NORDVIK

Toftes gate 4

2 soverom | 61 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Toftes gate 4

Innhold

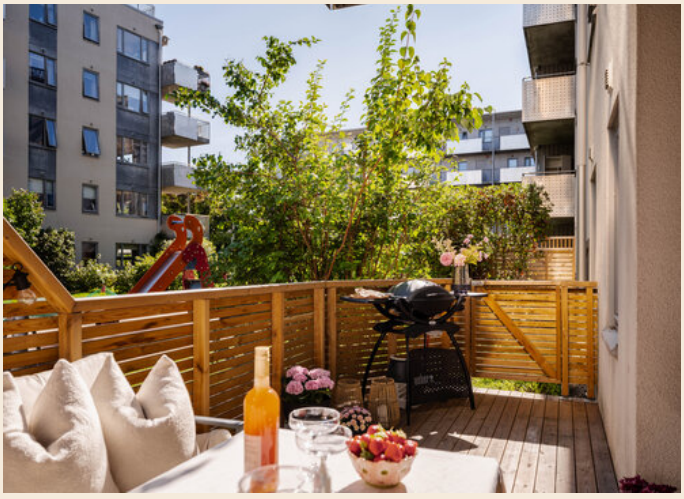
4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
43	Vedlegg
135	Kontaktinfo
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.09.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker, påkostet 3-roms med stor, solrik markterrasse 12m². Kjøkken 2024. Vender i sin helhet mot skjermet bakgårdsidyll

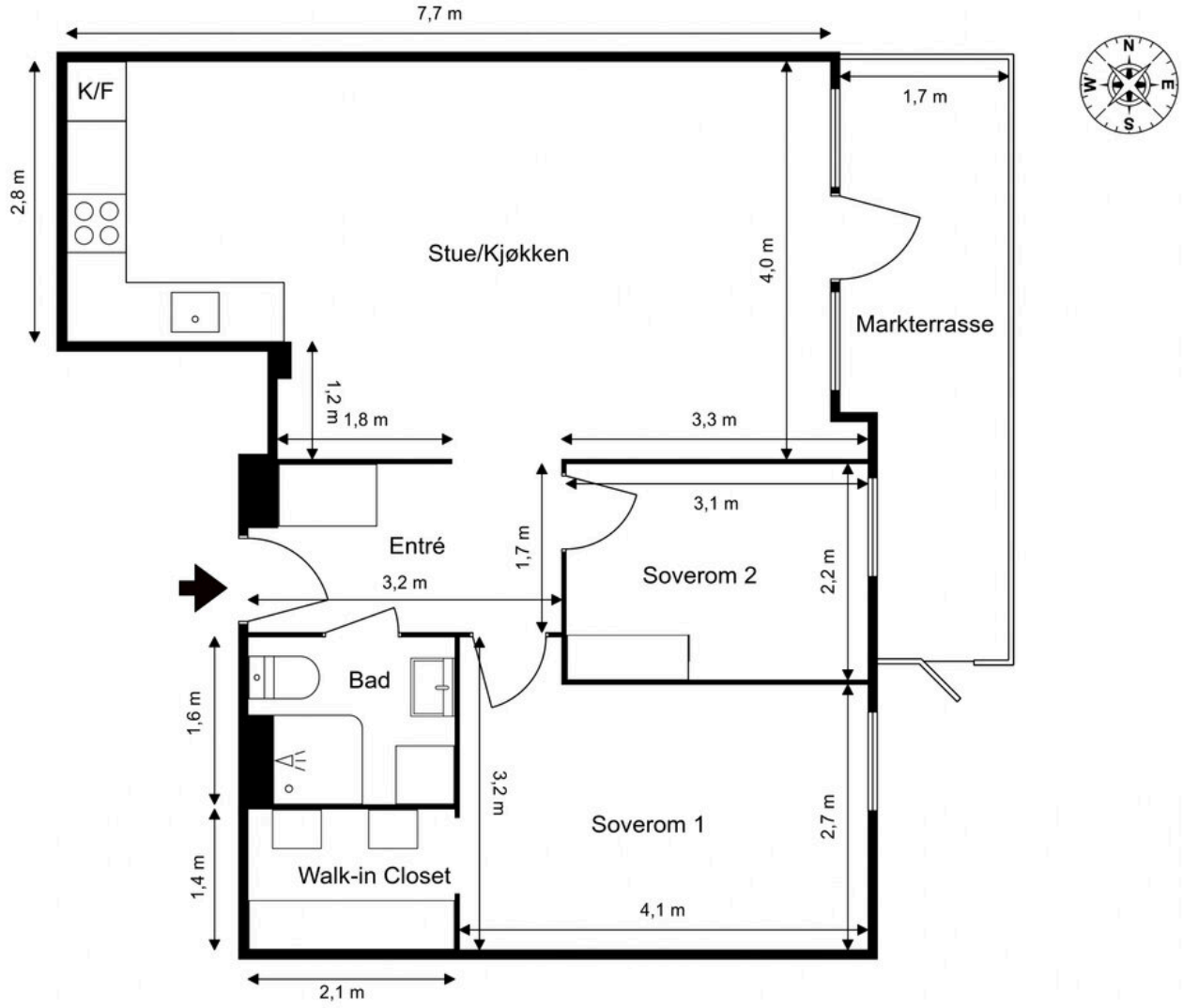
Prisantydning	**6 700 000,-**
Omkostninger	**170 940,-**
Totalpris	**6 965 273,-**
Fellesgjeld	**94 333,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 547,-**
BRA-i	**61 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2006**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Sander Flåte ved Nordvik Majorstuen har gleden av å presentere denne lekre leiligheten, skjermet mot rolig og idyllisk bakgård. Leiligheten inneholder en innbydende, nymalt entré med rikelig skapplass, 2 gode soverom, åpen stue og kjøkkenløsning med gode møbleringsmuligheter og utgang til en stor, solrik markterrasse på 12 kvm, samt et tidløst flislagt bad. Her bor du i et moderne bygg fra 2006 med alle fasiliteter rett utenfor døren. Dette er en bolig som skiller seg godt ut i dagens marked, med fleksibel planløsning, gode bruksmulighet og kvaliteter som gjør hverdagen enkel!

Parkering*
Ny malt 2026
Walk-in-løsning
Felles takterasse
Lekkert kjøkken 2024
Stor og solrik terrasse på 12m²
A-konto fjernvarme og varmtvann inkl
Hele leiligheten vender mot rolig bakgård

Toftesgate 4
1. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.






GYPSET LIVING



















































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0329/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Toftes gate 4, 0556 OSLO
Gnr 225, bnr 452 (ideell andel 1/1) / Gnr 225, bnr 283 (ideell andel 1/173) / Gnr 525, bnr 1 (ideell andel 1/173) i Oslo kommune

Selger
Anna Gule

Kjøpesum og omkostninger
6 700 000,- (Prisantydning)
94 333,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 794 333,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
169 850,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
170 940,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
183 940,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 965 273,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 978 273,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 61 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 66 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 61 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 12 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Tilgang til bruk av sameiets fellesarealer etter gjeldende regler.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023.

Solforhold
Selger opplyser om gode solforhold. På sommeren har terrassen sol fra tidlig morgen, ca kl. 07.00 og frem til ca. kl. 14.00. Terrassen er østvendt.

I tillegg har man som beboer tilgang til en felles takterrasse med svært gode solforhold gjennom hele dagen.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod i kjeller på 5 kvm.

Standard
Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Porttelefon og garderobeskap.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Radiator. Utgang til terrasse. Takhøyde målt til 2,49 m.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Radiator.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Radiator. Walkin closet.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap, stoppekran og wc.

Tekniske installasjoner:
- Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang.
- Avløpsrør av plast.
- Vannledninger av plast (rør i rør).
- Radiatorer i alle oppholdsrom.
- Det er felles opplegg for varmtvann.

Parkering
Selger leier i dag en garasjeplass i fellesgarasjen i underetasjen for kr 1 300 per måned. Styret opplyser videre at enkelte leiligheter har parkeringsplass tilknyttet leiligheten. Det er også flere seksjonseiere som enten selger eller leier ut sine parkeringsplasser.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Moderniseringer og påkostninger i leiligheten:
- Begge soverom og entré malt i 2026
- Nytt kjøkken fra 2024
- Gulv på kjøkken, stue og entre slipt og lakkert i 2024
- Stue malt i 2022
- Balkong bygget i 2024 - Det foreligger skriftlig godkjennelse fra styret.

Utført og pågående vedlikehold i sameiet:
- Sameiet har løpende oppfølging og vedlikehold av bygninger, tekniske installasjoner og fellesarealer.
- Samtlige seks heiser er under utskifting. Utskiftingen ble igangsatt etter lovpålagte kontroller som viste at de eldre heisene nærmet seg behov for omfattende og kostbare reparasjoner.
- Det er igangsatt oppussing av trappegangene, herunder maling av tak og vegger, utskifting av listverk og takplater samt maling eller utskifting av dører.
- Brannvarslingsanlegget og brannslukkere i fellesarealene er kontrollert høsten 2025 og funnet i orden.
- Ventilasjonsanlegget i garasjeanlegget kontrolleres jevnlig.
- Det er gjennomført vedlikehold av vannrør og isolasjon i garasje og kjeller.
- Garasjeporten er reparert, herunder utskifting av hovedfjær, motor og skadet nederste ledd.
- Elbilladeanlegget er løpende fulgt opp, og ladenettet er oppgradert med nyere wifi-utstyr.
- Fellesarealene driftes med faste vaktmester- og renholdstjenester, og den indre gården vedlikeholdes av gartner.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Tidligere eier byttet innredning i 2022.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ved utskifting av kjøkken i 2024 ble det utført elektrisk arbeid i forbindelse med montering av nytt kjøkken. Arbeidet omfattet blant annet nødvendige tilpasninger og tilkoblinger av det elektriske anlegget. Arbeidet ble utført av Monteria Elektro VVS AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 24.04.2026.

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.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Terrassen ble utvidet i 2024. Det var tidligere en mindre markterrasse. Utvidelsen ble søkt om og godkjent av styret i sameiet.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Foreligger tilstandsrapport fra da jeg kjøpte i 2022.

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? Foreligger fra tilstandsrapport fra da jeg kjøpte.

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
Eventuell kommentar: Hyggelige naboer og et veldrevet sameiet.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Det ble montert nye heiser i hele sameiet i som ble ferdig vår 2026.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

- Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget. Se punkt 4. i selgers egenerklæringsskjema.

Bygningssakkyndig
Christian Omre

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten.

Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligbygg over 6 etasjer samt kjeller. Grunnmur og bærende vegger av betong/stålkonstruksjoner. Yttervegger av bindingsverk/betong med pusset og malt overflate. Flatt tak tekket med pappfolie (taket er ikke besiktiget). Etasjeskille av betong.

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2005.
Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35.
Entredør tar noe i karm.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vannledninger -Det er fare for skader ved lekkasje fra åpen rørstokk over himling på bad.
Våtrom - Overflate vegg/himling - Ubehandlet treverk som er utsatt for vannsøl - Manglende overflatebehandling på underside av dørblad - Riss/sprekker i flisfuger.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk - Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon.
Våtrom - Dokumentasjon - Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtrom - Overflate gulv - Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmesentral: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Varmtvannsbereder: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Integrerte hvitevarer er: kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiator
- Gulvvarme bad

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 2 562 kWh. Gjennomsnittlig månedlig forbruk er 213,51 kWh, tilsvarende en kostnad på ca. 339,84 kr per måned. Totalkostnaden per år er opplyst til ca. 2 719 kr. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 547,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, drift og vedlikehold, forsikringer, forretningsførerhonorar, fjernvarme, varmtvann, rengjøring av trapper og gang m.m.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i sameiets felleskostnader.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere. Det må påregnes kostnader til innboforsikring, eventuelle abonnementer og andre ønskede tjenester.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 551 224,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 204 894,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Selger benytter i dag Telenor som internettleverandør. Internett er ikke inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Ringnes Park Øst 4 Sameie, orgnr. 990105464

Om sameiet
Ringnes Park Øst (RPØ) består av 173 boligseksjoner, en næringsseksjon og en stor, felles bygningsmasse med mange tekniske installasjoner.

