

# Toftes gate 4

3 soverom | 86 kvm | Selveierleilighet







Velkommen til

# Toftes gate 4

## Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
37	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
92	Vedlegg
139	Kontaktinfo
142	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
145	Forbrukerinformasjon om budgivning
146	Budskjema



# Nøkkelinformasjon

Lys, fin & moderne selveierleilighet med hybeldel | To balkonger | Garasje m/lader | Heis | Fjernvarme inkl. | Sentralt

Prisantydning	<b>8 790 000,-</b>
Omkostninger	<b>224 240,-</b>
Totalpris	<b>9 150 624,-</b>
Fellesgjeld	<b>136 384,-</b>
Fellesutgifter pr. mnd	<b>7 386,-</b>
BRA-i	<b>86 kvm</b>
Soverom	<b>3</b>
Boligtype	<b>Selveierleilighet</b>
Byggeår	<b>2005</b>
Eierform	<b>Eierseksjon</b>

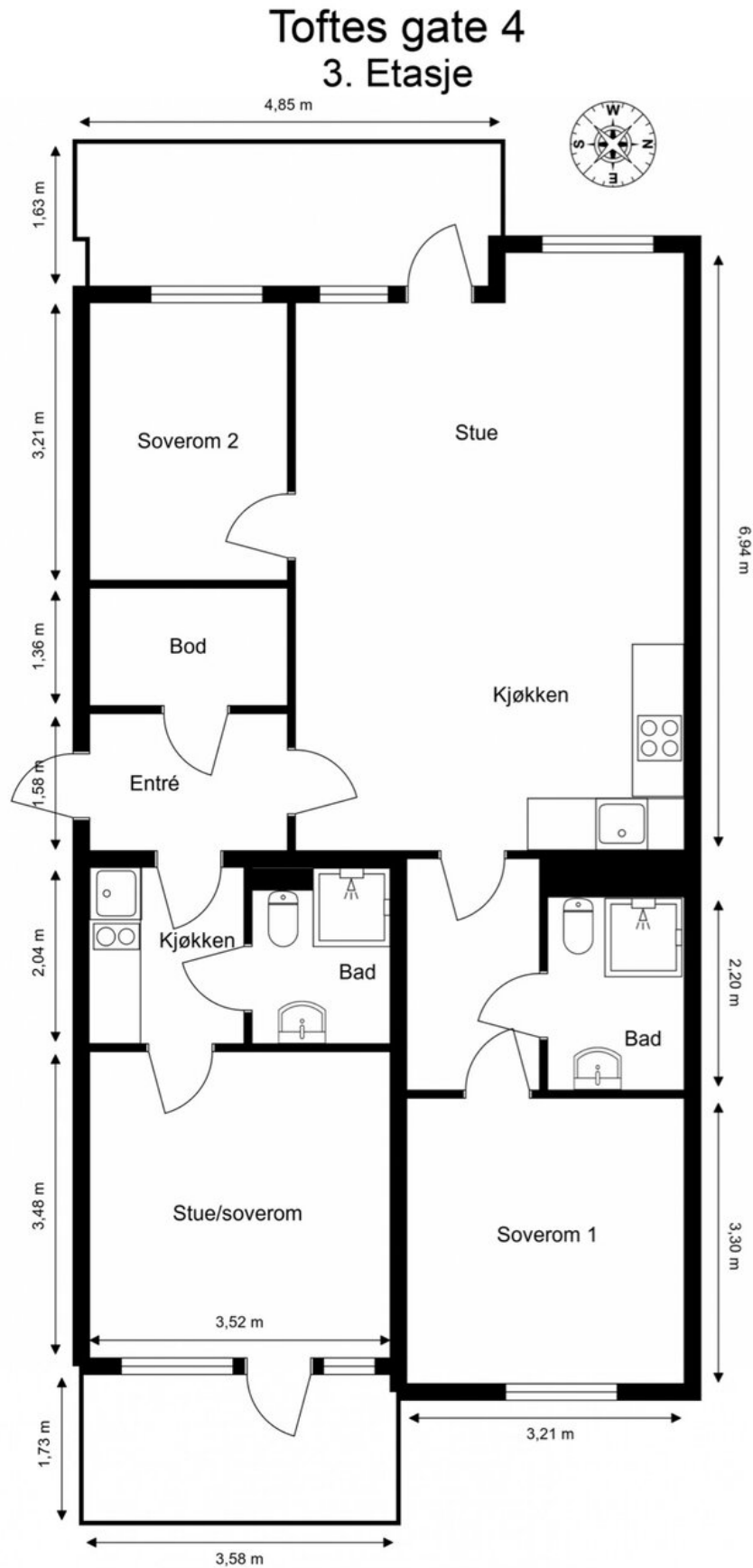
## Kort fortalt

Lys og attraktiv selveierleilighet i moderne bygg fra 2005. Her får du en bolig som skiller seg godt ut i dagens marked, med en fleksibel planløsning, god bruksmulighet og kvaliteter som gjør hverdagen enkel. Hybeldelen gir mulighet for egen bruk eller leieinntekt, og kan bidra til å redusere de månedlige bokostnadene. Fjernvarme inkludert for en god og lun varme på vinterstid.

Beliggenheten kombinerer det beste av Grünerløkka, med et rolig bomiljø og kort vei til både byliv, grøntområder og kollektivtransport.

- 3-roms hoveddel og 1-roms hybeldel
- Skattefri leieinntekt - estimat hybel kr 14.500/mnd
- To balkonger på ca. 8 m<sup>2</sup> og 6 m<sup>2</sup>
- A-konto fjernvarme og varmtvann inkl.
- Garasjeplass med elbil lader
- Heis, kjellerbod og felles takterrasse

Velkommen til visning!



Plantegningen er ikke målbar og er kun ment som en illustrasjon av boligens planløsning.  
 Oppgitte mål er omtrentlige og tegningen er ikke en teknisk tegning.















Hybeldelen passer også perfekt som en hovedsoverom med tilknytning til eget bad og balkong. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys som gir en god romfølelse.



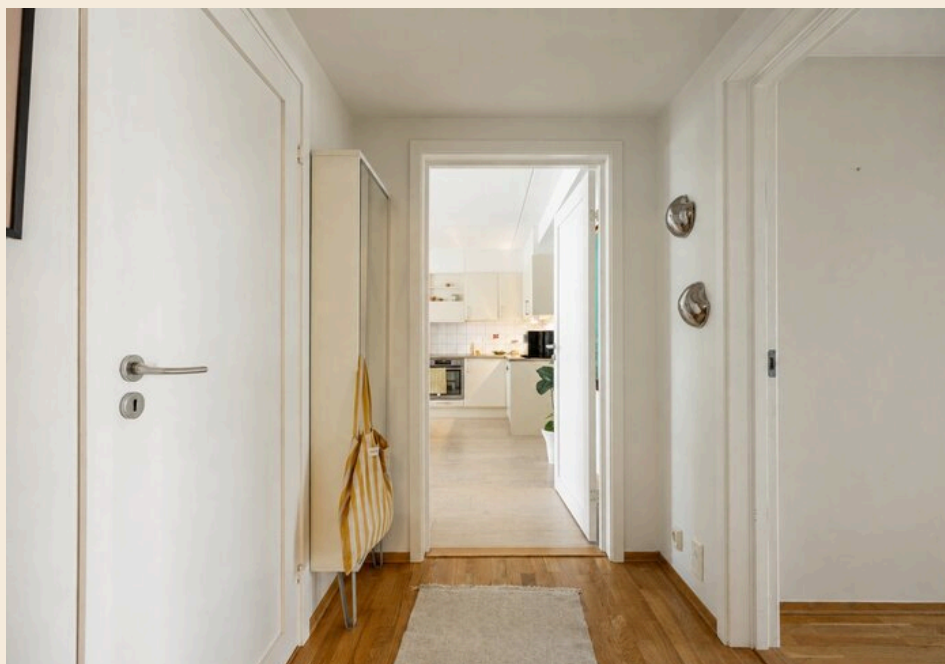
Hybelkjøkkenet med glatte fronter, benkeplate i tre og benkebeslag med nedfelt oppvaskkum og platetopp.

Beliggenheten i 3. etasje, mot øst sørger for gode solforhold på morgen og formiddag.





I entréen har du god oppbevaringsplass, døren til venstre åpner opp til en stor innvendig bod.



I tillegg til denne balkongen har beboerne tilgang til en stor felles takterrasse med sol hele dagen!

Boligen har en garasje plass med elbillader.



# 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**  
64-0029/26

**Boligtype og eierform**  
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**  
Toftes gate 4, 0556 OSLO  
Gnr 225, bnr 452, snr 7 (ideell andel 1/1) / Gnr 225, bnr 283 (ideell andel 1/173) / Gnr 525, bnr 1 (ideell andel 1/173) i Oslo kommune

**Selger**  
Øyvind Ohren

**Kjøpesum og omkostninger**  
8 790 000,- (Prisantydning)  
136 384,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
8 926 384,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:  
223 150,- (Dokumentavgift)  
545,- (Tinglyst pantedokument)  
545,- (Tinglyst skjøte)  
13 000,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
224 240,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))  
237 240,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
9 150 624,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))  
9 163 624,- (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**  
2005

**Etasje**  
3

**Antall soverom**  
3

**Arealer**  
BRA-i: 86 kvm  
Totalt BRA: 86 kvm  
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:  
BRA-i: 86 kvm.  
Total BRA: 86 kvm.  
TBA: 14 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealoppmåling er foretatt av byggesakskyndig.

### Innhold

Hoveddel:  
Felles Gang/entré, soverom 1, soverom 2, bad, stue/kjøkken, indre gang

Hybel:  
Bad, kjøkken, stue/soverom.

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

### Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningsakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 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.

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen.

Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Iht. byggesakskyndig.

Dette er en overordnet beskrivelse av overflatene. Mer detaljert romvis beskrivelse følger senere i tilstandsrapporten.

Gulv:

- Fliser på bad
- Parkett i øvrige rom

Vegger:

- Fliser bad
- Malte overflater i øvrige rom

Tak/himling:

- Malte overflater

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

### Parkering

Medfølger 1 stk. parkeringsplass m/elbillader i felles garasje.

