og modernisering av resultatet av disse arbeider. Det samme gjelder de- og remontering ved nødvendig vedlikehold og andre fellestiltak på eiendommen. Styret avgjør om remontering skal tillates.

§ 3-1-5 Mislighold av vedlikeholdsplikt
Hvis en seksjonseier misligholder sin vedlikeholdsplikt etter å ha blitt skriftlig varslet om dette av sameiet, har sameiet etter en periode på minst to uker fra varselets dato rett til å få nødvendig vedlikehold utført for seksjonseierens regning.

Utbedringstiltak eller reparasjoner som er nødvendige for å unngå tap eller skade for sameiet eller tredjemann, kan sameiet straks la utføre for den ansvarlige seksjonseiers regning.

Del 3-2 Felleskostnader og vedlikeholdsfond

§ 3-2-1 Felleskostnader
De samlede årlige kostnader beregnes i henhold til budsjett, fordeles på seksjonene i henhold til sameiebrøken og deles i månedlige rater som forfaller til betaling den 1. i hver måned.

§ 3-2-2 Vedlikeholdsfond
For å sikre at Sameiet har midler til forsvarlig og påregnelig vedlikehold, skal sameiet ha et vedlikeholdsfond. Styret gis fullmakt til å fastsette størrelsen på fondet.

Fondet finansieres av seksjonseierne med fordeling etter sameiebrøken. Innbetaling gjøres i forbindelse med fakturering av felleskostnader.

Vedlikeholdsfondet skal avsettes på rentebærende konto i bank, og disponeres av styret etter årsmøtets prioriteringer. Dersom størrelsen på vedlikeholdsfondet reduseres med mer enn 30 %, skal styret med én måneds forutgående skriftlig varsel til seksjonseiere justere opp å konto beløpet med inntil 20 % inntil vedlikeholdsfondet igjen er på opprinnelig nivå, justert for prisutviklingen.

Del 3-3 Sameiets andel av fellesareal

§ 3-3-1 Felles uteareal
Sameiet eier sammen med de øvrige sameiene i Ringnes Park Øst en forholdsmessig ideell andel av eiendommen gårdsnr. 225 bruksnr. 283 i Oslo kommune («gårdsromssameiet»). Eiendommen skal tjene som utvendig fellesareal for alle sameiene i Ringnes Park Øst.

Forholdet mellom sameierne i anledning eiendommen reguleres av sameigelova og gårdsromssameiets vedtekter.

§ 3-3-2 Felles bodområde og garasje
Sameiet eier sammen med de øvrige sameiene i Ringnes Park Øst en forholdsmessig ideell andel av eiendommen gårdsnr. 525 bruksnr. 1 i Oslo kommune («garasjesameiet»). Eiendommen skal tjene som boder og garasjeplasser for sameierne.

Forholdet mellom sameierne i anledning eiendommen reguleres av sameigelova og garasjesameiets vedtekter.

Kapittel 4: Diverse bestemmelser

Del 4-1: Varer og tjenester

§ 4-1-1 Vaktmester
Sameiet skal ha ordning for vaktmestertjenester som skal ivareta sameiets forpliktelser til drift, vedlikehold og stell av fellesarealer, samt forefallende arbeid innenfor sameiets ansvarsområde.

Styret velger vaktmester og har ansvar for organisering av vaktmestertjenesten.

§ 4-1-2 Øvrige varer og tjenester
Styret har fullmakt til å fremforhandle og inngå forpliktende avtaler på vegne av samtlige seksjonseiere med leverandører av varer eller tjenester til alle i sameiet, slik som elektrisk kraft, radio/tv-signaler gjennom felles kabelnett, vaktmestertjenester med videre, idet slike avtaler forutsettes å falle økonomisk gunstig for seksjonseierne.

Del 4-2: Skader og forsikring

§ 4-2-1 Forsikringsplikt
Styret skal påse at sameiets bygningsmasse er forsvarlig forsikret.

§ 4-2-2 Utbedring av skader
Kostnader til å utbedre skader dekkes av den som etter eierseksjonsloven §§ 32 og 33, har plikt til å vedlikeholde den del av bygningen hvor skaden har sitt utspring. Plikten omfatter også dekning av følgeskader i andre seksjoner/fellesarealer.

Sameiet dekker kostnader til utbedring av skader som har sitt utspring utvendig eller i fellesareal.

Seksjonseier plikter å dekke kostnader til utbedring av skader som har sitt utspring i en bestemt seksjon.

Første til tredje ledd gjelder tilsvarende for egenandel når utbedring av skaden dekkes av forsikringen.

Del 4-3: Sanksjoner

§ 4-3-1 Mislighold
Hvis en seksjonseier misligholder sine forpliktelser etter vedtektene eller eierseksjonsloven skal styret gi vedkommende en advarsel.

Ved vesentlig mislighold kan styret pålegge en seksjonseier å selge seksjonen.

Medfører seksjonseiers eller leietakers eller annen beboers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen.

Ved pålegg om salg eller fravikelse gjelder eierseksjonsloven §§ 38 og 39.

Del 4-4: Annet

§ 4-4-1 Kameraovervåking
Sameiet har kameraovervåking, systemet er registrert hos datatilsynet og oppfyller gjeldende krav.

HUSORDENSREGLER

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Sameiet Ringnes Park Øst 3.

Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være ro mellom kl 23.00 og 0600 alle dager. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

Orden i fellesområdene

Gjenstander må ikke hensettes i gangerområder, trapper eller avsatser. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene eller i inngangspartiet. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet en alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Postkasseskilt og ringeklokketablå

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at ringeklokketablået og postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Kun originale skilt bestemt av styret godtas.

Takterassen

Takterassen er til fri benyttelse for samtlige sameiere. Det forutsettes at enhver behandler takterassen som sin egen og viser forsiktighet og varsomhet på alle måter. Grilling er kun tillatt med bruk av elektrisk grill eller gassgrill. Ved grilling eller andre sammenkomster er hver enkelt ansvarlig for opprydding og fjerning av søppel.
§2 om hensyn til øvrige beboere og ro mellom kl 2300 og 0600 gjelder også takterassen.

Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

Energisparing

For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bodrommene, avfallsrommet og tavlerommet.

Brannforebyggende sikkerhet

Grilling på terasser/balkonger er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill.

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes brannslukkingsapparat / brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

Fasader

All boring i fasade må avklares med styret på forhånd.

Det er forbudt å sette opp private parabolantenner på byggets fasade. Med skriftlig godkjenning fra styret kan parabol settes på innsiden av privat balkong, men den kan ikke festes i bygningskonstruksjonen eller være til sjenanse.

Utvendige persienner, markiser og belysning kan monteres. Disse skal være i en utførelse, type og farge, som styret skal godkjenne på forhånd.

Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og

problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

VEDTEKTER

FOR
RINGNES PARK ØST GARASJESAMEIE

Revidert på ordinært årsmøte 22.04.2022
Revidert på ordinært sameiermøte 26.04.2018
Revidert på ordinært sameiermøte 28.04.2016
Revidert på sameiermøte 26.04.2012
Revidert på ordinært sameiermøte 03.05.2010
Endret i ekstraordinært sameiermøte 21.11.07.
Opprinnelig vedtatt i ekstraordinært sameiermøte 09.10.06,

INNHOLD:

Kapittel I. Innledning

§ 1 Sameiegjenstand ..... s. 2

§ 2 Forholdet til sameieloven ..... s. 2

Kapittel II. Organisering

§ 3 Sameiere, sameiebrøk og sameiermøte ..... s. 2

§ 4 Styret ..... s. 4

§ 5 Regnskap og revisjon ..... s. 5

Kapittel III. Sameiers rettigheter og plikter

§ 6 Benyttelse og ordensregler ..... s. 5

§ 7 Overdragelse ..... s. 5

§ 8 Fellesutgifter ..... s. 6

§ 9 Mislighold ..... s. 6

KAPITTEL I. INNLEDNING

§ 1
SAMEIEGJENSTAND

Sameiet omfatter gnr 525, bnr 1 (volumdelt areal), beliggende i Toftes gate 2 til 12, og Biermanns gate 9 til 11 i Oslo, som omfatter garasjer, boder, sykkelparkeringsplasser og fellesareal fordelt på ett hovedplan og en mezzanin.

Eiendommen har i alt 117 garasjeplasser, sykkelparkeringsplasser og minst 173 boder, fordelt mellom eierseksjonssameiene i henhold til særskilt tinglyst erklæring, samt fellesareal.

§ 2
FORHOLDET TIL SAMEIELOVEN

Bestemmelsene i Sameieloven kommer til anvendelse så langt de ikke er uttrykkelig fraveket i disse vedtekter.

KAPITTEL II. ORGANISERING

§ 3
SAMEIERE, SAMEIEBRØK OG SAMEIERMØTE

a. Sameiere

Alle sameierne er, og må være, boligsameiere i ett av eierseksjonssameiene Ringnes Park Øst 3 – 8, gnr. 225, bnr. 451, 452, 453, 454, 455 og 456, i Oslo kommune, til sammen 173 boligseksjoner.

For beregning av sameiebrøk legges til grunn at totalt antall garasjeplasser anses å utgjøre 57,5 % og totalt antall boder anses å utgjøre 42,5 % av sameiet, slik at hver garasjeplass utgjør 2/407 og hver bod utgjør 1/407.

Eiendomsretten og grunnbokshjemmelen til sameiet ligger til, og følger, den enkelte boligseksjon i eierseksjonssameiene. Hver boligseksjon er hjemmelshaver til 1/173-del av gnr 525 bnr. 1. Sameiet er å anse som "fellesareal" til eierseksjonssameiene i Ringnes Park Øst.

Bruksrett.
Alle sameierne har bruksrett til hver sin bod. Sykkelparkeringsplassene og fellesarealet disponeres av sameierne i fellesskap. Bruksrett til garasjeplassene tilhører de respektive sameiere som har ervervet slik.

Garasjeplasser, sykkelparkering og boder skal være fordelt mellom eierseksjonssameiene i samsvar med tinglyst erklæring, som kun kan slettes eller endres med samtykke fra Oslo kommune.

b. Sameiermøter (årsmøter).