Styret v/Tore Mathisen
E-post: rpoggs@gmail.com
Sameiet har vaktmester.

Fasiliteter:
Sameiet har totalt 6 takterasser er til nytte og glede for beboere.
Sameiet har gartner og vaktmester.

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. 165 pr. mnd til Ringnes Park Øst Garasjesameie(5703)
- Garasjeleie kr. 330 pr. mnd til Ringnes Park Øst Garasjesameie(5703)

Kommende prosjekter og tiltak:
På styrets vedlikeholdsplan fremover er det største prosjektet fornyelse av takpapp og takterrasser. Dette inkluderer også takpapp på de inntrukne terrassene i de øverste etasjene. Styret anser det som naturlig å rehabilitere takene når man likevel skal bygge nye takterrasser. Et annet stort prosjekt i årene som kommer, er fasadeprosjektets andre del. Første del ble utført i 2020, og da ble cirka to tredjedeler av alle fasadene våre rehabilitert. Den gjenstående tredjedelen var ikke like slitt på det tidspunktet. Det er ikke satt noe konkret tidspunkt for fasadeprosjektet eller takprosjektet, men det bør ikke gå for lang tid før disse iverksettes. Det er disse to prosjektene som det er størst behov for, etter styrets vurdering. Styret er også i ferd med å vurdere tiltak for å få tettet en lekkasje fra gårdsrommet ned i garasjen. Dette kan medføre en del kostnader som ennå ikke er beregnet. Vi har bestilt en større el-kontroll av alle fellesanlegg i løpet av 2026, med påfølgende årlige kontroller framover.

Styret opplyser 28.08.2026 at det per i dag ikke er planlagt noen fremtidige økninger i felleskostnadene. Sameiet har nylig ferdigstilt utskiftingen av alle heisene, og det er for tiden ikke planlagt eller tidsfestet andre større prosjekter utover ordinær drift og vedlikehold.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 94 333,-pr. 14.08.2026

Sameiet har felles lån i OBOS-banken AS. Spesifikasjon av lån:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208601539
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,30%
Restsaldo 2 025 390,00
Innfrielsesdato: 30.08.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei
Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Smaiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjon ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 88 248,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde i 2025 et negativt årsresultat på kr 600 189, hovedsakelig som følge av høyere driftskostnader og vedlikehold enn driftsinntektene dekket. For 2026 er det budsjettert med økte fellesinntekter og lavere driftskostnader, noe som gir et forventet positivt årsresultat på kr 87 050. Budsjettet indikerer dermed en bedret økonomisk utvikling for sameiet i 2026.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

- 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.
- Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere.
- Styret minner for øvrig om at den enkelte beboer kun har anledning til å benytte seg av den takterrassen som han eller hun sogner til.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det er dugnad i sameiet.

Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad. Beboerne skal bidra til at fellesarealene holdes ryddige og pene. Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende skal ikke hensettes i ganger, trapper eller avsatser av hensyn til orden og brannsikkerhet.

Dyrehold
Dyr skal alltid være under eierens kontroll på sameiets områder og det er båndtvang hele året. Dyrets eier er ansvarlig for fjerning av etterlatenskaper på sameiets områder. Dyr skal holdes borte fra barnas lekeplasser og det er ikke tillatt å mate fugler og andre dyr på sameiets fellesområder.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 87197486

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 337 kvm (Eiertomt)
Velholdt og pent opparbeidet tomt med grønne områder og variert beplantning. Felles utearealer og grøntområder ivaretas og vedlikeholdes av gartner.

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
Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en svært attraktiv plassering på øvre Grünerøkka, der nabolaget kombinerer et levende bymiljø med korte avstander og gode hverdagsfasiliteter. Ringnes Park ligger like ved og gir en praktisk base i området med dagligvare, apotek og treningssenter (SATS) samlet på ett sted. I tillegg har du et stort utvalg av kafeer, bakerier, restauranter og små butikker rett utenfor døren.

Birkelunden ligger bare noen få minutter unna og fungerer som et naturlig møtested for både kaffe i solen, rolige pauser og små hverdagsturer. Akerselva ligger like nedenfor og byr på et av byens mest populære tur- og joggestrekninger. Den idylliske strekningen langs elven gjør det enkelt å ta en kveldstur, en rolig søndagstur eller en effektiv joggerunde helt opp mot Nordmarka eller ned mot sentrum.

Kollektivtilbudet er svært godt, med trikk fra Biermanns gate og bussforbindelser fra Sannergata i umiddelbar nærhet. Sentrum når du enkelt til fots, med sykkel eller med kollektiv transport, noe som gir en svært fleksibel hverdag.

Dette er en beliggenhet som kombinerer nærhet til alt, gode grøntområder og et pulserende lokalmiljø. Et sted det er lett å trives året rundt på Grünerløkka.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass: Biermanns gate, rett utenfor døren (0 minutter fra leiligheten). Her passerer linje: 11N og 12N.

Nærmeste trikkeholdeplass: Biermanns gate, kun 1 minutt gange fra leiligheten. Her passerer linje: 15, 12, 18

Nærmeste T- bane stasjon: Carl Berners plass, ca 16 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 5.

I tillegg ligger Oslo S innen kort rekkevidde med totalt 24 ulike linjer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokker i Toftes gate 2-11 og Biermanns gate 9-11, 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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 byggeområdet for boliger i henhold til reguleringsplan S- 4093. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker i nærområdet:
Vogts gate - Toftes gate - Utarbeidelse av planforslag - Fremkommelighetstiltak for trikk
Saksnummer: 202315257 - Reguleringssak
Mottatt sak: 16.10.2023
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06795
Status: Saken er avsluttet
Bymiljøetaten ønsker å omregulere gateløpet Vogts gate - Toftes gate på strekningen fra Åsengata på Torshov til Birkelunden på Grünerløkka - med hovedhensikt å bedre fremkommelighet for trikk, i tillegg til forbedring av forhold for gående, overvannshåndtering og byliv.

Dælenenggata ved 37-39 - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnummer: 201901778 - Reguleringssak
Mottatt sak: 01.02.2019, Avsluttet: 05.03.2026
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06818
Status: Saken er avsluttet

Pågående byggesaker i nærområdet:
Thorvald Meyers gate 2B-2D - dispensasjon - påbygg utestue
Saksnummer: 2026/07097 - Byggesak
Mottatt sak: 18.06.2026
Status: Under behandling
Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens § 5 som angir maksimal gesimshøyde for oppføringen av utestue – en uklimatisert glassboks med aluminiumsrammer og fast tak plassert på bygningens søndre fasade på inntrukken etasje. Plan- og bygningsetaten avslår søknaden om dispensasjon fra S-4729 § 5 om maksimal gesimshøyde, mottatt 17.06.2026. Avslaget er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Toftes gate 19C - mulig ulovlig, sjenerende lysskilt
Saksnummer: 2026/05708 - Ulovlighetssak
Mottatt sak: 19.05.2026
Status: Under behandling

Toftes gate 19B - bekymringsmelding for brann i ventilasjonsanlegg, Render Burger
Saksnummer: 2026/01440 - Ulovlighetssak
Mottatt sak: 09.02.2026
Status: Under behandling

Valdresgata 1 - 25 - utskifting av vinduer
Saksnummer: 2026/08419 - Byggesak
Mottatt sak: 21.07.2026
Status: Under behandling
Søknaden gjelder utskifting av vinduer i alle leiligheter tilknyttet borettslaget «Valdresgata Borettslag» som inkluderer tretten større frittliggende og sammenbygde boligbygg i bydel Grünerløkka. Balkongdører, og vinduer i trapperom, skiftes ikke. De nye vinduene monteres med aluminiumskledning, men har ellers tilsvarende utførelse som eksisterende vinduer.

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

301/225/452/2:
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:452
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2005 - Dokumentnr: 82969 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

02.12.2005 - Dokumentnr: 82969 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 612/13140
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 2-18

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:452

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:452

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:452

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

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:452
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2005 - Dokumentnr: 82969 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

02.12.2005 - Dokumentnr: 82969 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 612/13140
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 2-18

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:452

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:452

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:452

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

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:452
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2005 - Dokumentnr: 82969 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

14.08.2026 - Dokumentnr: 924958 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

02.12.2005 - Dokumentnr: 82969 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 612/13140
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 2-18

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:452

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:452

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:452

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

301/225/283:
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:452
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2005 - Dokumentnr: 82969 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

02.12.2005 - Dokumentnr: 82969 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 612/13140
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 2-18

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:452

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:452

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:452

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

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:452
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2005 - Dokumentnr: 82969 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

02.12.2005 - Dokumentnr: 82969 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 612/13140
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 2-18

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:452

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:452

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:452

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

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:452
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2005 - Dokumentnr: 82969 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

14.08.2026 - Dokumentnr: 924958 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

02.12.2005 - Dokumentnr: 82969 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 612/13140
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 2-18

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:452

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:452

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:452

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

301/525/1:
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:452
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2005 - Dokumentnr: 82969 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

02.12.2005 - Dokumentnr: 82969 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 612/13140
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 2-18

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:452

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:452

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:452

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

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:452
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2005 - Dokumentnr: 82969 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

02.12.2005 - Dokumentnr: 82969 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 612/13140
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 2-18

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:452

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:452

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:452

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

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:452
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2005 - Dokumentnr: 82969 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

14.08.2026 - Dokumentnr: 924958 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

02.12.2005 - Dokumentnr: 82969 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 612/13140
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 2-18

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:452

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:452

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:452

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
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 har en relasjon til en ansatt i meglerforetaket. Relasjonen innebærer ikke et brudd på eiendomsmeglingsloven § 5-3 om egenhandel. Ta kontakt med megler ved spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning.

Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

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

Samlet skal selger betale kr. 111 400,- 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 2. november 2026

Ansvarlig megler
Sander Flåte, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99475337

Megler 2
Camilla Holten, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41278836

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing

gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Toftes gate 4

Nabolaget Dælenenga/Øvre Grünerløkka øst - vurdert av 304 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.)	**4 min**
494 elever, 24 klasser	0.3 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	**5 min**
538 elever, 23 klasser	0.4 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	**7 min**
276 elever, 21 klasser	0.5 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**13 min**
227 elever, 16 klasser	1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**14 min**
431 elever, 30 klasser	1.2 km
Foss videregående skole	**7 min**
600 elever, 20 klasser	0.6 km
Hersleb videregående skole	**17 min**

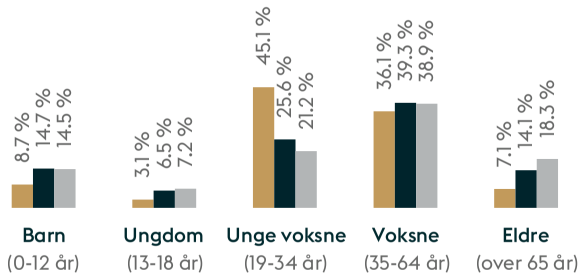
Offentlig transport

Biermanns gate	**0 min**
Linje 11N, 12N	0 km
Biermanns gate	**1 min**
Linje 11, 12, 18	0 km
Carl Berners plass	**16 min**
Linje 5	1.2 km
Grefsen stasjon	**5 min**
Linje RE30, R31	2.1 km
Oslo S	**7 min**
Totalt 24 ulike linjer	2.3 km

Barnehager

Ringnes Park Fus barnehage (0-...	**2 min**
72 barn	0.2 km
Hallenparken barnehage (0-5 år...	**4 min**
88 barn	0.3 km
Barnas Hus barnehage (1-5 år)	**4 min**
167 barn	0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dælenenga/Øvre Grünerløkka	3 469	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 72/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Gående

Sport

Hallenhagen	3 min
Sagene skole	4 min
SATS Ringnes Park	4 min
Sagene Squash Senter	5 min

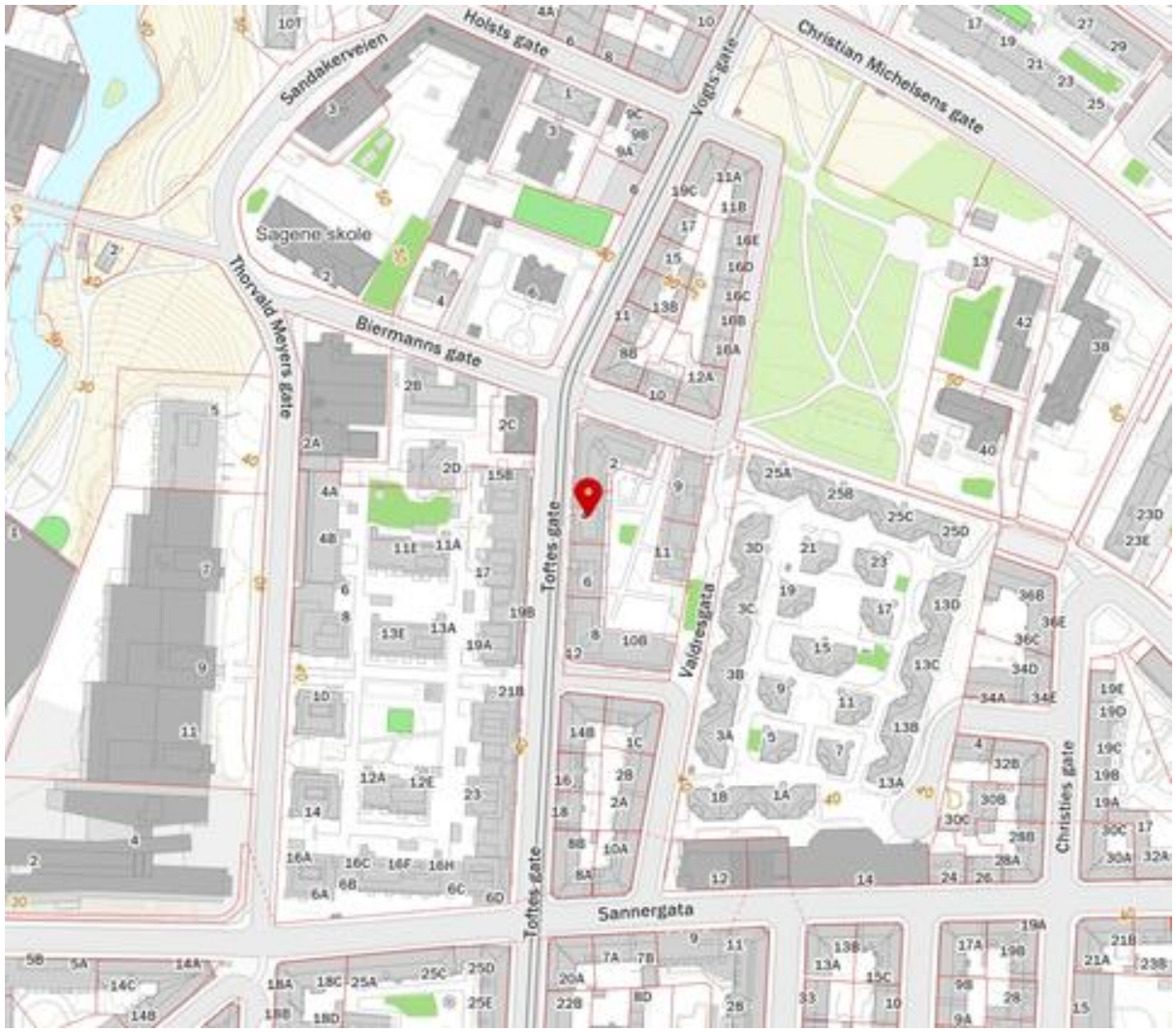
«Alt innen fem minutters gangavstand!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 86/100



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

Toftes gate 4
0556 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	2006
BRA:	66 m^2
BRA-i:	61 m^2
Rapportdato:	2.9.2026 (Gyldig til 2.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	10	4	1	2

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Overflate gulv	- gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannledninger	-det er fare for skader ved lekkasje fra åpen rørstokk over himling på bad.
Våtrom - Overflate vegg/himling	- ubehandlet treverk som er utsatt for vannsøl - manglende overflatebehandling på underside av dørblad - riss/sprekker i flisfuger
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
1.9.2026	**2.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Anna Gule**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Rodeløkka Takst AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Rodeløkka Takst AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er satt anslag for utbedringskostnader på alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG 3. Kostnadene er et forsiktig overslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og anbefalte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, materialpriser og tjenesteytere. Det kan også foreligge forhold som ikke kommer frem i rapporten.

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner.

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 benyttes også på bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll når disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Årlige driftskostnader for eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Toftes gate 4, 0556 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**225**	Bruksnr:	**452**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**2**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2006**						
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**						

Generell beskrivelse av boligen:

Boligbygg over 6 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/stålkonstruksjoner

Yttervegger:
Yttervegger av bindingsverk/betong med pusset og malt overflate.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med pappfolie (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**61**	**61** Entre, bad, 2 soverom, stue/kjøkken.	**0**	**0**	**12**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Kjellerbod	**0**	**0**
Totalt m²	**66**	**61**	**5**	**0**	**12**

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Terrasse**
Terrasse på ca 12 m² med utgang fra stue. Østvendt.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2005.
Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35.
Entredør tar noe i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2005, samt entredør i malt utførelse med brannklasse B30 og lydklasse dB35. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og utvendig tetting med beslag, vannbord og omramming fremstår uten avvik. Entredøren tar noe i karmen, noe som medfører behov for justering for å sikre normal funksjon.

6.3 Kjøkken — TG-1

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Nedsenket oppvaskkum. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Komfyrvakt mangler, anbefaler dette montert.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	**TG-1**
Kjøkkenet har innredning fra IKEA med glatte fronter og laminert benkeplate, nedsenket oppvaskkum samt integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, innredning eller hvitevarer. Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert. Det mangler komfyrvakt, og montering av dette anbefales for å redusere risikoen for brann.	

Type avtrekk	**Mekanisk**
Mekanisk avtrekk over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	**TG-1**

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Takhøyder er målt til: Stue: 2,49 m.	
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.5 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Bygningen består av flere boenheter, og kontroll av om avløpsanlegget/kloakken er luftet over tak er ikke foretatt. Forholdet er ikke nærmere undersøkt, da lufting av felles avløpssystem normalt ligger utenfor tilgjengelig kontrollområde for den enkelte boenheten.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.6 Vannledninger — TG-2



Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det montert fordelerskap?	**Nei**

Det er fare for skader ved lekkasje fra åpen rørstokk over himling på bad.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Oppsummering	**TG-2**

Boligen har vannledninger av plast utført som rør-i-rør-system fra byggeåret 2006, uten registrerte arbeider etter dette. Det er ikke påvist redusert vanntrykk ved samtidig tapping, og stoppekranen fungerer tilfredsstillende. Det er ikke montert fordelerskap, og rørstokken ligger åpen over himling på bad. Dette innebærer at en eventuell lekkasje ikke vil ledes kontrollert til sluk, med økt risiko for skjulte vann- og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner dersom lekkasje oppstår.

6.7 Elektrisk



Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Boligen har sikringsskap med automatsikringer plassert i felles oppgang. Det foreligger kursfortegnelse, men det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg utført etter 01.01.1999. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll utført av det lokale el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene. Ved kontrollen ble det ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader, og kabelinnføringer i inntak og sikringsskap fremstod tette. Eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte, og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Kontrollen er en forenklet visuell vurdering i henhold til forskrift til avhendingslova, og det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

6.8 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

6.9 Vannbåren varme — TG-1

Type anlegg	**Radiatorer**
Radiatorer i alle oppholdsrom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.10 Varmesentral — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering	**TG-IU**
Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.	

6.11 Varmtvannsbereder — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering	**TG-IU**
Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.	

6.12 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**
Mekanisk ventilering via avtrekk på bad og kjøkken, klaffventiler på yttervegger .	
Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

6.13 Våtrom — TG-3

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Ja

Dør er plassert i våtsone.

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja

Observerte avvik:
- Ubehandlet treverk som er utsatt for vannsøl
- Manglende overflatebehandling på underside av dørblad

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Ja

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flisfuger

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2

Veggene på badet har flisbelagt overflate. Det er registrert riss/sprekker i fuger samt bom bak flis, noe som svekker den vanntette overflaten og gir økt risiko for at fukt kan trenge inn i konstruksjonen. Det er også registrert en dør plassert i våtsone med materiale som er uegnet for slik plassering, noe som medfører fare for fuktopptak og skader over tid. Det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene ved befaringen. Dersom forholdene ikke utbedres, øker faren for fuktinntrengning og påfølgende skader på tilstøtende konstruksjoner.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Ja

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flis

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Ja

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Ja

Observerte avvik:
- Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk

Oppsummering overflate gulv	TG-3

Gulvet har flislagt overflate. Det er registrert enkelte riss/sprekker i fuger samt områder med bom bak flis. Det er også registrert avvik i fallforholdet mot sluk i dusjsonen. Dette gir TG2.

Gulvskinnen til dusjen danner en sperre som kan medføre at lekkasjevann fra installasjoner blir liggende på gulvet fremfor å ledes direkte til sluk. Dette gir TG3.

Forholdene kan over tid medføre økt fuktbelastning på gulvet og tilstøtende konstruksjoner. Riss i fuger og bom bak flis kan også utvikle seg videre ved fortsatt belastning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Gulvskinne bør fjernes eller det bør bores hull slik at lekkasjevann når sluket.

Kostnadsestimat	Under 20 000

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Smøremembran under flis med ukjent utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Ja

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Beskrivelse:
Måles til 10 mm.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Badet har smøremembran under flis med ukjent utførelse og sluk av plast. Sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon. Det er registrert avvik på høydeforskjellen mellom topp sluk og membran ved dørterskel, som måles til 10 mm mot kravet på minimum 25 mm. I tillegg har membranen/tettesjiktet nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Dersom avvikene ikke utbedres, er det økt fare for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner over tid.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hull tatt fra forrige takstmann ble brukt. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Det er foretatt hulltaking i vegg mot bruksvannutsatt sone, hvor eksisterende hull fra tidligere takstmann ble benyttet. Ved fuktmåling med pigg ble det ikke registrert skadelig fukt (mindre enn 6 vektprosent), og heller ikke ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målingene er utført med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder kun der hulltaking er foretatt, og det kan ikke utelukkes skade andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtromsarbeidene som er utført på badet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan bekreftes at membran, sluk og øvrig våtromsutførelse er fagmessig utført i henhold til gjeldende krav på byggetidspunktet. Dette medfører usikkerhet knyttet til rommets tilstand og eventuell restlevetid, og kjøper bør være oppmerksom på at fremtidige feil kan være vanskeligere å reklamere på uten slik dokumentasjon.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anna Gule	9578-5999-4-4478032	2026-08-20 13:31:27

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
20. aug. 2026

Oppdragsnummer
8-0329/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Toftes gate 4, 0556 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Anna Gule

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2026

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: 87197486
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

Eventuell kommentar: Tidligere eier byttet innredning i 2022.