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

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

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

### Modernisering og påkostninger

Hjemmelshaver opplyser at det ble montert nye toaletter på begge bad ca. 2017. Samtlige innerdører ble skiftet samme år.

Videre opplyses det om lekkasje fra oppvaskmaskin i hoveddel ca. 2017. I forbindelse med utbedring ble gulv i stue/kjøkken samt indre gang mot soverom og bad skiftet.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Maling av fasade, innvendige vegger i trappeoppgang, skiftning av garasjeport, innsetting av ny heis i 2026.

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: Boligelektrikeren AS, i 2024, 2025, og 2026. Kontroll ved Elvia AS i 2026. Se rapporter vedr utført arbeide.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Se ovenfor

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vannskade fra oppvaskmaskin, innlagt nytt gulv i stue/kjøkken og mellomgang inntil soverom. Ca 2017. Utgiftene dekket av husforsikring som sameiet har i Gjensidige.

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

Ja

Beskriv: Kontroll av ventilasjon for ca 7-8 år siden. Det foreligger ikke dokumentasjon på dette.

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

Ja

Beskriv: Jmf rapport fra takstmann; påvist sprekker i fuger og bom (hulrom) under fliser i badrom i sidebolig.

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

Ja

Beskriv: Se ovenfor. Det er utført arbeide ved elektriker som er godkjent av Elvia AS. Det foreligger dokumentasjon.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Boligen er bygget som 3+1-bolig og sidebolig beregnet for utleie

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Jmf rapport ved takstmann. Måling foretatt i 2026.

### Bygningssakkyndig

Sigve Haslie

#### 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 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TG1U er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningen er oppført med støpt betongdekke mot grunn. Bærende konstruksjoner er utført i betong. Utvendige fasader består av partier med malt murpuss og fasadeplater. Etasjeskillere er utført som betongdekker. På grunn av takets høyde lot verken takform eller type tekking seg verifisere ved befaringen. Iht. byggesakkyndig.

Bygningsdeler som har fått TG2:

TG2 - Membran, tettesjiktet og sluk:

Membranen er fra 2005

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membran opplyses å være fra byggeår (2005).

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten

destruktive inngrep, eksempelvis ved demontering av fliser. Sluket har plast klemring og slukpotte i stål.

Slukmansjetten

ble verifisert

Det ble ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom. Badet fremstår som prefabrikkert våtromsenhet

(baderomskabin) hvor

konstruksjonen normalt er lukket. Hulltaking anses derfor ikke hensiktsmessig og kan medføre skade på konstruksjonen.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og er ikke bekreftet med fremlagt dokumentasjon.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt. Badet er fra 2005 og har oppnådd

en alder hvor

modernisering/oppgradering er vanlig. Normal forventet levetid for tettesjikt i våtrom regnes ofte til ca. 20 år. En vesentlig del av forventet levetid må derfor anses å være passert. Alder medfører usikkerhet knyttet til restlevetid og økt

risiko for svikt over tid. Eventuell svikt kan føre til skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Det ble ikke registrert tegn til fukt eller forhøyede fuktverdier ved overflatesøk på befaringsstidspunktet.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av alder

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år

Tg2 - Overflate gulv:

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv. Det er registrert bom under én flis foran dusjen. Bom indikerer ofte mangelfull limdekning under flis og

øker risikoen for at flisen kan sprekke ved belastning eller løsne fra underlaget.

Det er registrert fall til sluk i dusjsone. Øvrige gulvflater fremstår som tilnærmet flate. Utførelsen vurderes å være i tråd

med vanlig utførelsespraksis for byggeåret.

Det er registrert at fugemassen ved dusjskinne ikke er gjennomgående utført. Det foreligger mindre åpninger langs

skinnen hvor fukt kan bli stående. Bak toalett er det registrert mindre områder med mangelfull utførelse av fugemasse/flislim.

Fugene i dusjsonen fremstår noe misfarget, trolig som følge av normal fukt- og brukspåvirkning over tid.

Mangelfull fuging kan medføre økt fuktbelastning på overflaten og gi økt fuktpåvirkning av underliggende konstruksjon

over tid dersom forholdet ikke utbedres. anbefalt tiltak er å utbedre mangelfulle fuger for å redusere fuktpåvirkning og

sikre en mer robust overflate i våtsone.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av registrerte utførelsesavvik ved fuger i våtsone.

TG2 - Membran, tettesjiktet og sluk:

Membranen er fra 2005

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membran opplyses å være fra byggeår (2005).

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke

kontrolleres uten destruktive inngrep, eksempelvis ved demontering av fliser. Sluket har plast klemring og slukpotte i stål. Slukmansjetten ble verifisert Det ble ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom. Badet fremstår som prefabrikkert våtromsenhet (baderomskabin) hvor konstruksjonen normalt er lukket. Hulltaking anses derfor ikke hensiktsmessig og kan medføre skade på konstruksjonen. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og er ikke bekreftet med fremlagt dokumentasjon. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt. Badet er fra 2005 og har oppnådd en alder hvor modernisering/oppgradering er vanlig. Normal forventet levetid for tettesjikt i våtrom regnes ofte til ca. 20 år. En vesentlig del av forventet levetid må derfor anses å være passert. Alder medfører usikkerhet knyttet til restlevetid og økt risiko for svikt over tid. Eventuell svikt kan føre til skjulte fuktskader i konstruksjonen. Det ble ikke registrert tegn til fukt eller forhøyede fuktverdier ved overflatesøk på befaringstidspunktet. Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av alder.

#### TG2 - Kjøkken hybel:

Vanninstallasjonen er fra 2005

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkenet opplyses å være fra byggeår og består av glatte fronter samt heltre benkeplate. Enheten med oppvaskkum, kjøleskap og koketopp var ikke i funksjon ved befaring grunnet opplyste strømproblemer. Ventilator fungerte heller

ikke, og matos blir dermed ikke bortventilert. Gulv er parkett, hvor deler var tildekket ved befaring. Øvrige overflater er malte. Over benkeplate er det montert fliser. Avløpsrør er av plast.

Det er registrert høyere slitasje på fronter samt svertesopp i fug til høyre for vask. Dette er forenelig med fuktbelastning

fra bruk over tid og begrenset rengjøring/tørking. Et mulig tiltak er å pusse ned fronter og lakke/male de opp så samt det

ikke er for store oppsvellinger

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av manglende funksjon og registrerte overflateskader.

#### TG2 - Vinduer og ytterdører:

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre,

produsert i 2005.

Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har naturlig slitasje over tid og en forventet levetid.

Eldre vinduer slipper generelt ut mer varme enn nye vinduer.

Terrassedører av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2005.

Alderen til vinduene og terrassedørene tilsier at bygningsdelen har passert halvparten av forventet levetid, noe som

medfører økt risiko for redusert isolasjonsevne samt slitasje på pakninger og beslag. Dette kan føre til trekk, varmetap og

behov for utskifting på sikt. Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak, men videre vedlikehold og fremtidig

utskifting må påregnes.

Ytterdør av tre, brann- og lydklassifisert B30, 35 dB.

Innvendige profilerte trefyllingsdører.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Ingen merknader.

TG 2 vurderes da vinduene og terrassedørene med glass har passert halvparten av sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levealder for vinduer og dører av glass er 40 år

#### TG2 - Ventilasjon:

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2005

Det var sist inspisert i 2022

Det var rengjort i 2022

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten er tilkoblet mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken. Dette gjelder begge boenhetene. Det opplyses at ventilasjonssystemet ble inspisert og rengjort i 2022/2023

I hoveddelen styres anlegget fra kjøkkenventilator.

Avtrekket på badet ble kontrollert ved papirtest, hvor arket festet seg som forventet, noe som indikerer tilfredsstillende funksjon på kontrolltidspunktet. Det er usikkert når ventilasjonsanlegget sist ble inspisert, rengjort eller vedlikeholdt. Tilluft til bad skjer via spalte under dør, mens tilluft til leiligheten skjer via ventiler i yttervegg.

Ventilatoren på kjøkkenet i hybeldelen fungerte ikke på befaringstidspunktet. Det opplyses at dette skyldes strømproblemer og skal utbedres før salg. Registrert funksjonssvikt medfører redusert mekanisk avtrekk fra kjøkken, og eventuelt også fra bad dersom disse er koblet til samme løsning. Manglende avtrekk kan over tid føre til økt fuktbelastning, kondens og luktproblematikk, samt økt risiko for fuktrelaterte skader på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Hjemmelshaver opplyser i etterkant av kontroll i hybeldel

at ventilatoren i hoveddelen antas å styre avtrekket på badet i hybeldelen. Det foreligger dermed usikkerhet knyttet til om avtrekket på bad i hybeldel styres via ventilator i hoveddel eller via egen løsning. Forholdet lot seg ikke verifisere ved befaring, da ventilatoren i hybeldelen ikke var i drift på kontrolltidspunktet. Det anbefales kontroll av elektrisk tilkobling og nødvendig utbedring eller utskifting av ventilator for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og fukttransport. Forholdet vurderes ikke som akutt, men bør utbedres for å redusere risiko for fremtidige følgeskader. Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av registrert funksjonssvikt på ventilator i hybeldel og tilhørende usikkerhet knyttet til avtrekksløsning for bad.

### **Innbo og løsøre**

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

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

Ved ønske om at veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

### **Adgang til utleie**

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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**

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få

laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

### **Oppvarming**

Boligen har følgende oppvarmingskilder:  
- Radiatorer

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

## **Økonomi**

### **Felleskostnader**

Kr 7 386,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnader inkluderer:

Fjernvarme (oppvarming og varmtvann), garasje, bodleie, trappevask, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel og kommunale avgifter.

Herav:

Kr. 5 042,- Felleskostnader leilighet

Kr. 1 090,- Fjernvarme

Kr. 759,- Felleskostnader gårdsrom

Kr. 330,- Garasje

Kr. 165,- Bodleie

Den kollektive avtalen om kabel-TV ble sagt opp med virkning fra 01.07.2024.