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 1. ledd.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

c. Innkalling til ekstraordinære sameiermøter.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når sameiere som representerer minst 20 % av sameiet skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Punkt b), 3. ledd, gjelder tilsvarende.

d. Dagsorden og møteledelse.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. behandle årsrapport fra styret
2. behandle og godkjenne årsregnskapet
3. behandle andre saker nevnt i innkallingen, og som oppfyller kravene i punkt b)
4. foreta valg av styre

Sameiermøtet kan bare behandle saker som fremgår av innkallingen, Sameiermøtet ledes av styrets leder, hvis ikke sameiermøtet velger en annen møteleder blant de tilstedeværende.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll fra Sameiermøtet.

e. Sameiermøtets beslutningsmyndighet.

Hver av sameierne kan i sameiermøter avgi stemme.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene, med mindre annet følger av bestemmelsen her. Flertallet regnes etter sameiebrøk.

For vedtektsendringer kreves 2/3 flertall.

For endringer av de økonomiske vilkårene mellom grupper av sameiere, kreves tilslutning fra den det gjelder.

f. Habilitet.

Ingen kan delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 4
STYRET

a. Styret.

Styret skal bestå av 3 til 6 medlemmer. Styret velges av sameiermøtet.

Styreleder og de øvrige styremedlemmer kan gis en rimelig godtgjørelse for sitt arbeid. Denne fastsettes av sameiermøtet, og tas inn i beregningen av fellesutgifter.

b. Innkalling til styremøter.

Styrets leder har ansvar for at det innkalles til styremøter så ofte som det trengs, eller når ett styremedlem forlanger det.

c. Styremøter.

Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

d. Styrets beslutningsmyndighet m.v.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede, og styremøtet er lovlig innkalt.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet avgjøres avstemmingen ved loddtrekning.

Styrets oppgaver består i å sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen. Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, vaktmester, mv.

e. Representasjon.

Styret har fullmakt til å representere sameierne i alle saker som ikke er vesentlige eller som ikke krever vedtak med kvalifisert flertall på sameiermøte.

§ 5
REGNSKAP OG REVISJON

Styret har ansvaret for at sameiets regnskap blir ført i henhold til god regnskapsskikk etter reglene i regnskapsloven. Sameiet skal ha revisor.

KAPITTEL III. SAMEIERES RETTIGHETER OG PLIKTER

§ 6
BENYTTELSE OG ORDENSREGLER

Ingen sameier kan utnytte sameiegjenstanden i større omfang enn det som svarer til hans part, eller sånn at det unødig eller urimelig er til ulempe, sjenanse eller plage for noen av de øvrige sameierne.

Sameiermøtet kan fastsette Ordensregler som gir nærmere bestemmelser om bruken. Enhver sameier plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende ordensregler og plikter ved bortleie å gjøre leietaker kjent med disse

§ 6 a.
LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ladepunkt for el-bil eller annen ladbar motorvogn, kan kun etableres ved tilknytning til felles ladeanlegg. Styret gis fullmakt til å fastsette nærmere vilkår for tilknytning. Styret kan herunder fastsette betalingsform og priser for tilknytning til og bruk av ladeanlegget.

§ 7
OVERDRAGELSE OG UTLEIE

Sameieandel og bruksrett til sameiet kan ikke avhendes eller pantsettes alene, kun sammen med den eierseksjon i boligsameiet andelen er knyttet til, med de unntak som er fastsatt i denne §.

Overdragelse av sameieandel med tilhørende bruksrett til garasjeplass kan kun skje til annen sameier.

Overdragelse av bruksrett til garasjeplass i Ringnes Park Øst Garasjesameie er begrenset til maksimalt to plasser per boligseksjon i Ringnes Park Øst Sameie 3-8, med virkning fra årsmøtet i 2022. Sameiere som før dette årsmøtet har ervervet bruksrett til f lere enn to garasjeplasser per boligseksjon, har rett til å beholde disse, men de har ikke rett til å erverve flere.

Utleie av parkeringsplasser i Ringnes Park Øst Garasjesameie skal kun gjøres til beboere i Ringnes Park Øst Sameie 3-8, med virkning fra årsmøtet i 2022. Sameiere som før dette årsmøtet har leid ut parkeringsplass til personer som ikke bor i Ringnes Park Øst Sameie 3-8, har rett til å fortsette slike utleieforhold, men kan ved opphør av slike utleieforhold og opprettelse av nytt utleieforhold, kun leie ut til beboere i Ringnes Park Øst Sameie 3-8.

Overdragelse og utleie av garasjeplass skal meldes styret.

§ 7 a.
MIDLERTIDIG BYTTERETT FOR SAMEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE.

Har en sameier eller noen i dennes husstand nedsatt funksjonsevne, kan og skal styret etter krav fra sameieren pålegge en annen sameier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers boligseksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Når behovet opphører skal parkeringsplassen byttes tilbake.

§ 8
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter relatert til sameieforholdet og sameiegjenstanden skal fordeles på sameierne i henhold til deres sameiebrøk.

Hver sameier plikter å innbetale til sameiet den forholdsmessige del av utgifter som faller på ham, i samsvar med budsjett som styret fastsetter.

§ 9

MISLIGHOLD

Hvis en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt etter å ha blitt skriftlig varslet om dette av sameiet, har sameiet etter en periode på minst to uker fra varselets dato rett til å få nødvendig vedlikehold utført for sameierens regning.

Utbedringstiltak eller reparasjoner som er nødvendige for å unngå tap eller skade for sameiet eller tredjemann, kan sameiet straks la utføre for den ansvarlige sameiers regning.