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ved utskifting av kjøkken i 2024 ble det utført elektrisk arbeid i forbindelse med montering av nytt kjøkken. Arbeidet omfattet blant annet nødvendige tilpasninger og tilkoblinger av det elektriske anlegget. Arbeidet ble utført av Monteria Elektro VVS AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 24.04.2026

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

Nei

---

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

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Terrassen ble utvidet i 2024. Det var tidligere en mindre markterrasse. Utvidelsen ble søkt om og godkjent av styret i sameiet.

---

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.

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Foreligger tilstandsrapport fra da jeg kjøpte i 2022

---

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? Foreligger fra tilstandsrapport fra da jeg kjøpte

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Hyggelige naboer og et veldrevet sameiet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det ble montert nye heiser i hele sameiet i som ble ferdig vår 2026.

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: 8-0329/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Anna Gule	**2026-08-20**

Identifikasjon

Anna Gule

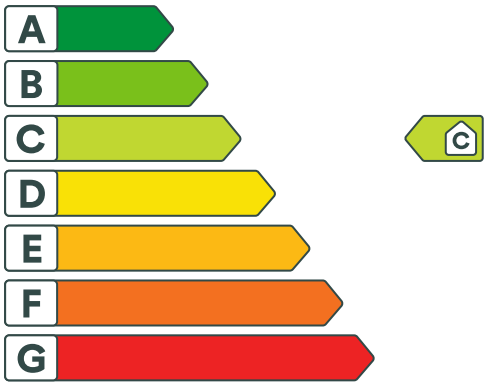
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Toftes gate 4, 0556 OSLO**	
Dato for energimerking **04.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-344794**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81780579**
Gårdsnummer **225**	Bruksnummer **452**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **66,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **61,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **107,16**

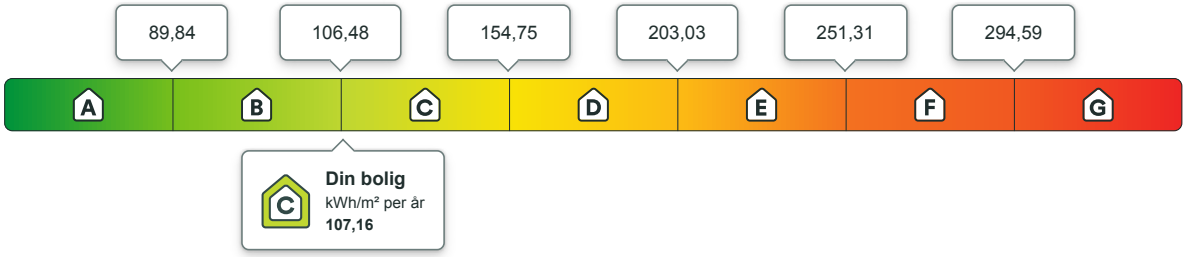
Toftes gate 4, 0556 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
11 892,51	**107,16**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Toftes gate 4, 0556 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Toftes gate 4, 0556 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Camilla Holten
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: c.holten@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0329/26 . Vår ref.: 5558-1-02 Dato: 14.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ringnes Park Øst 4 Sameie
Organisasjonsnr:	990105464
Seksjonseier:	Gule, Anna
Medeier:	
Leilighetsnummer:	02
Adresse:	Toftes Gate 4, 0556 OSLO
Seksjonsnummer:	2
Gnr.	225
Bnr.	452

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 87197486.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnadene øker med 3% fra 01.01.2026
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. 165 pr. mnd til Ringnes Park Øst Garasjesameie(5703) - Garasjeleie kr. 330 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)* Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overdragelsen av bod/garasje årsmøtets besluttet å si opp kollektive avtalen på kabel-TV med virkning fra 1. juli 2024. Styret iverksetter utskiftning av heiser i RPØ. Det er sendt ut eget infoskriv samt nyhetsbrev og årsrapporter om saken. Foreløpig ramme er 16 MNOK. Økning av felleskostnader fra 01.09 pålydende 34% knyttet til lånefinansiering. Kontakt styret for mer info

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208601539
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,30%
Restsaldo	2 025 390,00
Innfrielsesdato:	30.08.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 547,70,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 547,70	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	563,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 355,-
Annen formue:	88 248,-
Gjeld:	96 585,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208601539
Restsaldo:	94 333,24
Kapitalkostnader:	897,32
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 94 333,24,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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: 22 98 89 09.

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/Tore Mathisen, 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.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5558
RINGNES PARK ØST 4 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i RINGNES PARK ØST 4 SAMEIE

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 20. april kl. 11:00 og lukker 27. april kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5558

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i RINGNES PARK ØST 4 SAMEIE

Sak 1

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 er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Yildren Ibrahimaj og Kristina Folkestad foreslås.

Forslag til vedtak

Yildren Ibrahimaj og Kristina Folkestad er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 5558 - Årsregnskap 2025.pdf
2. 5558 Ringnes Park Øst 4 Sameie.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 24.000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 24.000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Hei,

Til tross for lite engasjement fra beboere om ønske om å tre inn i styret i RPØ sameiene, har valgkomitéen klart å samle gode kandidater til årets styre. Flere av kandidatene som stiller til valg har tidligere vært med i styret, og årets kandidat til styreleder har tidligere også vært styreleder og ønsker å gjenta det gode arbeidet for sameiene. Etter samtaler med kandidatene har valgkomiteen følgende innstilling til årsmøte 2026:

Styreleder:

Tore Mathiesen, Toftes gate 2

Styremedlemmer:

Ellen Raugstad, Toftes gate 8

Grethe Syvertsen, Toftes gate 8

Sverre Hanset, Toftes Gate

Mvh valgkomiteen ved

Kristine Rossedalen, Sjur André Midthun, Hans Johan Haga

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tore Mathiesen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ellen Raugstad
- Grethe Syvertsen
- Sverre Hanset

Styrets årsrapport

Generelt

Styret har hatt et svært aktivt år, med mange store og små saker. Da alle styrets medlemmer er i vanlige fulltidsjobber, har det til tider vært veldig hektisk for oss å følge opp alle oppgaver, hendelser og henvendelser.

Ringnes Park Øst (RPØ) består av 173 boligseksjoner, en næringsseksjon og en stor, felles bygningsmasse med mange tekniske installasjoner, og dette krever mye oppfølging av styret i det daglige. Prosjekter er arbeid som kommer i tillegg. Det største prosjektet vi har arbeidet med det siste året, er heisutskiftingen, som vi i skrivende stund er midt oppi. Styret har som vanlig også besvart og fulgt opp mange henvendelser fra beboere og seksjonseiere. Henvendelsene gjelder en rekke forskjellige temaer, fra nøkkelbestillinger til forsikringssaker og vedlikehold av elbilanlegget, for å nevne noe. Styret har også kontinuerlig oppfølging av vaktmestertjenesten, vi utfører kontroll og betaling av fakturaer, og vi besvarer og følger opp meldinger fra omverdenen, så som kommunen, f.eks. i forbindelse med renovasjon, og vi besvarer henvendelser fra eiendomsmeglere i forbindelse med salg av boligseksjoner. Det meste av styrearbeidet foregår i kulissene, slik at beboere og seksjonseiere ikke merker noe til det, med mindre det *ikke* blir gjort.

Vi har dessverre også dette året hatt noen alvorlige saker med ordensforstyrrelse. Vi opplever en del hærverk i sameiet, spesielt på ytterdører og låser som blir ødelagt. Vi har også noen saker hvor vi opplever alvorlige brudd på ordensreglene av beboere. Dette er saker vi gjerne skulle vært foruten, og de tar mye tid og krefter for styret. Vi mener imidlertid at det er svært viktig å håndheve ordensreglene strengt når det skjer alvorlige brudd på dem.

Vi opplever heldigvis at beboere generelt trives i RPØ og gleder seg over et bomiljø som er hyggelig og velfungerende, og slik ønsker vi å bevare det.

Brann/rømning

Sameiets viktigste bidrag er et styre som holder anlegget under forsvarlig tilsyn, og påser at alt er forskriftsmessig og ryddig. Vår vaktmestertjeneste følger kontinuerlig med på at fellesområdene våre er ryddige, slik at rømningsveiene er frie. Dette gjør også styret i sine jevnlige vernerunder i bygningene.

Beboere må bidra med å sette seg inn i retningslinjene i tilfelle brann, som er å finne på oppslag i hver oppgang, og alle må bidra til å holde rømningsveier frie. Derfor er all oppbevaring av barnevogner, sykler, møbler osv. forbudt i korridorene og trappegangene, av hensyn til din egen og andres sikkerhet.

Brannsentralen ligger innerst i garasjen. Den er skiltet. Beboere bes legge merke til dette rommets plassering mellom parkeringsplassene 50 og 51. Dersom det ved brannalarm ikke er styremedlemmer hjemme, er det nyttig at beboere vet hvor dette rommet er, slik at man kan informere brannvesenet.

Kontroller av tekniske installasjoner

Hvert år foretas det flere kontroller av tekniske installasjoner. Dette er noen av de viktigste:

Brannvern: Vårt brannsikkerhetsfirma Firesafe har høsten 2025 kontrollert og funnet at brannvarslingsanlegget vårt fungerer slik det skal. Dette er en årlig kontroll. I tillegg har vi et annet brannsikkerhetsfirma, som spesialiserer seg på manuelle brannslukkere, NOHA, og de har hatt årlig kontroll av alle brannslukkere i fellesarealene våre, slik at disse er i orden.

Heiskontroll: Ved siste lovpålagte kontroll av heisene, som ble utført høsten 2025, ble det på nytt bekreftet at skifte av dyre deler på de gamle heisene var nært forestående. Vi fikk dermed bekreftet nok en gang at det var klokt å sette i gang fullstendig utskiftning av alle de seks heisene våre.

Ventilasjonskontroll: Vårt ventilasjonsfirma har gjort kontroller av ventilasjonsanlegget i garasjeanlegget, for å forsikre oss om at det fungerer optimalt og at garasjen blir godt luftet ut.

Fjernvarmeanlegget: Hafslund gjorde store endringer på fjernvarmeanlegget sommeren 2025. Etter at vi satte på varmen igjen i september, måtte vi tilkalle dem for å kontrollere og rette opp feil som de hadde ansvar for. Anlegget er todelt, slik at Hafslund har ansvar for rørene inn i huset og fram til og med en komponent som kalles varmeveksler, og så har sameiet ansvar for resten av anlegget.

Lekeplasskontroll: Vi har hatt årlig kontroll av at apparatene på lekeplassen i bakgården er sikre for barna.

Vedlikehold

- Varme/ventilasjon

Som nevnt ovenfor hadde styret mye arbeid med oppstarten av varmeanlegget høsten 2025 på grunn av en feil som Hafslund hadde gjort på sommeren, mens varmen var slått av. Feilen medførte dessverre at vi måtte slå av varmen en periode for å feilsøke. Heldigvis var det fortsatt relativt mildt vær ute, slik at det for de fleste beboere ikke ble veldig kaldt, men noen måtte bruke elektrisk ovn i den perioden. Det er lurt å ha en slik ovn i beredskap, dersom lignende varmeavbrudd skulle skje.