### **Andre utgifter**

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

### **Eiendomsskatt**

Kr 3 336,- pr. 01.01.2026

For 2026 er eiendomsskatten beregnet med et beregningsgrunnlag på kr 1 962 704 og en skattesats på 1,70 promille. Dette gir kr 834 per termin.

Eiendomsskatten faktureres fire ganger i året, med forfall 25. mars, 25. mai, 25. august og 25. oktober. Samlet eiendomsskatt for 2026 utgjør etter dette kr 3 336.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelisterne.

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

## Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 450 966,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 9 803 863,- pr. 2024

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

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

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

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

## TV/Internett/Bredbånd

Internett er inkludert i felleskostnadene.

## Sameiet

### Om sameiet

Ringnes Park Øst 4 Sameie er en del av Ringnes Park Øst og har andeler i Ringnes Park Øst Garasjesameie og Ringnes Park Øst Gårdsromsameie. Det påløper kostnader til disse sameiene i tillegg til felleskostnadene for boligen.

I innkallingen til årsmøtet for 2026 opplyser styret at sameiet har hatt et aktivt år, hvor det største prosjektet har vært utskiftning av heisene. Styret opplyser videre at det er inngått avtale om Norgespris på strøm til både fellesarealer og fjernvarme, noe som gir større forutsigbarhet og en forventet reduksjon i energi og fjernvarmekostnader sammenlignet med tidligere.

Kommende prosjekter og tiltak som er omtalt i innkallingen gjelder blant annet fornyelse av takpapp og takterrasser, fasadeprosjektets andre del, vurdering av tiltak knyttet til lekkasje fra gårdsrommet ned i garasjen, større el kontroll av fellesanlegg i 2026 og vurdering av ny løsning for åpning av garasjeporten.

Megler har vært i dialog med styret, som opplyser at det per i dag ikke er planlagt låneopptak eller andre større forhold som seksjonseier bør være særlig oppmerksom på. Heisene nylig er skiftet ut, og at det ikke foreligger informasjon om kommende vedlikeholdsarbeider eller tiltak av vesentlig økonomisk betydning for seksjonseierne.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2026: Utskiftning av heis

2026: Planlagt større el kontroll av fellesanlegg

2026 og fremover: Fornyelse av takpapp og takterrasser vurderes

2026 og fremover: Videre fasadearbeider vurderes

2025: Arbeider knyttet til fjernvarmeanlegg, garasjeport, rørisolasjon og el anlegg

2021: Rehabilitering av terrassegulv i øverste etasje mot indre gård

2020: Fasaderehabilitering

2018: Fasaderehabilitering av toppetasjen

2015: Rehabilitering av terrassene i toppetasjen

2014: Nytt låssystem

## Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

## Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

## Informasjon om fellesgjeld

Kr 136 384,-pr. 04.03.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208601539

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,05%

Restsaldo 2 059 865,00

Innfrielsesdato: 30.08.2040

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

Boligens andel fellesgjeld utgjør kr 136 383,76 per 04.03.2026.

Sameiets totale lån utgjør kr 2 059 865. Lånet er et annuitetslån i OBOS-banken med flytende rente på 7,05 % og innfrielsesdato 30.08.2040. Oppgitte kapitalkostnader for seksjonen er kr 1 257,13 per måned. Det er ikke adgang til individuell nedbetaling av fellesgjelden, og sameiet har ikke sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

## Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 600 189. Sameiet hadde per 31.12.2025 en negativ egenkapital på kr 179 812. Budsjett for 2026 viser et forventet årsresultat på kr 87 050.

Felleskostnadene ble økt med 3 % fra 01.01.2026.

Heisene har blitt skiftet ut i Ringnes Park Øst. følge megleropplysningene skal felleskostnadene har nylig ha økt med 34 % fra 01.09.2025 som følge av

lånefinansieringen.

Styret har tidligere opplyst at heisene skal skiftes ut én etter én, og at det må påregnes perioder uten operativ heis.

Styret har videre opplyst at del 2 av fasadeprosjektet og utskifting av takterrasser er utsatt til et senere tidspunkt. Arbeidene kan medføre ytterligere kostnader når de gjennomføres.

Sameiet har et vedlikeholdsfond. Dersom fondet reduseres med mer enn 30 %, kan styret med én måneds skriftlig varsel øke á konto-beløpet med inntil 20 % inntil fondet igjen er på opprinnelig nivå, justert for prisutviklingen.

### **Vedtekter og husordensregler**

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Ved utleie av seksjonen skal seksjonseier melde fra til styret eller den styret utpeker om dato for innflytting, navn på leietaker og leietakers kontaktinformasjon senest 14 dager før innflytting eller overtakelse.

Tiltak som påvirker fellesarealer eller fellesinstallasjoner, herunder etasjeskiller, bærevegger, sluk, fellesrør og ledninger, krever samtykke fra styret. Ved tiltak på bad eller våtrom som berører sluk, fellesrør, vannmålere, ventilasjon, ledninger eller andre fellesinstallasjoner, skal det benyttes registrerte og godkjente håndverkere. Utført arbeid må kunne dokumenteres.

Ved eventuell garasje plass gjelder særskilte bestemmelser. Overdragelse og utleie av garasje plass skal meldes til styret. Utleie av parkeringsplass kan som hovedregel kun skje til beboere i Ringnes Park Øst Sameie 3-8. Lade punkt for elbil kan kun etableres ved tilknytning til felles ladeanlegg.

Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overdragelse av bod og eventuell garasje plass.

### **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 henses i ganger, trapper eller avsats av hensyn til orden og brann sikkerhet.

### **Dyrehold**

Husdyrhold er ikke særskilt regulert i de vedlagte husordensreglene. Konferer styret ved behov.

### **Sameiets forsikring**

Gjensidige Forsikring  
Polisenr. 87197486

## Tomt

### **Beskrivelse av tomt**

Tomtestørrelse: 336 kvm (Eiertomt)

### **Adkomst**

Det vil bli skiltet i regi av Nordvik ved fellesvisning.

## 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 joggstrekninger. 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 Sanner gata 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.

### **Bebyggelse**

Nærområdet er preget av urban kvartalsbebyggelse med en kombinasjon av boliger, lokale butikker, serveringssteder og ulike servicetilbud. Området rundt Schous plass har et levende bymiljø, samtidig som flere parker og grønne møteplasser gir fine muligheter for rekreasjon i nærområdet. Eiendommen er oppført i 2005, og til bygget hører en opparbeidet bakgård med beplantning, lekestativ og sitteplasser.

### **Offentlig kommunikasjon**

Biermanns gate, ca. 1 minutt gange  
Trikk 11, 12 og 18

Biermanns gate, rett ved boligen  
Nattbuss 11N og 12N

Carl Berners plass, ca. 16 minutters gange  
T bane linje 5

Grefsen stasjon, ca. 5 minutter med kollektivtransport

Tog RE30 og R31

Oslo S, ca. 7 minutter med kollektivtransport  
Totalt 24 ulike linjer

For mer informasjon, se [www.ruter.no](http://www.ruter.no).

### Skoler og barnehager

Ringnes Park FUS barnehage, ca. 2 minutters gange

Hallenparken barnehage, ca. 4 minutters gange

Barnas Hus barnehage, ca. 4 minutters gange

Sagene skole, ca. 4 minutters gange

Grünerløkka skole, ca. 5 minutters gange

Lilleborg skole, ca. 7 minutters gange

Foss videregående skole, ca. 7 minutters gange

Bentsebrua skole, ca. 13 minutters gange

Sofienberg skole, ca. 14 minutters gange

Hersleb videregående skole, ca. 17 minutters gange

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.09.2008.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspålagt 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 foreligger byggetegninger datert 29.06.2004. Disse samsvarer med dagens bruk av boligen.

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 sameietierforettslaget/boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

### Regulerings- og arealplaner

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

i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

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

Byggesaker i nærområdet:

Saksnummer  
202512854  
Toftes gate 4 - utskifting av heis

Saksnummer  
202512855  
Toftes gate 2 - utskifting av heis

Saksnummer  
202512853  
Toftes gate 6 - utskifting av heis

Saksnummer  
202601440  
Toftes gate 19B - bekymringsmelding for brann i ventilasjonsanlegg, Render Burger

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/225/452/7:  
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 - bygning.  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2005 - Dokumentnr: 82969 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 7  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 870/13140  
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 - bygning.  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2005 - Dokumentnr: 82969 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 7  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 870/13140  
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 - bygning.  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2026 - Dokumentnr: 175761 - 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: 7  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 870/13140  
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 - bygning.  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2005 - Dokumentnr: 82969 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 7  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 870/13140  
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 - bygning.  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2005 - Dokumentnr: 82969 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 7  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 870/13140  
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 - bygning.  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2026 - Dokumentnr: 175761 - 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: 7  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 870/13140  
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 - bygning.  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2005 - Dokumentnr: 82969 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 7  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 870/13140  
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 - bygning.  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2005 - Dokumentnr: 82969 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 7  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 870/13140  
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 - bygning.  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2026 - Dokumentnr: 175761 - 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: 7  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 870/13140  
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 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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

**Tilbehørsliste utarbeidet av Norges**

**Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.**

**Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

**Boligkjøperforsikring**

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

**Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:**

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen.

Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

Innbeforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innbeforsikring 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](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](http://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at meгler 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 dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at meгler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler 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 Eiendomsめgling 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.

Eiendomsめglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsめglingsforskriften § 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](http://nordvikbolig.no/personvern).