Ved mislighold av plikt til å betale fellesutgifter kan styret beslutte at sameierens ideelle andel og eksklusive bruksrett kan opphøre midlertidig og at parkering/bodplass kan leies ut for å dekke fellesutgifter og administrasjonskostnader ved utleie.

Ved misbruk av sameiegjenstanden kan styret beslutte at sameieren skal nektes å benytte sameiegjenstanden inntil de mislige forhold er ordnet opp i.

§ 10
VIDEOOVERVÅKING

Sameiet har videoovervåking. Systemet er registrert hos Datatilsynet, og oppfyller gjeldende krav.

§ 11
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fremtidig vedlikehold. Avsatte midler på vedlikeholdskonto disponeres etter vedtak på sameiermøtet.

--o0o--

VEDTEKTER

FOR

RINGNES PARK ØST GÅRDSROMSAMEIE

GNR 225, BNR 283

Revidert på ordinært sameiermøte 28. april 2016
Revidert på sameiermøte 26.04.2012
Revidert på ordinært sameiermøte 03.05.210

INNHOLD:

Kapittel I. Innledning

§ 1 Sameiegjenstand og vedtektenes formål ..... s. 2
§ 2 Forholdet til sameieloven ..... s. 2

Kapittel II. Organisering

§ 3 Sameiere, sameiebrøk og sameiermøte ..... s. 2
§ 4 Styret ..... s. 4
§ 5 Regnskap og revisjon ..... s. 5
§ 6 Vaktmestertjenester ..... s. 6

Kapittel III. Sameiers rettigheter og plikter

§ 7 Disposisjonsrett ..... s. 6
§ 8 Benyttelse og ordensregler ..... s. 6
§ 9 Fellesutgifter ..... s. 7
§ 10 Ansvar ..... s. 7
§ 11 Mislighold ..... s. 7

KAPITTEL I. INNLEDNING

§ 1

SAMEIEGJENSTAND OG VEDTEKTENES FORMÅL

Sameiet omfatter Gnr 225, bnr 283, beliggende i Toftesgate 2 og 12 i Oslo, som omfatter utendørsarelet som ligger i sameie mellom sameierne i Ringnes Park Øst og utbygger av området, heretter benevnt "Uteområdet".

Vedtektenes formål er å gi retningslinjer for sameiernes bruk, ansvar og ivaretakelse av Uteområdet.

§ 2

FORHOLDET TIL SAMEIELOVEN

Bestemmelsene i Sameieloven kommer til anvendelse så langt de ikke er uttrykkelig fraveket i disse vedtekter.

Dersom det skulle være motstrid mellom ufravikelige bestemmelser i loven og bestemmelser i vedtektene, skal vedtektsbestemmelsen bare settes til side i det omfang som er nødvendig for å bringe bestemmelsen i samsvar med loven.

KAPITTEL II. ORGANISERING

§ 3

SAMEIERE, SAMEIEBRØK OG SAMEIERMØTE

a. <u>Sameiere</u>

Uteområdet ligger i sameie mellom eiere av boligseksjoner i boligsameiet Ringnes Park Øst, gnr. 225, bnr. 451 til 456, heretter i fellesskap benevnt "Ringnes Park Øst".

Sameiet består av uteareal et beliggende mellom boligmassen, med unntak av de deler av området som tilhører andelseiere i de respektive boligsameiene som tilleggsdel til deres boligseksjoner. Andel i sameiet anses å tilhøre den enkelte bolig (eierseksjon), jfr. § 7 nedenfor, og vedkommende gnr/bnr/seksjonsnr. skal angis som hjemmelshaver til dennes respektive ideelle andel i sameiet.

Sameierne eier sameiegjenstanden med en ideell andel tilsvarende deres teller i det enkelte boligsameies brøk, og med nevner som utgjør totalsummen av samtlige boligsameienes tellere. Hver av sameierne kan i sameiermøter avgi stemme etter forholdstallene i sameieforholdet som angitt ovenfor.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

b. <u>Innkalling til ordinære sameiermøter (årsmøter).</u>

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden. Krav til innkalling og vedlegg fremgår av Eierseksjonsloven § 34.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 1. ledd.

Sameiets revisor har rett til å delta i sameiermøtet med rett til å uttale seg, og skal ha kopi av innkallinger til ordinære og ekstraordinære sameiemøter.

c. Innkalling til ekstraordinære sameiermøter.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når sameiere som representerer minst 20 % av stemmene i sameiet skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Punkt b), 3. ledd, gjelder tilsvarende.

d. Dagsorden og møteledelse.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. behandle årsrapport fra styret
2. behandle og godkjenne årsregnskapet
3. behandle andre saker nevnt i innkallingen, og som oppfyller kravene i punkt b)
4. foreta valg av styre

Sameiermøtet kan bare behandle saker som fremgår av innkallingen, Sameiermøtet ledes av styrets leder, hvis ikke sameiermøtet velger en annen møteleder blant de tilstedeværende.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll fra Sameiermøtet.

e. Sameiermøtets beslutningsmyndighet.

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

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

f. Habilitet.