Fjernvarmen, som inkluderer varme i radiatorene og varmtvann til alle leiligheter, er en av de største utgiftspostene vi har i RPØ.

Vi er avhengige av at alle beboere bruker varme- og ventilasjonsanlegget riktig. Hver leilighet er tilkoblet vannbåren varme og har et ventilasjonsanlegg med ventiler for lufttilførsel over vinduene og avsugsvifte i kjøkkenhetten. Vinduer som står åpne i fyringssesongen, medfører økte energikostnader for alle. Det er helt unødvendig å fyre for kråkene.

Merk at radiatorene er fastmonterte installasjoner som ikke skal skrus på eller modereres på noen som helst måte. Det kan medføre store skader, lekkasjer og kostbare reparasjoner som du kan bli ansvarlig for. Rengjøring kan gjøres ved å bruke smale støvkoster som kan kjøpes på eksempelvis Jernia.

Radiatorene er utstyrt med termostat. Denne settes til en komfortabel innetemperatur, normalt trinn 3, som tilsvarer ca. 22 °C (for radiatorer som har fem trinn på termostathjulet). Dersom du har vinduet åpent om natten, kan du skru ned termostaten til *, som en sikkerhet mot frostskader. Vurder også å stille inn litt lavere temperatur på soverom ellers på døgnet, f.eks. til trinn 2, som tilsvarer ca. 17 °C. (Noen radiatorer har ni trinn på termostathjulet, da vil hjulet måtte settes til cirka trinn 5, for å oppnå samme temperatur som beskrevet foran.)

Ventilasjonsventiler over vinduene i den enkelte leilighet må stå åpne. Dette sikrer balansert utskifting av luft. Stengte ventiler og resulterende høy luftfuktighet kombinert med lav utetemperatur er ofte årsak til fuktskader i vinduer. Vær oppmerksom på at råteskader kan ende opp med å bli den enkeltes seksjonseiers ansvar, og kostnader for nytt vindu kan dermed måtte dekkes av den enkelte.

Vi minner om at radiatorene må luftes med jevne mellomrom, for at de skal fungere optimalt. Dersom mange beboere ikke gjør dette, kan det skape ubalanse og uregelmessigheter i anlegget. Det samme kan vidåpne vinduer over varme radiatorer gjøre, da tappes varme som skulle gått til naboen over. Vidåpne vinduer kan dessuten føre til at radiator og rør fryser, og seksjonseier vil måtte dekke kostnadene for å reparere slike skader. Varmeanlegget er avhengig av at hver enkelt av oss bruker og behandler det på riktig måte. Ved spørsmål om varmeanlegget er det bare å kontakte styret, vi hjelper gjerne til med råd og veiledning rundt dette.

Det kommer flere og flere spørsmål til styret om avtrekksvifte i leilighetene. Alle leilighetene har egen avtrekksvifte. Beboerne i Ringnes Park Øst fikk installert Flexit (type USV) da leilighetene ble oppført. Dersom du ønsker å bytte vifte, er det svært viktig at du bruker en Flexit-vifte, siden andre typer vifter kan gi feil balanse i systemet. Når det gjelder avtrekks*hette*, så er det tillatt å bruke forskjellige. Men selve viften må altså være

fra Flexit. Hvis du må bytte vifte eller hette, eller trenger service på disse, anbefaler vi å benytte Bærum Blikk og Ventilasjon AS, se https://www.bbv.no. Dette var firmaet som installerte ventilasjonssystemet i Ringnes Park Øst da byggene våre ble oppført i 2005-2006.

Den ovennevnte informasjonen er også tilgjengelig på Vibbo, under temaene Fjernvarme og Ventilasjon.

- Rørleggertjenester

Vi har hatt vår faste rørlegger (Rørleggersentralen AS) til å følge opp fjernvarmeanlegget vårt, slik avtalen vår er med dem. Det er en styrke at de kjenner anlegget vårt og at vi har en rammeavtale med dem, slik at vi blir prioritert ved utrykning når de har mange andre oppdrag.

Det er verdt å merke seg at beboere i RPØ kan få 20 prosent rabatt på tjenester fra Rørleggersentralen, dersom de passer på å opplyse om at de er beboere her.

Vi har fått reparert isolasjon på en rekke vannrør i garasje og kjeller, spesielt på rørene i vanninntaket. Isolasjonen forhindrer at det oppstår kondens på rørene.

- Elektrikerarbeid

Under vinterfrosten i januar 2025 så vi behov for å kontrollere alle varmekablene i nedløp (vertikale takrenner), og vi fikk vårt elektrikerfirma Centrum Elektriske til å gjøre dette i sommerhalvåret 2025. Formålet med varmekablene er å hindre at vann fryser i nedløpene slik at vi får skader. Denne jobben har elektrikerne tatt i etapper, og siste del kommer til våren.

- Garasjeport

Vi har hatt store driftsproblemer med garasjeporten høsten 2025, og styret har måttet restarte porten mange ganger for å få den til å fungere igjen. På et tidspunkt i høst røk den ene av hovedfjørene på porten. Vi fikk byttet den ganske raskt, og like etter nyttår fikk vi også byttet motor og nederst ledd på porten som var blitt skadet. Etter disse utbedringene ser porten ut til å fungere fint igjen.

- Vaktmestertjenester/renhold

Vi har hatt ISS som vaktmestertjeneste i snart sju år. En av våre to trofaste vaktmestere gjennom mange år, Erik, gikk av med pensjon 1. januar 2025, og vi har etter det fått en ny medarbeider. Vi er fornøyde med at ISS også har vaktmestertjenesten i Ringnes Park Vest, siden det da er lett å tilkalle dem ved ekstra behov. Vaktmestrene våre utfører en rekke faste oppgaver hos oss, hvorav den viktigste er å gå faste runder hver uke for å sjekke tekniske installasjoner. Det er en sikkerhet for oss alle. Styret benytter vaktmestertjenesten til en rekke oppgaver, blant annet til å gjennomføre befaringer hos beboere som har problemer av noe slag, eksempelvis feil på vinduer eller dører.

Renhold av oppgangene utføres ukentlig av renholdsavdelingen i ISS, vanligvis hver fredag. Også renholdet utføres av samme firma som i Ringnes Park Vest. Vi opplever renholdet stort sett som bra, men vi ser at det i de største oppgangene, Toftes gate 2 og 8 til tider kan være vanskelig å holde det pent, siden det er så mange beboere der. Det er også vanskelig å holde det fint om vinteren. Vi ønsker likevel å minne alle beboere om at det er fint hvis dere rydder/tørker opp etter dere dersom dere søler noe på gulvet. Vi har i flere tilfeller sett at det ikke er blitt gjort, og det synes vi ikke er greit. Alle kan søle eller miste noe på gulvet, men da er det helt naturlig å tørke opp etter seg.

- Oppussing av trappeganger

Styret har iverksatt et mindre prosjekt med maling og oppussing av trappegangene. Tak og vegger skal males, listverk og takplater skal byttes, og dører skal males eller byttes. For de fleste av våre seks oppganger vil denne oppussingen skje etter at ny heis er installert, men for Biermanns gate 9 og 11 vil det av praktiske årsaker finne sted før ny heis kommer. Etter at oppussingen er ferdig, er det bestilt en storvask av oppgangene.

- Gartnertjenester

Vi har et dyktig gartnerfirma som påser at vår indre gård ser fin ut. Styret holder kontakten med dem i den grad vi har noen ønsker eller behov, og de kontakter også oss dersom de har spørsmål eller forslag til beplantning eller justeringer. I og med at gården vår nå er godt og vel 20 år gammel, er det naturlig å bytte ut noen planter og busker.

- El-bilanlegget

Styret administrerer el-bilanlegget fra Zaptec som ble installert i 2018. Rundt halvparten av våre 117 parkeringsplasser har fått montert ladebokser. Vi benytter montører fra Lefdal ved installasjon av nye bokser eller teknisk support på de eksisterende boksene. Bestillinger av nye ladebokser håndteres av styret.

Styret kan selv følge med på anlegget via en nettportal, og kan der legge til eller fjerne brukere av de enkelte boksene, etter som vi får melding om det fra eierne. Vi har tidligere pleid å sende ut fakturaer et par ganger i året, hvor strømforbruket på de enkelte ladeboksene blir avregnet. Vi har i den senere tid funnet det mer hensiktsmessig å kun sende ut én faktura i året, som regel i juli, siden det er en del kostnader og arbeid forbundet med selve fakturautsendelsen, og de fleste ladebokser ikke får så store regninger.

Anlegget fungerer stort sett bra, men noen tekniske problemer forekommer innimellom. Det kan som regel løses med en omstart av ladeboksene.

El-bilanlegget består av et wifinett med flere wifipunkter. Her ble vi sist vår utsatt for et tyveri, der 4 av 5 slike punkter forsvant og kabler ble klippet. Dette førte til at mange av laderne innerst i garasjeanlegget hadde ustabilt nett, og beboere fikk dermed små og store avbrudd i ladingen. Vi har fått Lefdal til å sette opp et nytt ladenett med nyere wifiutstyr som vi opplever at fungerer godt.

Forsikringssaker/skadesaker

Styret har administrert noen forsikringssaker/skadesaker siden forrige årsmøte.

Vi har relativt gode bygningsforsikringer. Hvis du oppdager en skade, bør du kontakte styret, enten med melding via Vibbo eller på e-post rpoggs@gmail.com for å høre om det er noe som kan bli dekket av forsikringen. Ved skader vil styret sende saken videre til vårt forsikringsselskap som tar en befaring og deretter konkluderer om det er noe de kan dekke.

Når det gjelder ytre fasade på bygninger, vinduer, balkongdører og ytterdører til leilighetene, er det spesielt viktig at du melder fra til styret straks du oppdager en skade. Sameiet, ved styret, har nemlig ansvar for å utbedre ytre fasader, vinduer og dører, og i noen av tilfellene vil forsikringen vår dekke kostnaden. Ved normal slitasje på vinduer eller balkongdører, vil det ikke være en forsikringssak, da må vi bare sørge for å bytte disse.

Gjenstander i fellesarealene

Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i fellesarealene. Korridorer, trappeganger og bodområder skal være ryddige til enhver tid. Også på parkeringsplassene er det kun kjøretøy som er tillatt, ikke gjenstander av noe slag. Styret merker at det stadig er tilløp til slik hensetting av skrot og avlagte ting, selv om det burde være allment kjent at det ikke er tillatt.

Avfall

Vi har to søppelrom i RPØ, ett ved Sunnmørgata og ett ved Biermanns gate. Beboerne i våre oppganger er fordelt på disse to rommene, slik at belastningen skal bli noenlunde lik på dem.

Avfallsrommet er en møteplass, og det er viktig at alle bidrar til at dette er et innbydende sted. Avfallsrommet er kun ment for husholdningsavfall og papir/papp. Innimellom opplever vi at noen setter fra seg andre gjenstander og skrot i disse rommene. Hver gang det skjer, medfører det ekstra arbeid og kostnader for sameiet, og vi ber om at beboerne heller benytter seg av muligheten til å gi bort ting på finn.no, facebook-gruppa vår eller

miljøstasjoner. Styret følger opp kontinuerlig hvordan søppelrommene ser ut. Vi har heldigvis god assistanse til dette av vaktmester, og det er også noen ildsjeler blant beboerne som er veldig flinke til å rydde og holde orden her, og det setter styret utrolig stor pris på.

Smartbags (f.eks. iSekk) plassert på gaten er å anse som søppel, på lik linje med andre større gjenstander og søppelsekker. Merk at disse ikke må stå på fortauet lenger enn 48 timer, ellers risikerer vi bot fra kommunen. Oslo brann- og redningsetat er en pådriver for at disse skal fjernes snarest mulig. Ved plassering på fortau bør det unngås å sette smartbags inntil husvegger, og samtidig må det være tilstrekkelig med plass til å passere på fortauet.