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 69 750,-

Kostnad for utsatt betaling\*\*\* kr. 3 500,-

Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-

Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-

Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-

Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 8 500,-

Rabatt vederlag/provisjon kr. 12 200,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Veiledningstime med styling kr. 0,-

Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8

MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 500,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 166 950,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har meгler 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 meгler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 10. juni 2026

### Ansvarlig meгler

Sebastian Qvigstad, Fagansvarlig / Eiendomsめgler

Tlf. 98859121

### Megler

Eirik Halvorsen, Eiendomsめglerfullmektig

Tlf. 45502606

### Megler 2

Mathias Skjeggedal, Eiendomsめglerfullmektig

Tlf. 90404407

### Meglerforetaket

Nordvik Grünerløkka

Sofienberggata 23C

0588 OSLO

Juridisk navn: Puls Eiendomsめgling AS

Org. nr.: 819884382

## **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).



# Toftes gate 4

Nabolaget Dælenenga/Øvre Grünerløkka øst - vurdert av 301 lokalbjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Skoler

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

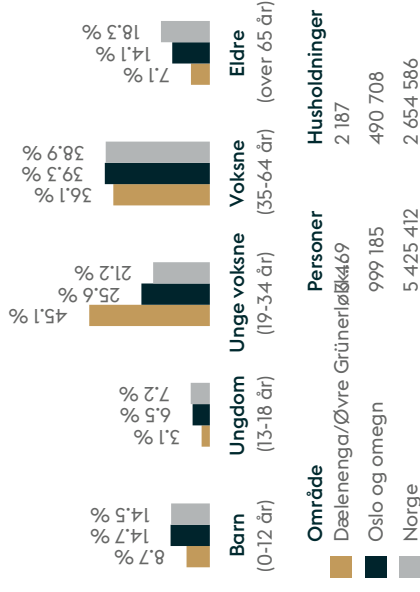
## Offentlig transport

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

## Barnehager

<b>Ringnes Park Fus barnehage (0-...)</b> 72 barn	<b>2 min</b> ⚡ 0.2 km
<b>Hallenparken barnehage (1-6 år...)</b> 88 barn	<b>4 min</b> ⚡ 0.3 km
<b>Barnas Hus barnehage (0-5 år)</b> 183 barn	<b>4 min</b> ⚡ 0.3 km

## Aldersfordeling



## 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

# EIERSKIFTERAPPORT™

**Leilighet med balkong og hybel**  
Toftes gate 4  
0556 Oslo



[www.e3.no](http://www.e3.no)

## Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

**Utført av:**  
Takstmann  
**Sigve Haslie**  
Dato: 04/06/2026

Sinsenveien 43  
Oslo 0585  
90219251  
[haslie.takst@gmail.com](mailto:haslie.takst@gmail.com)

HASLIE TAKST AS



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

# EIERSKIFTERAPPORT™

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

### AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

### NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

### LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

### VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

### KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

### PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

### ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## EIERSKIFTERAPPORT™

### MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er <b>ingen</b> merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * <b>Strakstiltak</b> anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til <b>overvåkning</b> av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

### Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

#### EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:225, Bnr: 452
Hjemmelshaver:	Øyvind Ohren
Seksjonsnummer:	7
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2005
Tomt:	337 m <sup>2</sup>
Kommune:	Oslo

#### BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	19.02.2026
Fuktmåler benyttet:	
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

## EIERSKIFTERAPPORT™

### OM TOMTEN:

Det er adkomst til felles trappeoppgang fra Toftes gate, samt mulighet for adkomst via bakgård. Bakgården er opparbeidet med beplantning, lekestativ og sitteplasser.

### OM BYGGEMETODEN:

Bygningen er oppført med støpt betongdekke mot grunn. Bærende konstruksjoner er utført i betong. Utvendige fasader består av partier med malt murpuss og fasadeplater. Etasjeskillere er utført som betongdekker. På grunn av takets høyde lot verken takform eller type tekking seg verifisere ved befaringen.

### OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen.

Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

### ANNET:

Oppvarming:

Leiligheten varmes opp med radiatorer på soverom 1, soverom 2 og i stue i hoveddelen. I hybelen er det radiator i stue/soverom. Det er elektrisk gulvvarme på begge bad.

Romhøyder hoveddel :

Gang/entré: ca. 2,26 m

Kjøkken/stue: ca. 2,47 m

Bad: ca. 2,22 m

Soverom 1: ca. 2,47 m

Soverom 2: ca. 2,47 m

Indre gang: ca. 2,26 m

Romhøyder hybel:

Kjøkken: ca. 2,47 - 2,31 m

Bad: ca. 2,22 m

Soverom/stue: ca. 2,47 m

Adkomst:

Adkomst til leiligheten skjer via felles trappeoppgang og heis.

### DOKUMENTKONTROLL:

#### BESKRIVELSE AV INNVEDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Dette er en overordnet beskrivelse av overflatene. Mer detaljert romvis beskrivelse følger senere i rapporten.

Gulv:

-Fliser på bad

-Parkett i øvrige rom

Vegger:

-Fliser bad

-Malte overflater i øvrige rom

Tak/himling:

-Malte overflater

#### FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

#### VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser at det ble montert nye toaletter på begge bad ca. 2017. Samtlige innerdører ble skiftet samme år.

Videre opplyses det om lekkasje fra oppvaskmaskin i hoveddel ca. 2017. I forbindelse med utbedring ble gulv i stue/kjøkken samt indre gang mot soverom og bad skiftet.

#### FELLESKOSTNADER:

Se prospekt

# EIERSKIFTERAPPORT™

## AREALER OG ANVENDELSE:

### Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

### MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

### AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

### Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

### Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

### Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

## AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
3. Etasje	86			14
SUM BYGNING	86			14
SUM BRA	86			

## AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

### BRA-i:

Hoveddel:

Felles Gang/entré, soverom 1, soverom 2, bad, stue/kjøkken, indre gang

Hybel:

Bad, kjøkken, stue/soverom.

### BRA-e:

### MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser.

Det opplyses at det medfølger bod i kjeller. Nøkkel var ikke tilgjengelig på befaringstidspunktet, og areal/størrelse lot seg derfor ikke kontrollmåle eller verifisere.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at bod tilhører andelen. Det foreligger derfor usikkerhet knyttet til om denne følger leiligheten, eller om de utgjør fellesareal med særskilt bruksrett.

## EIERSKIFTERAPPORT™

---

### MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

---

### FORUTSETNINGER: (Værførhold, hindringer, etc.):

Befaringen ble gjennomført i dagslys. Det var i hovedsak god tilkomst til bygningsdelene som ble undersøkt. Tunge møbler og fast inventar ble ikke flyttet under befaringen. Utvendige forhold var delvis dekket av snø på befaringsstidspunktet.

---

### ANDRE MERKNADER:

---

### TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

---

## EIERSKIFTERAPPORT™

### **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

### **INTEGRITET:**

#### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Sigve Haslie**

04/06/2026

*Sigve Haslie*

Sigve Haslie

**1. Våtrom****1.1 Hoved bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Badet er innredet med frittstående toalett, servant med ettgreps blandebatteri og underskap, samt speil over servant. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er etablert dusjhjørne med skyvedører og fastmontert skinne i gulv. Avløp fra servant er utført i plast. Veggene er flislagt og himlingen er malt.

Det ble ved stikkprøvekontroll ikke registrert bom (hulrom) av betydning bak flisene. Overflatene fremstår generelt i god stand. Det er registrert noe oppsvelling i underkant av listverk. Listene fremstår som MDF-baserte, og slik svelling er ikke uvanlig i våtrom over tid. Det ble ikke registrert tegn til underliggende fukt ved overflatesøk.

**Merknader:****TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv. Det er ikke registrert hulrom (bom), riss eller sprekker med behov for tiltak ved stikkprøvekontroll. Det er registrert fall til sluk i dusjsone. Øvrige gulvflater fremstår som tilnærmet flate. Utførelsen vurderes å være i tråd med vanlig utførelsespraksis for byggeåret.

**Merknader:****TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2005
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Membran opplyses å være fra byggeår (2005). Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep, eksempelvis ved demontering av fliser. Sluket har plast klemring og slukpotte i stål. Slukmansjetten ble verifisert

Det ble ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom. Badet fremstår som prefabrikkert våtromsenhet (baderomskabin) hvor konstruksjonen normalt er lukket. Hulltaking anses derfor ikke hensiktsmessig og kan medføre skade på konstruksjonen. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og er ikke bekreftet med fremlagt dokumentasjon.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt. Badet er fra 2005 og har oppnådd en alder hvor modernisering/oppgradering er vanlig. Normal forventet levetid for tettesjikt i våtrom regnes ofte til ca. 20 år. En vesentlig del av forventet levetid må derfor anses å være passert. Alder medfører usikkerhet knyttet til restlevetid og økt risiko for svikt over tid. Eventuell svikt kan føre til skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Det ble ikke registrert tegn til fukt eller forhøyede fuktverdier ved overflatesøk på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av alder

**Merknader:** Forventet levetid for membran er 20 år



### 1.2 Bad hybel

#### TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Badet er innredet med frittstående toalett, servant med ettgreps blandebatteri og underskap, samt speil over servant. Det er opplegg for vaskemaskin.

Det er etablert dusjhjørne med skyvedører og fastmontert skinne i gulv. Avløp fra servant er utført i plast. Veggene er flislagt og himlingen er malt. Det er registrert en mindre glippe i fuge i overgang mellom vegg og himling over toalettet. Forholdet vurderes som kosmetisk uten konstruksjonsmessig betydning.

Det ble ved stikkprøvekontroll ikke registrert bom (hulrom) av betydning bak flisene. Overflatene fremstår generelt i god stand. Det er registrert noe oppsvelling i underkant av listverk. Listene fremstår som MDF-baserte, og slik svelling er ikke uvanlig i våtrom over tid. Det ble ikke registrert tegn til underliggende fukt ved overflatesøk.

**Merknader:****TG 2** 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv. Det er registrert bom under én flis foran dusjen. Bom indikerer ofte mangelfull limdekning under flis og øker risikoen for at flisen kan sprekke ved belastning eller løsne fra underlaget.

Det er registrert fall til sluk i dusjsone. Øvrige gulvflater fremstår som tilnærmet flate. Utførelsen vurderes å være i tråd med vanlig utførelsespraksis for byggeåret.

Det er registrert at fugemassen ved dusjskinne ikke er gjennomgående utført. Det foreligger mindre åpninger langs skinnen hvor fukt kan bli stående. Bak toalett er det registrert mindre områder med mangelfull utførelse av fugemasse/flislim.

Fugene i dusjsonen fremstår noe misfarget, trolig som følge av normal fukt- og brukspåvirkning over tid.

Mangelfull fugging kan medføre økt fuktbelastning på overflaten og gi økt fuktpåvirkning av underliggende konstruksjon over tid dersom forholdet ikke utbedres. Anbefalt tiltak er å utbedre mangelfulle fuger for å redusere fuktpåvirkning og sikre en mer robust overflate i våtsone.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av registrerte utførelsesavvik ved fuger i våtsone.