Ingen sameier kan delta i avstemmingen i saker hvor sameieren er inhabil etter reglene i Sameieloven § 7, 2. ledd. Ingen kan herunder som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Dersom det reises tvil om en sameiers habilitet, skal spørsmålet avgjøre av sameiermøtet selv, om ikke vedkommende sameier selv fratrer. Den som påstås inhabil, skal ikke selv delta i avgjørelsen.

§ 4

STYRET

a. Styret.

Styret skal bestå av 3 til 6 medlemmer. Styret velges av sameiermøtet.

Styreleder og de øvrige styremedlemmer kan gis en rimelig godtgjørelse for sitt arbeid. Denne fastsettes av sameiermøtet, og tas inn i beregningen av fellesutgifter.

b. Innkalling til styremøter.

Styrets leder har ansvar for at det innkalles til styremøter så ofte som det trengs, eller når ett styremedlem forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, og de saker som vil bli behandlet. I nødvendig utstrekning, særlig ved omfattende og/eller kompliserte saker, skal det utarbeides saksforberedelse, og eventuelt forslag til vedtak.

c. Styremøter.

Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

d. Styrets beslutningsmyndighet m.v.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede, og styremøtet er lovlig innkalt.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet avgjøres avstemmingen ved loddtrekning.

Styrets oppgaver består i å sørge for vedlikehold og drift av Uteområdet og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med sameieloven, disse vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, vaktmester, mv.

e. Representasjon.

Styret har fullmakt til å representere sameierne i de forhold som ligger innenfor styrets oppgaver å utføre.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan en forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

f. Habilitet for styremedlem og forretningsfører.

Styremedlem og eventuelt forretningsfører må ikke delta i behandling av eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. For øvrig gjelder reglene i § 1 bokstav f) tilsvarende.

§ 5

REGNSKAP OG REVISJON

Styret har ansvaret for at sameiets regnskap blir ført i henhold til god regnskapsskikk etter reglene i regnskapsloven.

§ 6

VAKTMESTERTJENESTER

Sameierne kan i sameiemøte bestemme at man skal ha ordning for vaktmestertjenester som skal ivareta sameiernes forpliktelser til drift, vedlikehold og stell av sameiegjenstanden samt forefallende arbeid innenfor sameiernes ansvarsområde.

Styret har ansvaret for organisering av vaktmestertjenesten.

KAPITTEL III. SAMEIERES RETTIGHETER OG PLIKTER

§ 7

DISPOSISJONSRETT

Det er et vilkår for å eie andel i sameiet at eierandelen er knyttet til bolig (eierseksjon) i Ringnes Park Øst. Andelen i sameiet kan ikke avhendes eller pantsettes alene, kun sammen med nevnte bolig (eierseksjon). Andel i sameiet kan ikke senere skilles fra boligen (eierseksjonen).

Sameiere har ikke forkjøpsrett eller utløsningsrett ved salg eller utleie av andel i sameiegjenstanden, og det kan heller ikke senere avtales slike rettigheter.

§ 8

BENYTTELSE OG ORDENSREGLER

Ingen sameier kan utnytte sameiegjenstanden i større omfang enn det som svarer til hans part, eller sånn at det unødig eller urimelig er til ulempe, sjenanse eller plage for noen medeier eller bruksrettshavere i sameiegjenstanden.

Sameiermøtet kan fastsette Ordensregler som gir nærmere bestemmelser om bruken. Enhver sameier og bruksrettshaver plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende husordensregler og plikter ved bortleie å gjøre leietaker kjent med disse.

Sameier plikter å påse at den bruk som finner sted av sameiegjenstanden ligger innenfor rammen av formålet med sameiegjenstanden. Sameier er videre ansvarlig for at andre han lar bruke sameiegjenstanden opptrer i samsvar med disse vedtekter og eventuelle Ordensregler fastsatt av sameiet.

Sameierne skal holde sameiegjenstanden forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

I det omfang styret beslutter det, er alle sameiere forpliktet til å delta på dugnader som omfatter sameiegjenstanden.

§ 9

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter relatert til sameieforholdet og sameiegjenstanden skal fordeles på de enkelte sameiere i henhold til sameiebrøken.

Hver sameier plikter å innbetale til sameiet den forholdsmessige del av utgifter som faller på ham, i samsvar med det som til enhver tid er fastsatt om dette av sameiermøtet. De samlede årlige utgifter beregnes i henhold til budsjett, fordeles på sameierne i henhold til sameiebrøken og deles i slike rater som styret fastsetter.

§ 10

ANSVAR

Hver sameier svarer pro rata i forhold til sin sameiebrøk for sameiets forpliktelser. En sameier som har betalt mer enn sin andel, har rett å søke regress hos sameiet og de øvrige sameiere, jfr. Sameierloven § 8.

Dersom tap eller meromkostninger påføres sameiet eller en sameier som følge av erstatningsbetingende forhold fra en annen sameier, har sameiet eller den enkelte sameier som har lidt tap rett til å kreve regress hos den som har forårsaket dette.

§ 11

MISLIGHOLD

Hvis en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt etter å ha blitt skriftlig varslet om dette av sameiet, har sameiet etter en periode på minst to uker fra varselets dato rett til å få nødvendig vedlikehold utført for sameierens regning.

Utbedringstiltak eller reparasjoner som er nødvendige for å unngå tap eller skade for sameiet eller tredjemann, kan sameiet straks la utføre for den ansvarlige sameiers regning.