Takterrasser

Våre seks takterrasser er til nytte og glede for våre beboere, spesielt om sommeren, og beboerne er for det meste flinke til å holde orden og rydde opp etter seg. Det har likevel, som hvert eneste år, vært tilfeller av bråk på noen takterrasser, hvor styret eller andre beboere har måttet si fra om det. Det skal være alminnelig ro etter klokken 23, men det betyr ikke at det er anledning til full fest før klokken 23 - det gjelder å bruke vanlig, sunn fornuft, og tenke på at det er naboer bare få meter fra takterrassen som kan høre det meste som skjer. Det er veldig lytt i gården vår, og vi har noen ganger faktisk fått klager fra nabogårder på bråk fra takterrasser.

Noe som for øvrig burde være helt unødvendig å minne om, er at det ikke er lov å kaste sneiper, ølbokser eller andre gjenstander ned fra taket, eller ut på takpappen. Bruk de fastmonterte askebegrene til å stumpe sigaretter.

Styret minner for øvrig om at den enkelte beboer kun har anledning til å benytte seg av den takterrassen som han eller hun sogner til.

Uvedkommendes adgang

I løpet av 2025 har vi blitt mer og mer plaget av at uvedkommende finner veien til fellesarealene, spesielt garasjen, men også i enkelte av oppgangene våre. Dette er en sikkerhetsrisiko som vi må prøve å unngå.

Høsten 2025 organiserte styret en gruppe av frivillige beboere til å gå vernerunder på dugnad hver kveld fra slutten av september og frem til desember. Mange uvedkommende ble bortvist i denne perioden.

Fra desember 2025 har vi inngått en avtale med selskapet OnePark som skal gå to vaktrunder hver natt i garasjen og i trappegangene. De skal se etter inntrengere og vise dem bort, og de skal samle søppel. Styret kan tilkalle vekterne også utenom disse vaktrundene, så dersom beboere observerer inntrengere og ikke ønsker eller har tid til å vise dem bort selv, anbefaler vi at dere skriver et innlegg på facebookgruppa om det (ikke legg ut bilde), det fanger vi i styret nemlig opp raskest, så kan vi tilkalle vekterne straks.

Det er veldig viktig at alle som kjører inn og ut av garasjen passer på å vente til porten har gått ned, slik at uvedkommende ikke har mulighet til å snike seg inn usett. Alle som leier ut garasjeplass, plikter etter vedtektene og husordensreglene å informere leietakerne sine om dette. Dersom noen smetter inn på den måten, kan du be vedkommende om å vise nøkkelbrikken sin, og samtidig spørre om hvilken oppgang vedkommende bor i. Hvis personen ikke kan svare for seg, og ikke har noen brikke, er det etter all sannsynlighet en inntrenger.

Vi har fått installert nye lys ved inngangsområdet til garasjen og ved tilliggende næringsseksjon og søppelrom. Vi håper dette har en forebyggende effekt, da vi også i dette området har hatt utfordringer med uvedkommende som oppholder seg.

Ikke slipp ukjente inn! Når du selv går inn etter noen andre, vis uoppfordret nøkkelbrikken, slik at det forblir godt naboskap. Det er også hyggelig å si navnet sitt og bli litt kjent med sine naboer på den måten. Følger noen etter deg inn en ytterdør, be vennlig personen om å fremvise nøkkelbrikken.

Det er viktig at alle som mister en nøkkelbrikke sier fra til styret om det, slik at vi straks kan få ugyldiggjort den.

Ikke oppbevar portåpner til garasjen i bilen, men fest den på bilnøkkelen og ta den med deg til enhver tid.

Økonomi

Vi har høsten 2025 inngått avtale om Norgespris på strøm både til fellesarealer og på fjernvarme. Dette gir større forutsigbarhet, og etter de beregninger vi har fått, også en forventet reduksjon i strøm- og fjernvarmekostnader opp mot hva vi hadde tidligere.

Seksjonseierne ble før jul varslet om en KPI-justering av felleskostnadene for 2026. Kostnadene måtte økes noe til tross for lavere forventede kostnader til strøm og heisvedlikehold. Vi forventer nemlig også i år betydelig økte offentlige avgifter, økt forsikringspremie og generell prisvekst på innkjøp av tjenester som vask og vaktmester.

Kommende prosjekter og tiltak

På styrets vedlikeholdsplan fremover er det største prosjektet fornyelse av takpapp og takterrasser. Dette inkluderer også takpapp på de inntrukne terrassene i de øverste etasjene. Styret anser det som naturlig å rehabilitere takene når man likevel skal bygge nye takterrasser.

Et annet stort prosjekt i årene som kommer, er fasadeprosjektets andre del. Første del ble utført i 2020, og da ble cirka to tredjedeler av alle fasadene våre rehabilitert. Den gjenstående tredjedelen var ikke like slitt på det tidspunktet.

Det er ikke satt noe konkret tidspunkt for fasadeprosjektet eller takprosjektet, men det bør ikke gå for lang tid før disse iverksettes. Det er disse to prosjektene som det er størst behov for, etter styrets vurdering.

Styret er også i ferd med å vurdere tiltak for å få tettet en lekkasje fra gårdsrommet ned i garasjen. Dette kan medføre en del kostnader som ennå ikke er beregnet.

Vi har bestilt en større el-kontroll av alle fellesanlegg i løpet av 2026, med påfølgende årlige kontroller framover.

Vi vurderer også om vi skal innføre en annen måte å åpne garasjeporten på, enn med det portåpnersystemet vi har i dag.

RINGNES PARK ØST 4 SAMEIE
ORG.NR. 990105464, KLIENTNR. 5558

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	738 044	616 324	663 000	914 000
Andre inntekter	3	3 880	2 898	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**741 924**	**619 222**	**663 000**	**914 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 384	-3 328	-3 000	-3 000
Styrehonorar	5	-24 000	-23 600	-24 000	-24 000
Revisjonshonorar	6	-7 725	-9 164	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-94 438	-90 123	-96 000	-100 320
Konsulenthonorar		-131 518	-9 598	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-720 895	-152 258	-161 000	-147 080
Forsikringer		-89 115	-76 968	-94 000	-105 280
Kommunale avgifter	8	-225 168	-222 471	-253 000	-258 000
Energi/fyring	9	-351	-11 901	-43 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		0	-39 328	0	0
Andre driftskostnader	10	-7 056	-2 804	-7 000	-7 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 303 649**	**-641 541**	**-710 000**	**-688 950**
DRIFTSRESULTAT		**-561 724**	**-22 319**	**-47 000**	**225 050**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	12 093	11 499	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-50 558	-4 012	0	-143 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-38 465**	**7 487**	**5 000**	**-138 000**
ÅRSRESULTAT		**-600 189**	**-14 832**	**-42 000**	**87 050**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital:	-420 377	-14 832
Udekket tap:	-179 812	0

RINGNES PARK ØST 4 SAMEIE
ORG.NR. 990105464, KLIENTNR. 5558

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 593	11 514
Driftskonto OBOS-banken		1 897 590	428 537
Sparekonto OBOS-banken		36 687	35 450
SUM OMLØPSMIDLER		**1 939 869**	**475 501**
SUM EIENDELER		**1 939 869**	**475 501**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	420 378
Udekket tap	13	-179 812	0
SUM EGENKAPITAL		**-179 812**	**420 378**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 073 743	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 073 743**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 539	7 662
Leverandørgjeld		26 598	47 461
Påløpte renter		801	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**45 938**	**55 123**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 939 869**	**475 501**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2026
Styret i Ringnes Park Øst 4 Sameie

Bjørn Rossevatn/s/ Oliver Halvorseth Sunde/s/ Ole-Martin Brekke/s/

Grethe Syvertsen/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	738 044
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**738 044**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	3 880
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 880**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 384
SUM PERSONALKOSTNADER	**-3 384**

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 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-24 000
SUM STYREHONORAR	**-24 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 725
SUM REVISJONSHONORAR	**-7 725**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-102 087
Drift/vedlikehold heisanlegg	-618 808
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-720 895**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-225 168
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-225 168**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-351
SUM ENERGI / FYRING	**-351**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre driftskostnader	-4 685
Andre kontorkostnader	-58
Bank- og kortgebyr	-2 336
Øreavrunding	23
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-7 056**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	8 193
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 053
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 237
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	369
Andre renteinntekter	240
SUM FINANSINNTEKTER	**12 093**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-50 558
SUM FINANSKOSTNADER	**-50 558**

NOTE 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,05 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2025	-2 100 000	
Nedbetalt i år	26 257	
		-2 073 743
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 073 743**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i RINGNES PARK ØST 4 SAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RINGNES PARK ØST 4 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OE051-35A4N-DTVTW-ZAJNE-E5ZXN-BAX1S

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-26 18:09:17 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: OE051-35A4N-DTVTW-ZAJNE-E5ZXN-BAX1S

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.04.26 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 27.04.26
Selskapsnummer: 5558 **Selskapsnavn:** RINGNES PARK ØST 4 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Dan Dokken er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Yildren Ibrahimaj og Kristina Folkestad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 24.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Tore Mathiesen

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Ellen Raugstad

☐ Grethe Syvertsen

☐ Sverre Hanset

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for RINGNES PARK ØST 4 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 990105464
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. april kl. 11:00 til 27. april kl. 11:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. 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 er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Yildren Ibrahimaj og Kristina Folkestad foreslås.

> **Forslag til vedtak:**
> Yildren Ibrahimaj og Kristina Folkestad er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. 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: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 24.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 24.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Hei,

Til tross for lite engasjement fra beboere om ønske om å tre inn i styret i RPØ sameiene, har valgkomitéen klart å samle gode kandidater til årets styre. Flere av kandidatene som stiller til valg har tidligere vært med i styret, og årets kandidat til styreleder har tidligere også vært styreleder og ønsker å gjenta det gode arbeidet for sameiene. Etter samtaler med kandidatene har valgkomiteen følgende innstilling til årsmøte 2026:

Styreleder:

Tore Mathiesen, Toftes gate 2

Styremedlemmer:

Ellen Raugstad, Toftes gate 8

Grethe Syvertsen, Toftes gate 8

Sverre Hanset, Toftes Gate

Mvh valgkomiteen ved

Kristine Rossedalen, Sjur André Midthun, Hans Johan Haga

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Tore Mathiesen (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tore Mathiesen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Sverre Hanset (7 stemmer)
Ellen Raugstad (7 stemmer)
Grethe Syvertsen (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sverre Hanset
Ellen Raugstad
Grethe Syvertsen

Husordensregler

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Ringnes Park Øst 4 sameie.

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 alminnelig ro etter kl 23.00. Spesielt støyende arbeider skal ikke utføres etter kl 18.00 på hverdager, helligdager og dager før helligdager. 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

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i gangerområder, trapper eller avsatser. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. 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.

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 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 sameiet energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bodrommene, avfallsrommet og tavlerommet.

Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat 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

Det er forbudt å sette opp private parabolantenner på byggets fasade. Med styrets godkjennelse, kan parabol settes på innsiden av privat balkong, men den kan ikke festes i bygningskonstruksjonen.
Utvendige persienner og markiser 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 skal ha 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 4 SAMEIE

Revidert av årsmøtet (sameiermøtet):
30.03.2006, 08.04.2010, 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 4 Sameie («Sameiet»). Sameiets organisasjonsnummer er 990 105 464. Sameiet har forretningsadresse i Oslo kommune.