**Merknader:****TG 2** 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2005

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membran opplyses å være fra byggeår (2005). Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep, eksempelvis ved demontering av fliser. Sluket har plast klemring og slukpotte i stål. Slukmansjetten ble verifisert

Det ble ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom. Badet fremstår som prefabrikkert våtromsenhet (baderomskabin) hvor konstruksjonen normalt er lukket. Hulltaking anses derfor ikke hensiktsmessig og kan medføre skade på konstruksjonen. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og er ikke bekreftet med fremlagt dokumentasjon.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt. Badet er fra 2005 og har oppnådd en alder hvor modernisering/oppgradering er vanlig. Normal forventet levetid for tettesjikt i våtrom regnes ofte til ca. 20 år. En vesentlig del av forventet levetid må derfor anses å være passert. Alder medfører usikkerhet knyttet til restlevetid og økt risiko for svikt over tid. Eventuell svikt kan føre til skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Det ble ikke registrert tegn til fukt eller forhøyede fuktverdier ved overflatesøk på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av alder

**Merknader:****2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Hoved kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2005

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkenet opplyses å være fra byggeår og består av glatte fronter samt laminert benkeplate. Det er installert frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin, samt integrert koketopp og stekeovn. Oppvaskkum med ettreps blandebatteri. Gulv er parkett, øvrige overflater er malte. Over benkeplate er det montert fliser. Avløpsrør er av plast.

Kjøkkenet fremstår helhetlig i god stand ved befaring. Det er registrert kantskade/avskalling i benkeplaten til høyre for komfyr. Kjernematerialet (spon) er eksponert, noe som kan medføre oppsvelling ved fuktpåvirkning over tid. Utbedring eller utskiftning av benkeplate kan bli nødvendig.

Mulig tiltak: Skaden kan tettes/forsegles (f.eks. med hardvoks) for å redusere risiko for oppfukning. For best estetisk resultat anbefales utskiftning av benkeplate.

Kjøkkenet vurderes samlet til TG1. Benkeplaten vurderes til TG2 på bakgrunn av registrert skade.

**Merknader:****TG 2** 2.2 Kjøkken hybel

Vanninstallasjonen er fra 2005

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkenet opplyses å være fra byggeår og består av glatte fronter samt heltre benkeplate. Enheten med oppvaskkum, kjøleskap og koketopp var ikke i funksjon ved befaring grunnet opplyste strømproblemer. Ventilator fungerte heller ikke, og matos blir dermed ikke bortventilert. Gulv er parkett, hvor deler var tildekket ved befaring. Øvrige overflater er malte. Over benkeplate er det montert fliser. Avløpsrør er av plast.

Det er registrert høyere slitasje på fronter samt svertesopp i fug til høyre for vask. Dette er forenelig med fuktbelastning fra bruk over tid og begrenset rengjøring/tørking. Et mulig tiltak er å pusse ned fronter og lakke/male de opp så samt det ikke er for store oppsvellinger

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av manglende funksjon og registrerte overflateskader.

#### Merknader:

### 3. Andre Rom

#### TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom – hoveddel

Øvrige rom har parkett på gulv og malte overflater på vegger og himlinger. Det ble ikke registrert slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring ved befaringstidspunktet.

Øvrige rom – hybel

Øvrige rom har parkett på gulv og malte overflater på vegger og himlinger. Det ble ikke registrert slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring ved befaringstidspunktet. Det bemerkes at store deler av gulvene var tildekket med teppe, noe som begrenset kontrollmuligheten.

#### Merknader:

### 4. Vinduer og ytterdører

#### TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2005.

Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har naturlig slitasje over tid og en forventet levetid. Eldre vinduer slipper generelt ut mer varme enn nye vinduer.

Terrassedører av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2005.

Alderen til vinduene og terrassedørene tilsier at bygningsdelen har passert halvparten av forventet levetid, noe som medfører økt risiko for redusert isolasjonsevne samt slitasje på pakninger og beslag. Dette kan føre til trekk, varmetap og behov for utskifting på sikt. Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak, men videre vedlikehold og fremtidig utskifting må påregnes.

Ytterdør av tre, brann- og lydklassifisert B30, 35 dB.

Innvendige profilerte trefyllingsdører.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Ingen merknader.

TG 2 vurderes da vinduene og terrassedørene med glass har passert halvparten av sin forventede levetid.

**Merknader:** Forventet levealder for vinduer og dører av glass er 40 år

### 5. Balkonger, verandaer og lignende

#### TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

## EIERSKIFTERAPPORT™

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Tilkomst til balkongen for hoveddelen skjer via balkongdør fra stue. Balkongen er utført med tilfarerbasert terrassegulv og er vestvendt. Rekkverket er målt til ca. 104,5 cm, noe som vurderes som tilfredsstillende. Størrelse ca. 8 kvm

Tilkomst til balkongen for hybeldel skjer via balkongdør fra stue. Balkongen er utført med tilfarerbasert terrassegulv og er østvendt. Rekkverket er målt til ca. 103 cm, noe som vurderes som tilfredsstillende. Størrelse ca. 6 kvm.

Begge rekkverkene er oppført med håndløper av stål og stående spiler, med partier av perforert stålplate.

### Merknader:

#### 6. VVS

##### TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2005

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Anlegget er fra byggeår. Vann- og avløpsrør er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Det ble ikke registrert lukt eller andre forhold som indikerer svekkelser i rørsystemet ved befaringstidspunktet. På bakgrunn av tilgjengelige observasjoner vurderes vann- og avløpsrørene å være i normalt god stand sett i forhold til alder.

Ved befaring ble det registrert tung betjening/reduert funksjon på flere stoppekranser, samt mindre drypplekkasje fra avløpsrør under servant på badet for utleiedelen. Etter befaring er det fremlagt servicenotat/arbeidsdokumentasjon fra rørlegger datert 19.05.2026. Dokumentasjonen gjelder aktuell eiendom/seksjon og opplyser at pakninger er skiftet, avløpskobling er justert og testet ok, samt at alle fire stoppekranser er funksjonstestet med tilfredsstillende funksjon.

Takstingeniør har ikke foretatt ny befaring eller etterprøvd utførte arbeider/funksjonstesting. Vurderingen er basert på synlige observasjoner ved befaring og etterfølgende fremlagt dokumentasjon fra rørlegger. På bakgrunn av dokumentasjonen vurderes de registrerte avvikene som opplyst fulgt opp.

### Merknader:

##### Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Hjemmelshaver opplyser at det er felles varmtvannsbereder til leiligheten

### Merknader:

##### TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2005

Det var sist inspisert i 2022

Det var rengjort i 2022

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten er tilkoblet mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken. Dette gjelder begge boenhetene. Det opplyses at ventilasjonssystemet ble inspisert og rengjort i 2022/2023

I hoveddelen styres anlegget fra kjøkkenventilator. Avtrekket på badet ble kontrollert ved papirtest, hvor arket festet seg som forventet, noe som indikerer tilfredsstillende funksjon på kontrolltidspunktet. Det er usikkert når ventilasjonsanlegget sist ble inspisert, rengjort eller vedlikeholdt. Tilluft til bad skjer via spalte under dør, mens tilluft til leiligheten skjer via ventiler i yttervegg.

Ventilatoren på kjøkkenet i hybeldelen fungerte ikke på befaringstidspunktet. Det opplyses at dette skyldes strømproblemer og skal utbedres før salg. Registrert funksjonssvikt medfører redusert mekanisk avtrekk fra kjøkken, og eventuelt også fra bad dersom disse er koblet til samme løsning. Manglende avtrekk kan over tid føre til økt fuktbelastning, kondens og luktproblematikk, samt økt risiko for fuktrelaterte skader på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Hjemmelshaver opplyser i etterkant av kontroll i hybeldel at ventilatoren i hoveddelen antas å styre avtrekket på badet i hybeldelen. Det foreligger dermed usikkerhet knyttet til om avtrekket på bad i hybeldel styres via ventilator i hoveddel eller via egen løsning. Forholdet lot seg ikke verifisere ved befaring, da ventilatoren i hybeldelen ikke var i drift på kontrolltidspunktet.

Det anbefales kontroll av elektrisk tilkobling og nødvendig utbedring eller utskifting av ventilator for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og fukttransport. Forholdet vurderes ikke som akutt, men bør utbedres for å redusere risiko for fremtidige følgeskader.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av registrert funksjonssvikt på ventilator i hybeldel og tilhørende usikkerhet knyttet til avtrekksløsning for bad.

### **Merknader:**

#### **7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

##### **7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2026

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2005

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2005

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Sikringsskap er plassert i felles oppgang og er utstyrt med automatsikringer. Kursfortegnelse angir 11 kurser, men ett av feltene i skapet er benyttet til energimåler. Det er derfor totalt 10 aktive kurser i anlegget.

Hovedsikring er på 40 A.

Det er montert frontbeslag som hindrer berøringsfare. Ved visuell kontroll ble det ikke observert synlige tegn til at skapet ikke er brannrett. Det ble heller ikke observert løse ledninger til fastmontert utstyr.

Det ble ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget ved nyoppføring av leiligheten.

Det er fremlagt samsvarserklæringer for enkelte senere arbeider på det elektriske anlegget. Dokumentasjonen gjelder blant annet nye stikkontakter og spotter med Plejd-styring i stue, strømopplegg til minikjøkken og fireveis stikkontakt under kjøkkenbenk i hybel, stikk/støpsel til vifte på kjøkken i hybel, nye lamper/styring og stikkontakter i soverom/gang, samt bytte av termostat på bad. Arbeidene er dokumentert utført i 2024/2025.

Ved befaringsdato 19.02.2026 var det opplyst om feil ved strømtilførsel til minikjøkken i hybel. Stikkontakter over kjøkkenbenk, samt minikjøkken og avtrekk, var uten strøm og fungerte ikke på befaringsdatoen.

Det er fremlagt dokumentasjon fra elektrisk kontroll/tilsyn utført 10.02.2026, altså før befaringsdatoen. Dokumentasjonen er datert 28.04.2026 og opplyser at det er mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret, og at saken er avsluttet.