Ved mislighold av plikt til å betale fellesutgifter kan styret beslutte at sameierens bruksrett til sin ideelle andel kan opphøre midlertidig. Ved misbruk av sameiegjenstanden kan styret beslutte at sameieren skal nektes å benytte sameiegjenstanden inntil de mislige forhold er ordnet opp i.

§ 12

VIDEOOVERVÅKING

Sameiet har videoovervåking. Systemet er registrert hos Datatilsynet, og oppfyller gjeldende krav.

§ 13

VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fremtidig vedlikehold. Avsatte midler på vedlikeholdskonto disponeres etter vedtak på sameiermøtet.

--o0o--

Skatteetaten

Dato
28.02.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 225 Bnr 451 Fnr 0 Snr 24

Eiendommens adresse:

Toftes gate 2, 0556 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 374 521
Som sekundærbolig:	kr 5 498 083

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

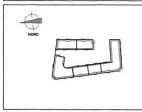


REV.	DATO	TEGN.	REVISJONEN GJELDER	KONT.

TEGN.NR.: A 11.0 00 030 REV.:

RINGNES ØST

TEGNINGSSTATUS:
RAMMESØKNAD



KOTEGRENSE:

TILTAKSHAVER:
Ringnes Park DA

ARCASA arkitekter AS
NYDALEN ALLE 37
0484 OSLO
TLF: +47 22 70 70 70 - FAX: +47 22 71 70 80
E-MAIL: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
PLAN 3 ETASJE

6

PROSJEKT:	DATO:	TEGNET AV:	SJEKKET AV:	SKALA:
1223	29.06.04	LH/MR		1:200

TEGN.NR.: A 11.0 00 030 REV.:

Oslo

S-4093

Toftes gate 2 - 12

Vedtaksdato: 09.06.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200206831
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200206831

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 FOR TOFTES GATE 2 OG 12, GNR.225 BNR. 283 OG 284

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart PSK-200206831, datert Plan- og bygningsetaten 29.04.2003, revidert 14.11.2003.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for boliger/ forretning
- Offentlig trafikkområde (fortau)

§ 3. *Fellesbestemmelser*
Det skal være følgende leilighetsfordeling:
- 30 % 2-roms
- 55 % 3-roms
- 15 % 4-roms eller større.

Forretninger skal ligge i 1. etasje mot gate.

§ 4. *Utnyttelse*
Maksimum tillatt T-BRA samlet for bolig og forretning = 14 960 m^2, inkl. overbygd åpent areal.
Forretningsarealet kan ha en maksimum T-BRA=760 m^2.
Garasjekjeller, kjellerboder inngår ikke i T-BRA.

§ 5. *Plassering og høyder*
Ny bebyggelse skal plasseres innenfor viste byggegrenser og med maksimum gesimshøyder som vist på plankartet.
Bygningene skal oppføres med inntrukket toppetasje. Mot Biermanns gate og lekegate (Valdresgata) skal toppetasjen være minimum 2 m inntrukket. For øvrig skal inntrekkingen være på minimum 1,2 m.

Balkonger og karnapper fra 2. etasje og oppover kan krage ut over byggegrense med inntil 1 m mot gate og inntil 2 m mot gårdsrom.

Det tillates oppbygg på tak for trapp/heis og ventilasjonsteknikk over regulerte gesimshøyder. Størrelsen på slikt takoppbygg kan være maksimalt 20 % av takflaten.

§ 6. *Utforming*
Det tillates bruk av innglassede balkonger som framtrer som karnapper.

§ 7. *Utomhusplan*
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i M 1: 200 eller 1:500. Planen skal vise oppholds- og lekeareal, fremtidig terreng med kotehøyder, bearbeiding av nivåforskjeller, belegg og beplanting med mer. Utomhusarealene skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede.

Utomhusplan skal godkjennes før eller samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før ferdigattest gis.
Uteoppholdsarealene for boligene skal utgjøre minimum 25 % av samlet BRA- areal.

§ 8. *Avkjørsel*
Avkjørsel er vist med piler på plankartet. Kjøreatkomst til parkeringskjeller skal skje via avkjørsel i Sunnmørgata. Det tillates en underordnet innkjøring fra Biermanns gate til gårdsplass for service og nødvendig inn- og utkjøring.

§ 9. *Parkering*
Parkeringsplasser for biler og sykler skal opparbeides etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. All bilparkering skal legges under terreng. Minimum 5 % av bolig- og besøksparkering avsettes for bevegelseshemmede.

§ 10. *Støy og forurensning*

Forurensning i grunnen

Før det foretas terrenginngrep i form av graving eller fylling, skal det avklares hvorvidt det foreligger forurenset grunn på planområdet. Dersom forurensing oppdages skal forurensingsmyndighet varsles.

Støy/ vibrasjoner

De laveste parvise grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatt forskrift, vedtekt eller retningslinjer som erstatter nåværende skriv, skal gjelde for støy fra veitrafikk og skinnegående trafikk i planområdet. Dersom rundskrivets veiledende grenseverdier for trafikkstøy i forhold til bygninger og oppholdsarealer overskrides, må støyskjermende tiltak iverksettes.
Vibrasjoner i boliger skal ikke overskride grensen for klasse B i Norsk standard NS 8176.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thea Smedheim Lunde
TOFTES GATE 2

Dato: 27.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506430
8337083

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 451

Vi viser til bestilling av 20250227 for TOFTES GATE 2.