Sameiet omfatter samtlige eierseksjoner beliggende på gårdsnummer 225 bruksnummer 452 i Oslo kommune, og består av 18 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 á 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.

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. Sameiere

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 utearealet 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. Innkalling til ordinære 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. 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--

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--

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

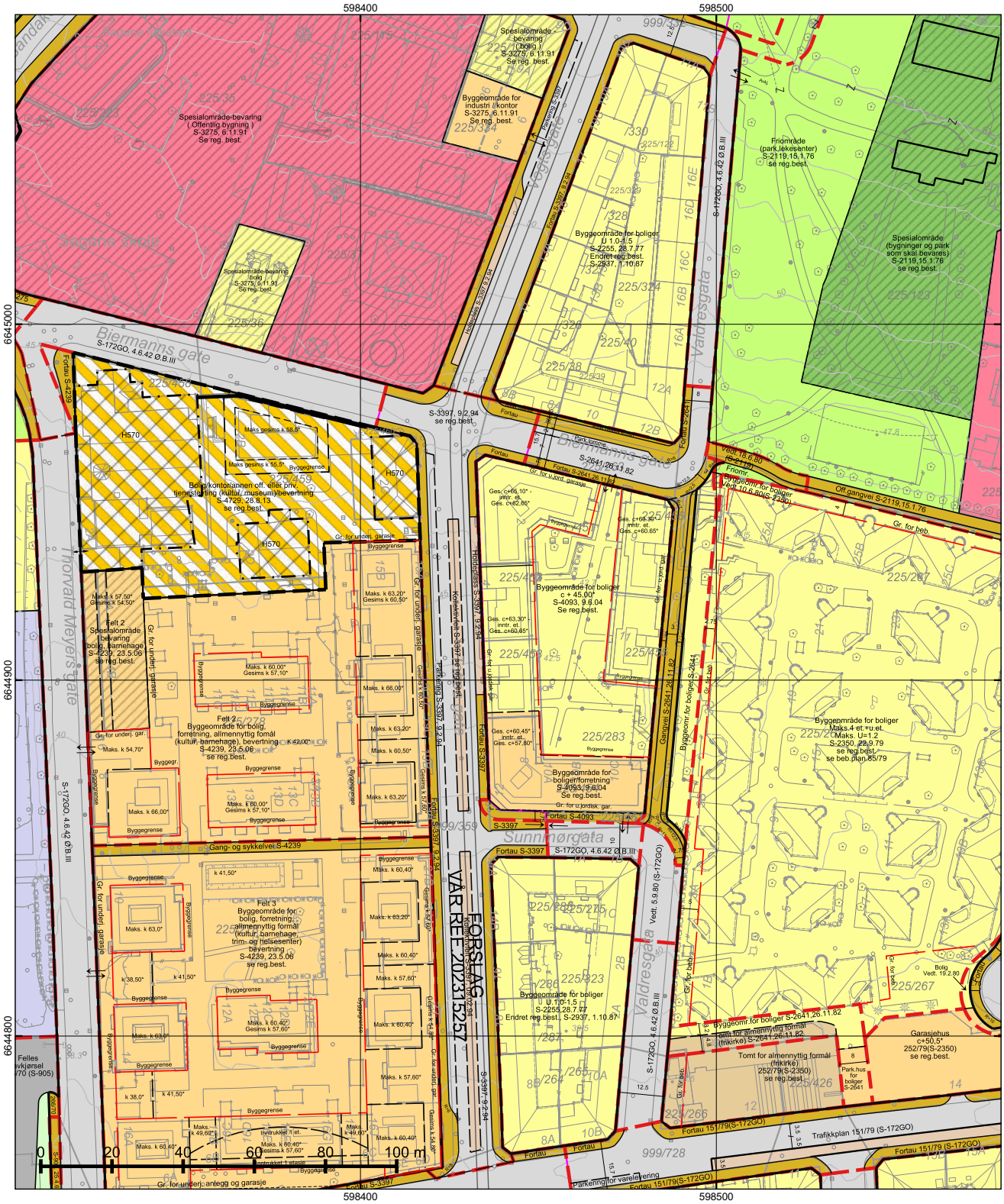
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

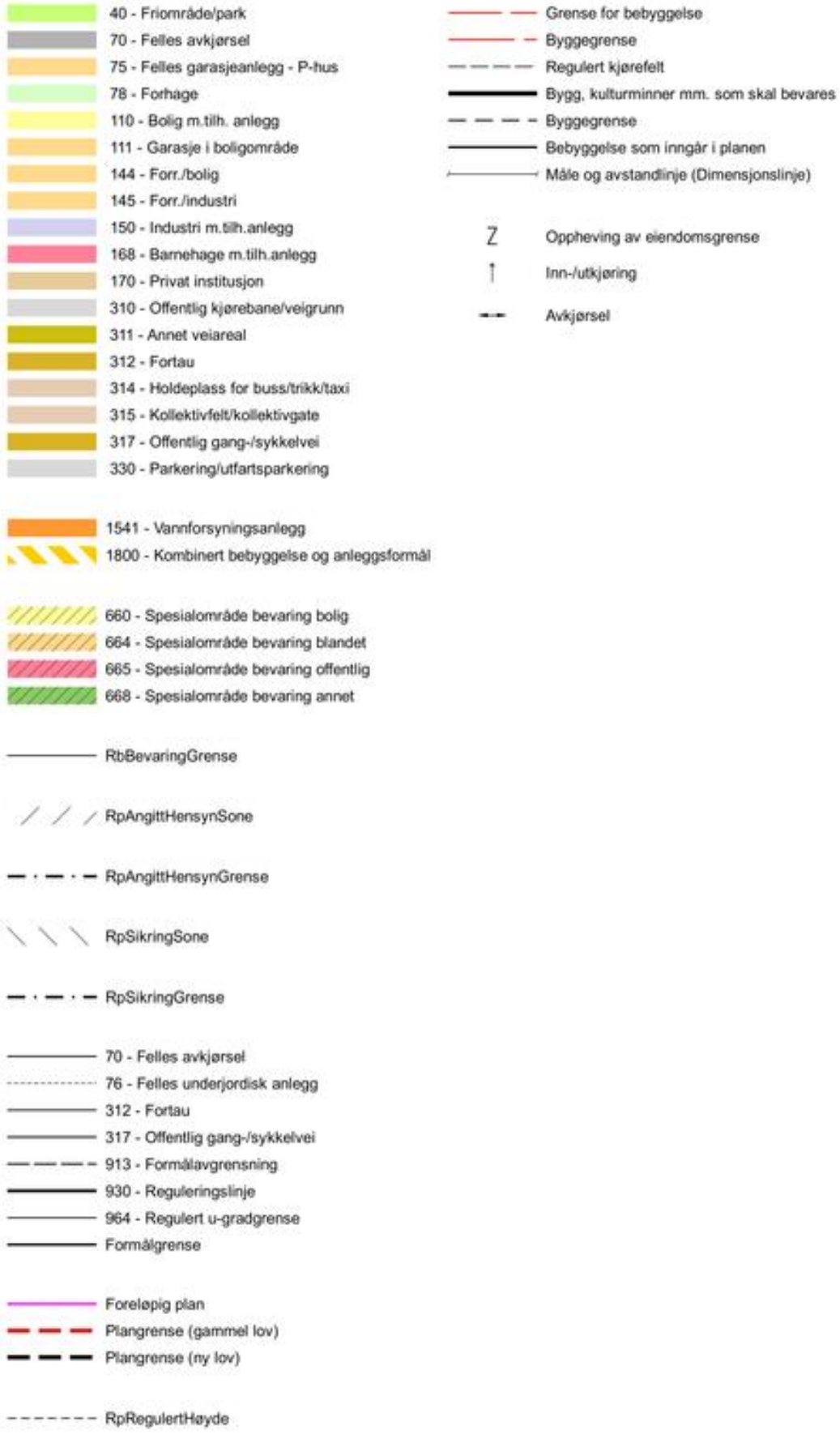
PlottID/Best.nr: 161607/ 86537945
Deres ref.:
Adresse: TOFTES GATE 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/452

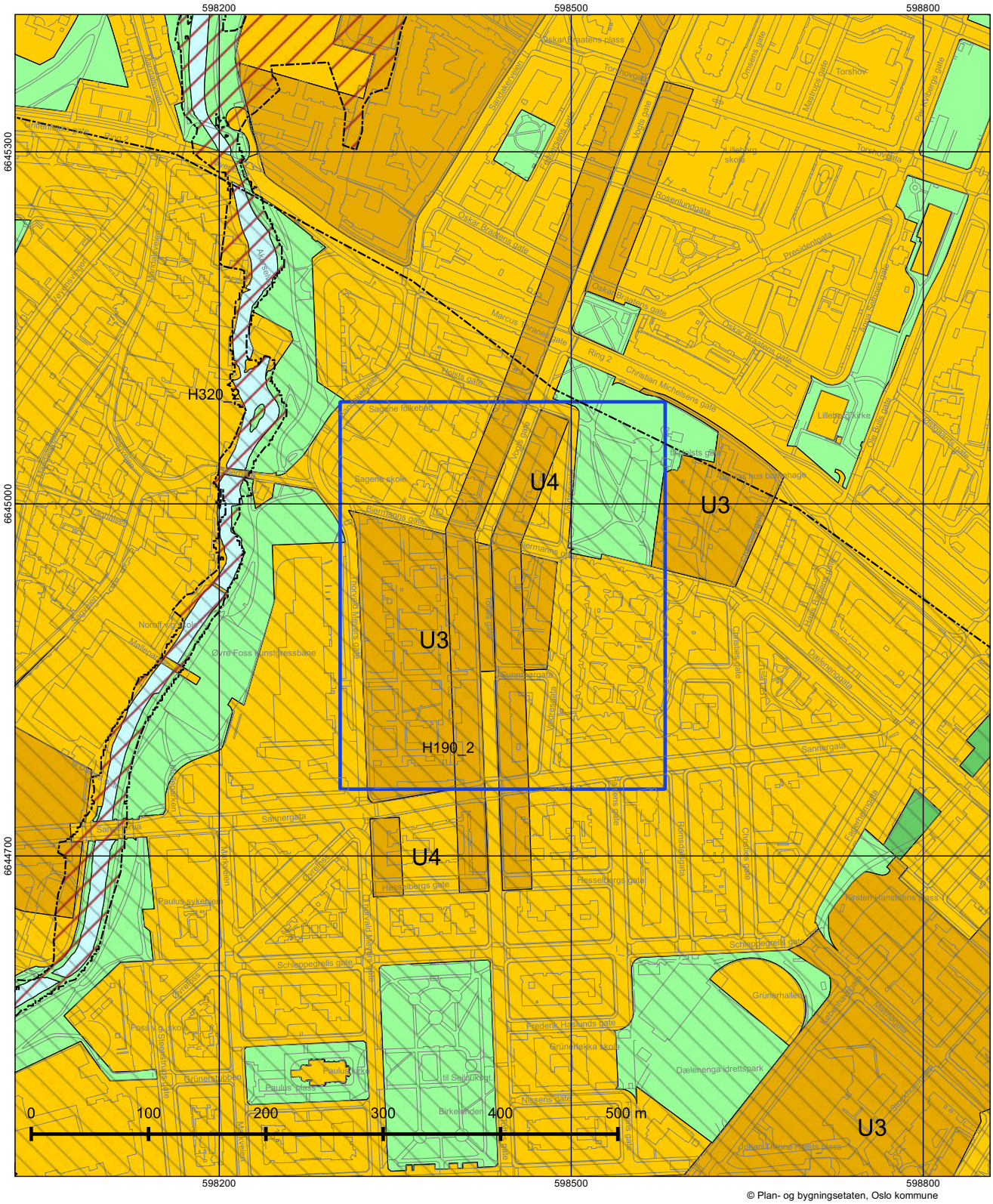
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