Det er i tillegg fremlagt dokumentasjon fra elektriker datert 21.04.2026, etter befaringsdatoen, hvor det opplyses at ni sikringer er byttet likt mot likt, kabel over skap på kjøkken er festet, hybeldel er kontrollert med to registrerte mangler som er utbedret, kabel ved balkong er festet, LED-dimmer i stue er byttet og ramme er festet. Det fremgår ikke konkret om feilen ved strømtilførsel til minikjøkkenet inngår i de utbedrede manglene. Forholdet er ikke etterprøvd av takstingeniør ved ny befaringsdato.

---

### **Merknader:**

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

## Tilleggsopplysninger:

I denne rapporten er NS3600:2018 lagt til grunn som etter forskrift til avhendingsloven er lov i overgangsperioden

## Takstmannens vurdering ved TG2:

## 1.1.3 Hoved bad Membran, tettesjiktet og sluk

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt. Badet er fra 2005 og har oppnådd en alder hvor modernisering/oppgradering er vanlig. Normal forventet levetid for tettesjikt i våtrom regnes ofte til ca. 20 år. En vesentlig del av forventet levetid må derfor anses å være passert. Alder medfører usikkerhet knyttet til restlevetid og økt risiko for svikt over tid. Eventuell svikt kan føre til skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av alder

## 1.2.2 Bad hybel Overflate gulv

Det er registrert at fugemassen ved dusjskinne ikke er gjennomgående utført. Det foreligger mindre åpninger langs skinnen hvor fukt kan bli stående. Bak toalett er det registrert mindre områder med mangelfull utførelse av fugemasse/flislim.

Mangelfull fuging kan medføre økt fuktbelastning på overflaten og gi økt fuktpåvirkning av underliggende konstruksjon over tid dersom forholdet ikke utbedres. Anbefalt tiltak er å utbedre mangelfulle fuger for å redusere fuktpåvirkning og sikre en mer robust overflate i våtsone.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av registrerte utførelsesavvik ved fuger i våtsone.

## 1.2.3 Bad hybel Membran, tettesjiktet og sluk

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt. Badet er fra 2005 og har oppnådd en alder hvor modernisering/oppgradering er vanlig. Normal forventet levetid for tettesjikt i våtrom regnes ofte til ca. 20 år. En vesentlig del av forventet levetid må derfor anses å være passert. Alder medfører usikkerhet knyttet til restlevetid og økt risiko for svikt over tid. Eventuell svikt kan føre til skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av alder

## 2.2 Kjøkken hybel Kjøkken hybel

Det er registrert høyere slitasje på fronter samt svertesopp i fug til høyre for vask. Dette er forenelig med fuktbelastning fra bruk over tid og begrenset rengjøring/tørking. Et mulig tiltak er å pusse ned fronter og lakke/male de opp så samt det ikke er for store oppsvellinger

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av manglende funksjon og registrerte overflateskader.

## 4.1 Vinduer og ytterdører

Alderen til vinduene og terrassedørene tilsier at bygningsdelen har passert halvparten av forventet levetid, noe som medfører økt risiko for redusert isolasjonsevne samt slitasje på pakninger og beslag. Dette kan føre til trekk, varmetap og behov for utskifting på sikt. Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak, men videre vedlikehold og fremtidig utskifting må påregnes.

TG 2 vurderes da vinduene og terrassedørene med glass har passert halvparten av sin forventede levetid.

## 6.3 Ventilasjon

Ventilatoren på kjøkkenet i hybeldelen fungerte ikke på befaringstidspunktet. Det opplyses at dette skyldes strømproblemer og skal utbedres før salg. Registrert funksjonssvikt medfører redusert mekanisk avtrekk fra kjøkken, og eventuelt også fra bad dersom disse er koblet til samme løsning. Manglende avtrekk kan over tid føre til økt fuktbelastning, kondens og luktproblematikk, samt økt risiko for fuktrelaterte skader på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av registrert funksjonssvikt på ventilator i hybeldel og tilhørende usikkerhet knyttet til avtrekksløsning for bad.





## Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg**

---

Øyvind Ohren

9578-5999-4-1710691

2026-06-04 03:28:10

---



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  
4. juni 2026

Oppdragsnummer  
64-0029/26

## Om eierskapet

<b>Gateadresse til salgsobjekt</b> Toftes gate 4, 0556 OSLO	<b>Meglerfirma</b> Nordvik Grünerløkka
<b>Selgere</b> Øyvind Ohren	
<b>Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?</b> 1. september 2005	<b>Selges eiendommen på vegne av noen andre?</b> Nei
<b>Selges eiendommen som et dødsbo?</b> Nei	<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b> Ja
<b>Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?</b> Ja	
<b>Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?</b> Ja Polisenummer: 87197486 Forsikret i: Gjensidige Forsikring asa	

## Utført arbeid

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Maling av fasade, innvendige vegger i trappeoppgang, skiftning av garasjeport, innsetting av ny heis i 2026.

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: Boligelektrikeren AS, i 2024, 2025, og 2026. Kontroll ved Elvia AS i 2026. Se rapporter vedr utført arbeide.

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

Når ble kontrollen utført? Se ovenfor

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har jeg ikke opplysninger om

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vannskade fra oppvaskmaskin, innlagt nytt gulv i stue/kjøkken og mellomgang inntil soverom. Ca 2017. Utgiftene dekket av husforsikring som sameiet har i Gjensidige.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Kontroll av ventilasjon for ca 7-8 år siden. Det foreligger ikke dokumentasjon på dette.

---

**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 sopp-skader?**

Ja

Beskriv: Jmf rapport fra takstmann; påvist sprekker i fuger og bom (hulrom) under fliser i baderom i sidebolig.

---

**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?**

Ja

Beskriv: Se ovenfor. Det er utført arbeide ved elektriker som er godkjent av Elvia AS. Det foreligger dokumentasjon.

---

**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?**

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

---

**21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?**

Ja

Beskriv: Boligen er bygget som 3+1-bolig og sidebolig beregnet for utleie

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Jmf rapport ved takstmann. Måling foretatt i 2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 64-0029/26**

# Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Navn

**Øyvind Ohren**

Dato

**2026-06-04**


Identifikasjon




**Øyvind Ohren**




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




Adresse <b>Toftes gate 4, 0556 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>03.06.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-306940</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>81780579</b>
Gårdsnummer <b>225</b>	Bruksnummer <b>452</b>
Seksjonsnummer <b>7</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0301</b>





## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>2005</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>85,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>80,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Fjernvarme, Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektet ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**89,74 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>89,74 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>8 399 kWh</b>
--	--



## Toftes gate 4, 0556 OSLO



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Toftes gate 4, 0556 OSLO



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 3: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 7: 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 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: 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 10: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 14: 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 15: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 16: 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 på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 19: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørmnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

#### Tiltak 20: 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.



### Om grunnlaget for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

**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 ivaretagelse 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 sameiermøter.

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 avstemning 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 UMLEIE**

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 flere 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--

## Protokoll til årsmøte 2025 for RINGNES PARK ØST 4 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 990105464

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. april kl. 12:00 til 30. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 6.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 6

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Ellen Raugstad og Lars Rolfssønn Johansen foreslås

Forslag til vedtak:

Ellen Raugstad og Lars Rolfssønn Johansen er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 6

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 3. 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: 6

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: 6

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: 6

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 6. Valg av tillitsvalgte

Innstilling til tillitsvalgte til årsmøte 2025 i Ringnes Park Øst sameiene.

Etter samtaler med de potensielle kandidatene har valgkomiteen følgende innstilling til årsmøte 2025

Styreleder:

Bjørn Rossevatn, Toftes gate 2

Styremedlemmer:

Oliver Sunde, Biermanns gate 9

Grethe Syvertsen, Toftes gate 8

Ole-Martin Brekke, Toftes gate 2

Mvh valgkomiteen ved

Grethe Syvertsen og Anne Lie

**Styreleder (1 år)**

Følgende ble valgt:

Bjørn Rossevatn (5 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Bjørn Rossevatn

**Styremedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Ole-Martin Brekke (6 stemmer)

Oliver Sunde (6 stemmer)

Grethe Syvertsen (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ole-Martin Brekke

Oliver Sunde

Grethe Syvertsen

**Etter årsmøtet har styret fått følgende sammensetning**

<b>Styreleder</b>	Bjørn Rossevatn	2025 – 2026
<b>Styremedlem</b>	Grethe Syvertsen	2025 – 2026
<b>Styremedlem</b>	Ole-Martin Brekke	2025 – 2026
<b>Styremedlem</b>	Oliver Sunde	2025 – 2026

Dan Dokken/s/  
Møteleder

Ellen Raugstad/s/  
Protokollvitne

Lars Rolfssønn Johansen/s/  
Protokollvitne

**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

Styret 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: Seksjonseierens 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 seksjonseierens lovlige bruk av fellesanleggene eller -areal.

##### § 3-1-4 Vedlikehold

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

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

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

For seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt gjelder for øvrig [eierseksjonsloven §§ 32 og 33](#).

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

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

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

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

#### § 3-1-5 Mislighold av vedlikeholdsplikt

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

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

### Del 3-2 Felleskostnader og vedlikeholdsfond

#### § 3-2-1 Felleskostnader

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

#### § 3-2-2 Vedlikeholdsfond

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

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

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

### Del 3-3 Sameiets andel av fellesareal

#### § 3-3-1 Felles uteareal

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

Forholdet mellom sameierne i anledning eiendommen reguleres av [sameigelova](#) og gårdsromssameiets vedtekter.

#### § 3-3-2 Felles bodområde og garasje

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

Forholdet mellom sameierne i anledning eiendommen reguleres av [sameigelova](#) og garasjesameiets vedtekter.

### Kapittel 4: Diverse bestemmelser

#### Del 4-1: Varer og tjenester

##### § 4-1-1 Vaktmester

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

Styret velger vaktmester og har ansvar for organisering av vaktmestertjenesten.

##### § 4-1-2 Øvrige varer og tjenester

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

#### Del 4-2: Skader og forsikring

##### § 4-2-1 Forsikringsplikt

Styret skal påse at sameiets bygningsmasse er forsvarlig forsikret.