GNR. 225 BNR. 451

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.11.2005.

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

750 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

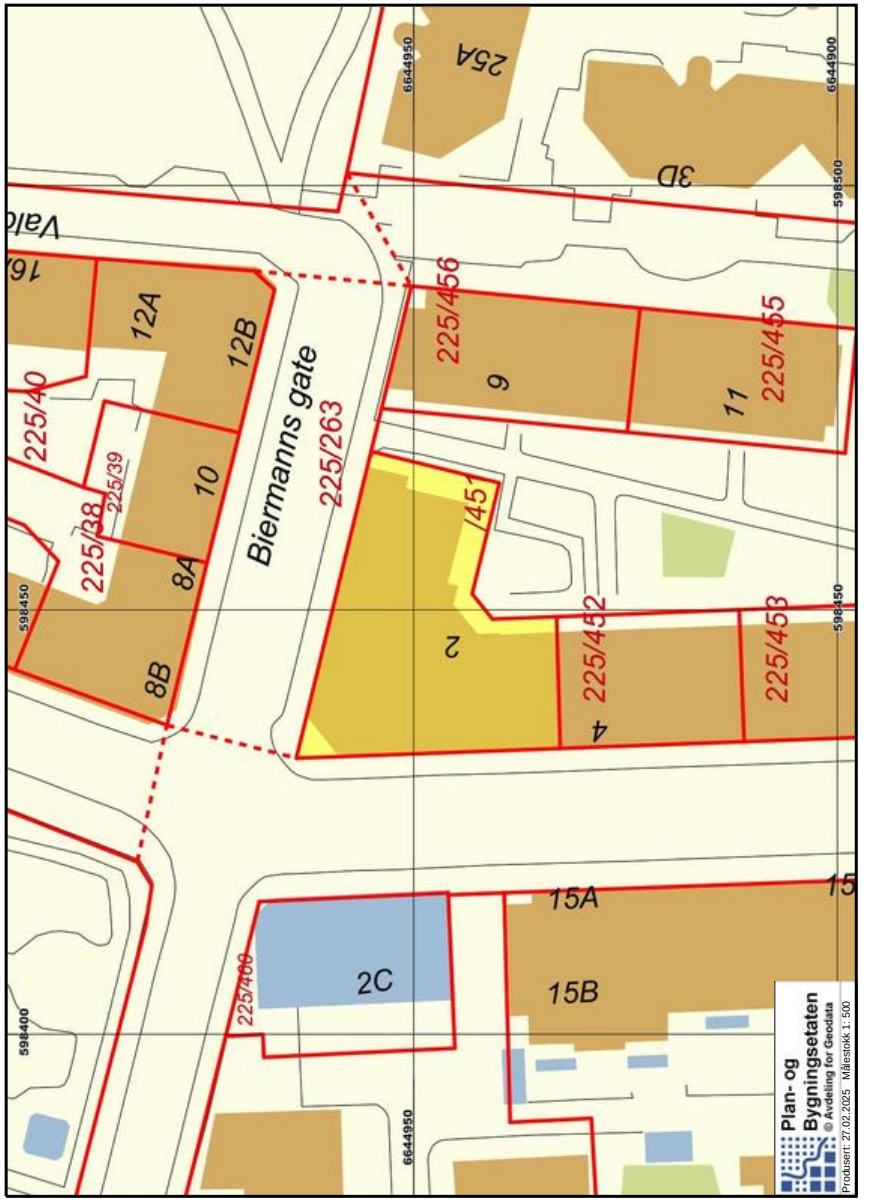
Kristin Tveit
Enhetsleder

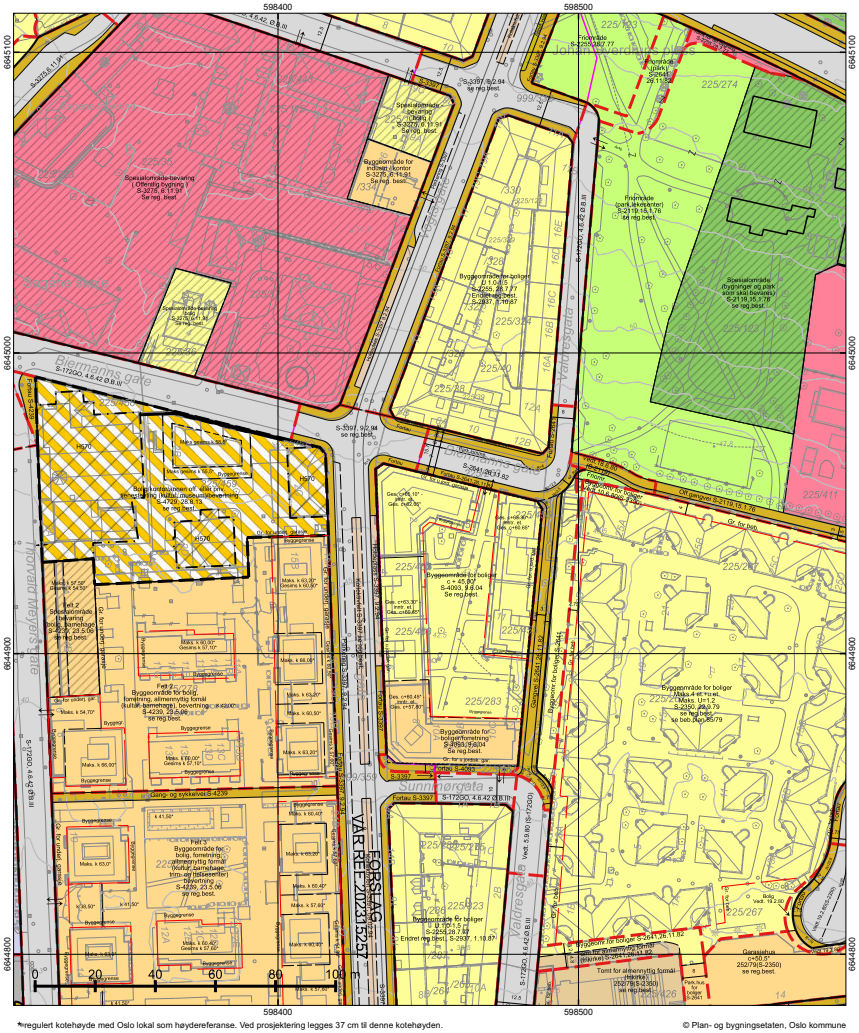
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138968/ 86506430
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP
Adresse: TOFTES GATE 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/451