598400
598500
6645000
6644900
6644800
Biermanns gate
Thorvald Meyers gate
Valdresgata
Sunnmørsgata
Sagene skole
Fritidsklubb S-3397
Gang- og sykkelvei S-4239
Fortau S-3397
Fortau S-4093
Fortau S-2641
Fortau 151/79(S-172GO)
Trafikkplan 151/79 (S-172GO)
Parkering for varelevering
Gr. for underj. anlegg og garasje
Felt 2 Spesialområde bevaring bolig, barnehage S-4239, 23.5.06 se reg.best.
Felt 2c Byggeområde for bolig, forretning, allmennyttig formål (kultur, barnehage), bevertning S-4239, 23.5.06 se reg.best.
Felt 3 Byggeområde for bolig, forretning, allmennyttig formål (kultur, barnehage, trim- og helsesenter) bevertning S-4239, 23.5.06 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger c + 45,00* S-4093, 9.6.04 Se reg.best.
Byggeområde for bolig/forretning S-4093, 9.6.04 Se reg.best.
Byggeområde for boliger Maks.4 et +u.et. Maks. U=1,2 S-2350, 29.9.79 se reg.best. se beb.plan.85/79
Byggeområde for boliger S-2641.26.11.82
Tomt for almennyttig formål (frikirke) 252/79(S-2350) se reg.best.
Garasjehus c+50,5* 252/79(S-2350) se reg.best.
Park.hus for boliger S-2641
Spesialområde bevaring (bolig) S-3275, 6.11.91 Se reg. best.
Byggeområde for industri /kontor S-3275, 6.11.91 Se reg. best.
Spesialområde bevaring (Offentlig bygning) S-3275, 6.11.91 Se reg. best.
Bolig/kontor/annen off. eller priv tjenesteyting (kultur, museum)/bevertning S-4729, 28.8.13 se reg.best.
Spesialområde (bygninger og park som skal bevares) S-2119,15.1.76 se reg.best.
Fritidsområde (park,lekesenter) S-2119,15.1.76 se reg.best.
Off.gangvei S-2119,15.1.76
Gr. for beb
Gr. for underj. gar.
Gr. for underj. garasje
Byggegrense
Maks. k 54,70*
Maks. k 57,50* Gesims k 54,50*
Maks. k 63,20* Gesims k 60,50*
Maks. k 66,00*
Maks. k 60,00* Gesims k 57,10*
Maks. k 63,20*
Maks. k 60,50*
Maks. k 60,40*
Maks. k 63,20*
Maks. k 60,40*
Maks. k 57,60*
Maks. k 63,0*
k 41,50*
k 38,50*
k 38,0*
Maks. k 60,40* Gesims k 57,60*
Maks. k 49,60*
Innrukket 1 et.
Maks. k 60,40* Gesims k 57,60*
Maks. k 49,60*
Maks. k 60,40*
Maks. k 60,40*
Gesims k 54,80*
Vedt. 5.9.80 (S-172GO)
Vedt. 18.6.80 S-2119
Vedt. 19.2.80
S-172GO, 4.6.42 Ø.B.III
S-3397, 9.2.94 se reg.best.
Kollektivtrase S-3397, 9.2.94
Gangvei S-2641.26.11.82
Fortau S-4239
Fortau S-4093
Fortau S-3397
Fortau S-2641.26.11.82
Fortau 151/79(S-172GO)
Trafikkplan 151/79 (S-172GO)
Fortau S-3397
Fortau S-3397, 9.2.94
Fortau S-2641.26.11.82
Gr. for underj. garasje
Gr. for underj. gar.
Gr. for underj. garasje
Gr. for underj. anlegg og garasje
Gr. for beb
Gr. for underj. gar.
Gr. for underj. garasje
Gr. for underj. gar.
Gr. for underj. garasje
Gr. for underj. gar.
Gr. for underj. garasje

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161607/86537945
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 14.08.2026
Kunde: Ferdigattest DA
Laget for: post@ferdigattest.net
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537945
Deres ref: 2294

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 225, BNR. 452.

Vi viser til bestilling av 14.08.2026 for eiendom gnr. 225, bnr. 452.

GNR. 225 BNR. 452

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.11.2005.

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

337 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

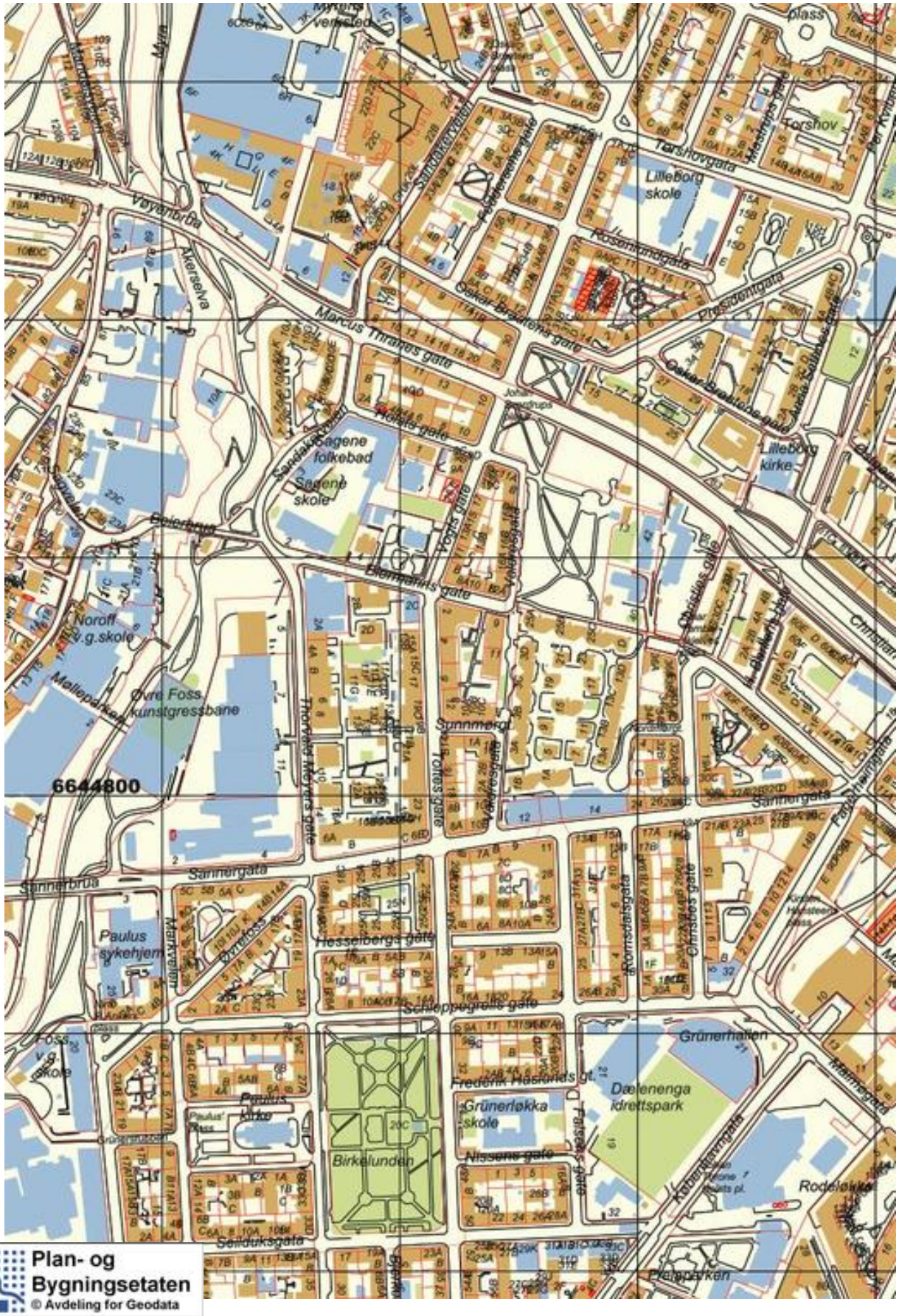
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


Myra
Myra verksted
Vøyenbrua
Akerselva
Sandakerveien
Sagene folkebad
Sagene skole
Marcus Thranes gate
Hoffs gate
Bjølsenveien
Bjølsenhaven
Bjølsenbrua
Noroff v.g.skole
Mølleparken
Øvre Foss kunstgressbane
6644800
Thorvald Meyers gate
Sannergata
Sannerbrua
Paulus sykehjem
Myrfossen
Markveien
Foss v.g.skole
Paulus kirke
Paulus' Plass
Grünerbrua
Seilduksgata
Hesselberga gate
Schleppegrells gate
Birkelunden
Fredrik Hasløruds gt.
Grünerløkka skole
Nissens gate
Grünerhallen
Dælenenga idrettspark
Grünerbrua
Rodeløkka
Pleiparken
Tårnholmgata
Tårnholmplass
Torshovgata
Torshov
Lilleborg skole
Rosenkrantzgata
Oscar Braatens gate
Pilestredet
Lilleborg kirke
Johan Svendsens gate
Vogts gate
Ullevålsveien
Ullevålsgata
Thorvald Meyers gate
Tolvs gate
Sannergata
Christies gate
Rommedahlsgata
Parkveien
Kjølen
Hasselgata
Kjølberggata
Kjølberg
Kjølbergbrua
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

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

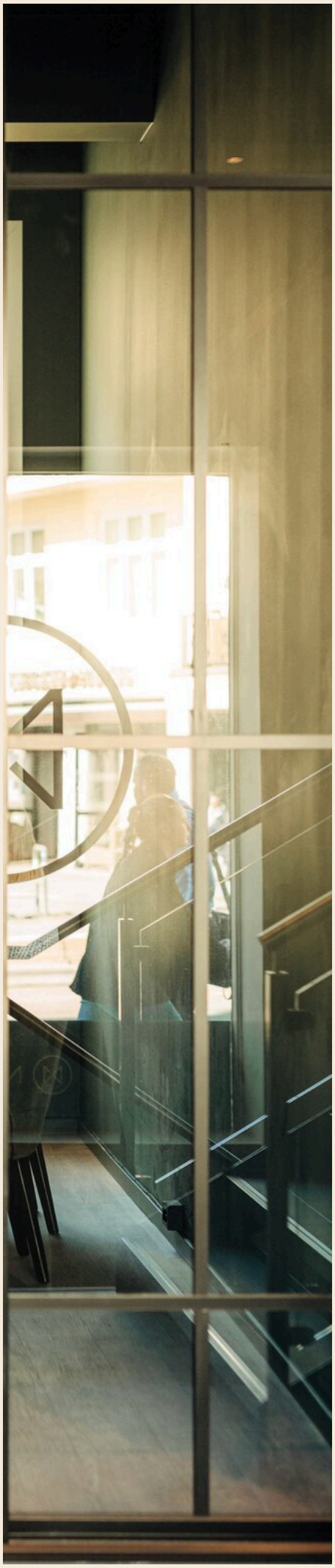
Kopi til: Tiltakshaver

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0329/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Toftes gate 4 0556 OSLO
Matrikkel: Gnr 225, bnr 452, snr 2 (ideell andel 1/1) / Gnr 225, bnr 283 (ideell andel 1/173) / Gnr 525, bnr 1 (ideell andel 1/173) i Oslo k

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Sander Flåte
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
s.flate@nordvikbolig.no
994 75 337



Camilla Holten
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Majorstuen
c.holten@nordvikbolig.no
412 78 836

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