##### § 4-2-2 Utbedring av skader

Kostnader til å utbedre skader dekkes av den som etter [eierseksjonsloven §§ 32 og 33](#), har plikt til å vedlikeholde den del av bygningen hvor skaden har sitt utspring. Plikten omfatter også dekning av følgeskader i andre seksjoner/fellessarealer.

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 oppfylder gjeldende krav.

## **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 henges i gangerområder, trapper eller avsatter. 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 tømte. 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 henges 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 rørlegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som

lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørgeres 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 røykvarslere 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 godkjenning, 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.



# 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](https://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 forsikringsaker 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 kjøkkenheten. Vinduer som står åpne i fyringssesongen, medfører økte energikostnader for alle. Det er helt nødvendig å fyre for kråkene.

Merk at radiatorene er fastmonterte installasjoner som ikke skal skrues 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 radiatorene som har fem trinn på termostathjulet). Dersom du har vinduet åpent om natten, kan du skru ned termostaten til \*, som en sikkerhet mot frostskafer. Vurder også å stille inn litt lavere temperatur på soverom ellers på døgnet, f.eks. til trinn 2, som tilsvarer ca. 17 °C. (Noen radiatorene 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 radiatorene 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**ette**, 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 ustabil netting, og beboere fikk dermed små og store avbrudd i ladingen. Vi har fått Lefdal til å sette opp et nytt ladenett med nyere wifutstyr som vi opplever at fungerer godt.

#### Forsikringsaker/skadesaker

Styret har administrert noen forsikringsaker/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](mailto: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 forsikrings sak, 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](http://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
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	738 044	616 324	663 000	914 000
Andre inntekter	3	3 880	2 898	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>741 924</b>	<b>619 222</b>	<b>663 000</b>	<b>914 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 303 649</b>	<b>-641 541</b>	<b>-710 000</b>	<b>-688 950</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-561 724</b>	<b>-22 319</b>	<b>-47 000</b>	<b>225 050</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	12 093	11 499	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-50 558	-4 012	0	-143 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-38 465</b>	<b>7 487</b>	<b>5 000</b>	<b>-138 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-600 189</b>	<b>-14 832</b>	<b>-42 000</b>	<b>87 050</b>
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
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 593	11 514
Driftskonto OBOS-banken		1 897 590	428 537
Sparekonto OBOS-banken		36 687	35 450
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 939 869</b>	<b>475 501</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 939 869</b>	<b>475 501</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	420 378
Udekket tap	13	-179 812	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-179 812</b>	<b>420 378</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 073 743	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 073 743</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 539	7 662
Leverandørgjeld		26 598	47 461
Påløpte renter		801	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>45 938</b>	<b>55 123</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 939 869</b>	<b>475 501</b>
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.

### INNETEKTER

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.

### SKATTETREKKS KONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	738 044
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>738 044</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

Nøkler	3 880
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>3 880</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 384
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 384</b>

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

## NOTE 5

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-24 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-24 000</b>

**NOTE 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-7 725
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-7 725</b>

**NOTE 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

**NOTE 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-225 168
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-225 168</b>

**NOTE 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-351
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-351</b>

**NOTE 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre driftskostnader	-4 685
Andre kontorkostnader	-58
Bank- og kortgebyr	-2 336
Øreavrunding	23
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-7 056</b>

**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
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>12 093</b>

**NOTE 12****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-50 558
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-50 558</b>

**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 låneopptaket 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**

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:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2025</li><li>• Resultatregnskap 2025</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende 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.</li></ul>

### 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 rettviseende 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 avvirket.

### 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

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 Hauvik

### Partner

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-26 18:09:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OE051-35A4N-DT7YTW-ZAJNE-E5ZXN-BAX15

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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>.

Vedlegg 2

### 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 signatørens 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.

18 av 21

556 Ringnes Park Øst 4 Sameie.pdf

## 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.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Dan Dokken er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Yildren Ibrahimaj og Kristina Folkestad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**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



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://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



# Årsmøte 2025

## 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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. april kl. 12:00 og lukker 30. april kl. 12:00.

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](https://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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Valg av møteleder
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i RINGNES PARK ØST 4 SAMEIE

Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**

Ellen Raugstad og Lars Rolfssønn Johansen foreslås

**Forslag til vedtak**

Ellen Raugstad og Lars Rolfssønn Johansen er valgt.

---

Sak 3

## 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 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 2024.pdf
2. 5558 - revber.pdf
3. 5558 - Styrets arbeid 2024-2025.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

Innstilling til tillitsvalgte til årsmøte 2025 i Ringnes Park Øst sameiene.

Etter samtaler med de potensielle kandidatene har valgkomiteen følgende innstilling til årsmøte 2025

Styreleder:

Bjørn Rossevatn, Toftes gate 2

Styremedlemmer:

Oliver Sunde, Biermanns gate 9

Grethe Syvertsen, Toftes gate 8

Ole-Martin Brekke, Toftes gate 2

Mvh valgkomiteen ved  
Grethe Syvertsen og Anne Lie

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Rossevatn

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Grethe Syvertsen
  - Ole-Martin Brekke
  - Oliver Sunde
-

**RINGNES PARK ØST 4 SAMEIE**  
**ORG.NR. 990 105 464, KUNDENR. 5558**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	616 324	644 232	646 000	663 000
Andre inntekter	3	2 898	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>619 222</b>	<b>644 232</b>	<b>646 000</b>	<b>663 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-3 328	-3 328	-3 328	-3 000
Styrehonorar	5	-23 600	-23 600	-23 600	-24 000
Revisjonshonorar	6	-9 164	-6 396	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-90 123	-85 705	-91 000	-96 000
Konsulenthonorar	7	-9 598	-4 336	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-152 258	-161 749	-160 000	-161 000
Forsikringer		-76 968	-70 166	-78 000	-94 000
Kommunale avgifter	9	-222 471	-185 382	-216 000	-253 000
Energi/fyring		-11 901	-38 425	-43 000	-43 000
TV-anlegg/bredbånd		-39 328	-70 411	-76 000	0
Andre driftskostnader	10	-2 804	-3 497	-5 500	-7 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-641 541</b>	<b>-652 995</b>	<b>-725 428</b>	<b>-710 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-22 319</b>	<b>-8 763</b>	<b>-79 428</b>	<b>-47 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	11 499	10 320	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-4 012	-12 109	-12 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>7 487</b>	<b>-1 789</b>	<b>-7 000</b>	<b>5 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-14 832</b>	<b>-10 552</b>	<b>-86 428</b>	<b>-42 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-14 832	-10 552		

**RINGNES PARK ØST 4 SAMEIE**  
**ORG.NR. 990 105 464, KUNDENR. 5558**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 514	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	18 782
Driftskonto OBOS-banken		428 537	546 698
Sparekonto OBOS-banken		35 450	34 214
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>475 501</b>	<b>599 694</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>475 501</b>	<b>599 694</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		420 378	435 210
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>420 378</b>	<b>435 210</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	0	153 355
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>0</b>	<b>153 355</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 662	5 040
Leverandørgjeld		47 461	3 481
Påløpte renter		0	1 065
Påløpte avdrag		0	1 543
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>55 123</b>	<b>11 129</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>475 501</b>	<b>599 694</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2025  
 Styret i Ringnes Park Øst 4 Sameie

Bjørn Rossevatn/s/

Oliver Halvorseth Sunde/s/

Ole-Martin Brekke/s/

Eli Moi Malmin/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	576 948
TV/Internett	39 376
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>616 324</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	2 898
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>2 898</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 328
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 328</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 23 600.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 164.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 598
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 598</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-54 894
Drift/vedlikehold heisanlegg	-97 364
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-152 258</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-222 471
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-222 471</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-285
Bank- og kortgebyr	-2 519
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 804</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter bank	3 765
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	290
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 444
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>11 499</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 012
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4 012</b>

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-220 000	
Nedbetalt tidligere	66 645	
Nedbetalt i år	153 355	
		0
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>0</b>

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i RINGNES PARK ØST 4 SAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RINGNES PARK ØST 4 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

### 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/revisionsberetninger>

BDO AS  
Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# Styrets arbeid

## Generelt

Styret har hatt et år med aktiv oppfølging av flere større og mindre løpende saker.

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 den planlagte heisutskiftingen. 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 hatt noen alvorlige saker om ordensforstyrrelse det siste året. I en av sakene har vi måttet be seksjonseier om å si opp leieboerne sine umiddelbart. 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.

Da det brannsikringsfirmaet vi har hatt avtale med tidligere, la ned avdelingen sin, måtte vi finne et nytt firma til å overta oppgaven, og dette var noe av det første vi gjorde etter at styret konstituerte seg i april/mai 2024. Det nye brannsikringsfirmaet er våre fagpersoner som påser at brannvarslingsanlegget er i orden til enhver tid. De har også byttet ut alle gamle røykdetektorer i bygningene våre i løpet av sommeren/høsten 2024.

Vi har i tillegg inngått avtale med et annet brannsikringsfirma som spesialiserer seg på manuelle brannslukkere, og disse ble i januar 2025 byttet ut i alle fellesarealer.

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.

Styret har satt opp et nytt skilt på døren til brannsentralen i kjelleren. Beboere bes legge merke til dette rommets plassering mellom parkeringsplassene 50 og 51 (under gårdsrommet mellom Toftes gate 2 og Biermanns gate 9). Dersom det ved brannalarm ikke er styremedlemmer hjemme, er det nyttig at beboere vet hvor dette rommet er, slik at man kan informere brannvesenet.

## **Fakturafeil for felleskostnader**

Sommeren og høsten 2024 var preget av flere fakturafeil som krevde mye oppfølging fra styret.

Styret gjennomførte fjorårets årsmøte sin beslutning om oppsigelse av den kollektive TV-avtalen. Dette trådte i kraft 1. juli. Til tross for tett dialog med Telenor i forkant og underveis, opplevde mange beboere problemer knyttet til oppsigelsen. Den 1. juli mistet mange beboere signal. Dette fikk vi heldigvis raskt rettet opp i. Det som var mer utfordrende var feil på fakturaene for flere beboere. Det var ulike versjoner av feilfakturerer, og det tok lang tid for Telenor å rette opp i dette til tross for styrets mange purringer på dem. Det ble heldigvis orden på sakene i løpet av august/september.