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)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 74 - Felles gårdsplass
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 78 - Forhage
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 144 - Forr./bolig
- 145 - Forr./industri
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

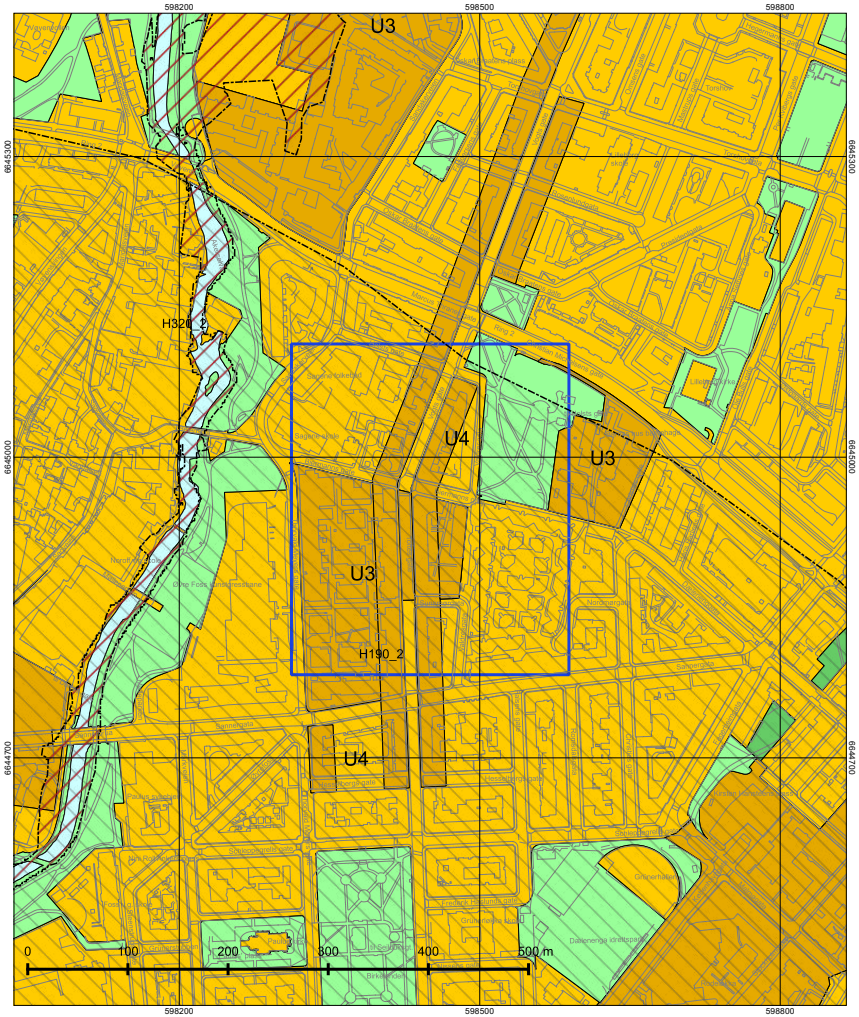
Dato: 27.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138968/ 86506430
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP
Adresse: TOFTES GATE 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/451

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138968/86506430
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Arcasa arkitekter as
Sagveien 23 C III
0459 OSLO
harald@arcasa.no

18 SEPT. 2008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200406465-81 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Dato: Arkivkode: 531

Byggeplass:	TOFTES GATE 2 OG 12	Eiendom:	225/283/0/0
Tiltakshaver:	Ringnes Park DA v/ Orkla Eiendom	Adresse:	Postboks 423 Skøyen, 0213 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter as	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - TOFTES GATE 2 OG 12

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.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Tine Aagesen
fung. enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 29-0060/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Toftes gate 2 0556 OSLO

Betegnelse: Gnr 225, bnr 451, snr 24 / Gnr 225, bnr 283 (ideell andel 1/173) / Gnr 525, bnr 1 (ideell andel 1/173) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no