Dessverre ble det ene fakturaproblemet avløst av et annet. Vår forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning hadde i oktober 2024 en stor oppdatering av sine IT-systemer, og i kjølvannet av dette oppstod det noen feil som påvirket fakturakjøringene hos en rekke boligselskaper, inkludert våre. Hos oss ble det feil på fakturaene for november og desember 2024, slik at den kollektive TV-avtalen som var avsluttet 1. juli, plutselig ble inkludert igjen i felleskostnadene. Fra og med januar 2025 skal dette være rettet igjen, og de som har betalt inn for høyt beløp, vil få dette kreditert.

## **Vedlikehold**

### **Varme/ventilasjon**

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 kjøkkenheten. Vinduer som står åpne i fyringssesongen, medfører økte energikostnader for alle. Det er helt unødvendig å fyre

for kråkene.

Radiatorne 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 frostskafer. 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 vil i denne forbindelse minne alle beboere om at radiatorne 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 vårt 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.

Den ovennevnte informasjonen er tilgjengelig på Vibbo, under temaene Fjernvarme og Ventilasjon, men vi gjentar den her, siden dette er svært viktig informasjon.

## **Rørleggertjenester**

Vi har hatt vår faste rørlegger (Rørleggersentralen AS) til å følge opp fjernvarmeanlegget vårt, slik avtalen vår er med dem.

Ved oppstart av fjernvarmeanlegget for sesongen i midten av september, viste det seg at en pumpe var ødelagt. Vi fikk derfor ikke tilstrekkelig gjennomstrømming i anlegget, og en del leiligheter, spesielt de langt fra pumpeanlegget, var praktisk talt helt uten varme. Styret hadde en service på anlegget bare noen måneder tidligere, men denne viste ikke noen tegn til at pumpen måtte byttes ut. Pumpen hadde rundt tre ukers leveringstid som var bakgrunnen for ventetiden med å få anlegget i drift igjen. Heldigvis var det relativt mildt i slutten av september og begynnelsen av oktober, og vi fikk på plass den nye pumpen første uken i oktober.

## **Elektrikerarbeid**

Vi har under vinterfrosen i januar 2025 sett behov for å kontrollere alle varmekablene i nedløp, og styret har derfor bestilt en slik gjennomgang til våren 2025. Vi benytter vårt faste elektrikerfirma Centrum Elektriske til dette. I løpet av 2020/2021 har de systematisert og kartlagt alle kursene for varmekabler, slik at det blir lettere å feilsøke og utbedre feil når de oppstår, og det vil vi få bruk for nå.

## **Garasjeport**

Det er nå en stund siden vi hadde en større service på porten, noe som skal gjøres etter et bestemt antall passeringer, av sikkerhetsmessige årsaker, samt for å forebygge feil. Styret følger opp dette.

Vår nåværende port ble installert i februar 2020, og den har stort sett fungert fint, men de siste månedene har den hatt noen stopper som styret har kunnet løse ved å foreta en omstart av den.

Vi ønsker å minne om at dersom elektronikken i porten streiker, slik at porten ikke vil åpne seg, kan man lett åpne den manuelt. På høyre side av porten, når man står inne i garasjen, er det to snorer, en med en grønn kule, og en med en rød kule. For å åpne porten manuelt, kan man dra litt i den grønne kula, da løsner man mekanismen i porten og du kan da ta tak i håndtaket på nedsiden og skyve porten opp. Når du har åpnet den til passende høyde, må du dra litt i den røde kula, for å feste porten i den posisjonen, slik at den ikke raser ned igjen. I slike situasjoner må porten bare stå åpen til noen i styret enten får tatt en restart av den, eller vi bestiller service for å reparere den.

## **Vaktmestertjenester/renhold**

Vi har hatt ISS som vaktmestertjeneste i snart seks år. Vi er fornøyde med våre to vaktmestere fra ISS, som er de samme personene som er vaktmestere i Ringnes Park Vest. Det er nyttig for oss, siden de dermed er i området hver ukedag, og de er lette å få tak i. Den ene av disse to vaktmestrene er nyansatt fra nyttår 2025, siden han erstattet en som gikk av med pensjon. I den forbindelse har det vært en del opplæring, men vi synes det fungerer veldig bra.

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. 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.

## **Uteareale**

Vi har et dyktig gartnerfirma som påser at vår indre gård ser fin ut, og vi har også i noen tilfeller fått plantet nye, beskyttende busker etter ønsker fra beboere. I og med at gården vår nå er 20 år gammel, vil det uansett være naturlig å bytte ut noen planter og busker.

Vi har som vanlig hatt årlig kontroll av lekeplassen i bakgården vår, for å sjekke at sikkerheten ivaretas.

I samarbeid med våre gode naboer i Valdresgata borettslag har vi fått oppgradert

lekeplassen som ligger i gågata mellom oss, med en del nye lekeapparater. Det er også satt opp noen fine kantsteiner, som faktisk ble kjøpt rimelig fra det tidligere regjeringskvartalet. Denne såkalte Lekegata mellom våre to boligselskaper er en kommunal gate, men den er til bruk for oss alle som bor i området.

## **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 vært noen 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.

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.

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.

## **El-bilanlegget**

Styret administrerer el-bilanlegget fra Zaptec som ble installert i 2018 i garasjen. Det er for tiden 62 ladebokser på våre totalt 117 parkeringsplasser. Vi benytter montører fra Lefdal ved installasjon av nye bokser eller teknisk support på de eksisterende boksene. Vi får som regel et par nye bestillinger av ladeboks per år. Bestillingene krever en del oppfølging fra 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 sender ut fakturaer et par ganger i året, hvor strømforbruket på de enkelte ladeboksene blir avregnet. Anlegget fungerer stort sett bra, men noen tekniske problemer forekommer innimellom, spesielt dårlige wifi-signal til boksene. Det kan som regel løses ved en omstart av ladeboksene.

## **Forsikringssaker/skadesaker**

Vi 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](mailto: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.

Vi fikk byttet inngangsdøren ved siden av garasjeporten våren 2024, da den var helt utslitt etter nesten 20 års bruk.

## **Gjenstander i fellesarealene**

Av brannsikkerhets hensyn er det ikke tillatt ha gjenstander stående i fellesarealene.

Hver gang styret går vernerunder i bygningene, merker vi gjenstander som det ikke er anledning til å oppbevare i fellesarealene. De merkede gjenstandene som ikke blir fjernet etter kort tid, blir kastet. Dette er noe vi må gjøre da vi må holde rømningsveier åpne, og fordi det ikke skal være noe i fellesarealene som kan være branndrivende.

Styret merker at det stadig er tilløp til slik hensetting av gjenstander, selv om det burde være allmenn kjent at det ikke er tillatt.

## **Avfall**

Vi har som kjent 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 til 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, og vi har heldigvis god assistanse til dette av vaktmester.

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.

Smartbags som blir stående på fortauet over tid fører til økt forsøpling i området. Det er derfor viktig at smartbags fjernes så snart de ikke skal brukes mer. Oslo kommunes klagenemnd har behandlet flere saker som gjelder miljøgebyr for smartbags på fortau. Nemnda har i disse sakene etablert en streng praksis i de tilfellene hvor det er dokumentert at smartbags har vært plassert på gaten i over 48 timer. Det har blitt presisert at fortauene ikke skal benyttes som lagringsplass for søppel. I mange tilfeller er innholdet i smartbagen også brannfarlig. 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.

## **Uvedkommendes adgang**

Vi er innimellom plaget av at uvedkommende finner veien til fellesarealene. Dette er en sikkerhetsrisiko som vi må prøve å unngå. Ikke slipp uvedkommende inn! Når du selv går inn etter noen andre, vis uoppfordret nøkkelbrikken, slik at det forblir godt naboskap. Følger noen etter deg inn, 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. Les informasjonen på Vibbo om hvilke opplysninger styret trenger i den forbindelse.

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 for å snike seg inn usett. Alle som leier ut garasje plass, 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 noe brikke, er det etter all sannsynlighet en inntrenger.

## **Kommende prosjekter**

### **Heisprosjekt**

#### **Bakgrunn**

Dagens heiser i våre sameier er fra byggeår, og de er blitt 20 år gamle. Forventet levetid for moderne heiser oppgis ofte fra leverandører til å være 20-35 år. Her finnes det ingen fasit, men vedlikeholdskostnadene, grad av slitasje og tilgjengelighet på deler til den aktuelle heismodellen gjør det ofte fornuftig å skifte ut heisene når det er gått noen tiår.

Som beboere er kjent med, og som vi har informert om i flere årsberetninger og nyhetsbrev, har det de siste årene vært et økende antall driftsavbrudd på heisene våre. Ofte er dette enkle feil som gjør at styret kan restarte heisene, noe vi gjør hyppig, men i økende grad skyldes heisstansene også tekniske feil som krever nye deler og betydelig arbeid fra heismontør utover det regelmessige vedlikeholdet. Det har også skjedd hyppigere de siste årene at beboere er blitt stående fast i heisen og må trykke på alarmknappen for å få hjelp til å komme seg ut.

I flere år har vi hatt løpende dialog med vår servicekontakt fra Schindler AS som drifter heisene våre, om gjenværende levetid. Schindler påpeker at våre heiser brukes mer enn den typiske sameieheis, siden det er mange etasjer og husstander i våre sameier. De har ved flere anledninger gitt oss råd om at vi burde vurdere å skifte heiser, fordi de er preget av slitasje samt at de er av en modell som har lang

leveringstid på deler og som ikke gjør det mulig å bare "bytte innmat". De understreker også at vi kan forvente dyre reparasjoner på samtlige heiser i årene som kommer.

En sentral del av heisen kalles frekvensomformer, og den er moden for utskifting i fem av de seks heisene våre. I Toftes gate 8 røk den nevnte delen sommeren 2020. Det ble en kostbar reparasjon på ca. 170 000 kroner inkl. mva. Utskifting av disse vil antakeligvis koste nærmere 200 000 kr per heis i de resterende sameiene hvis vi fortsetter med dagens heiser. Men selv om frekvensomformeren blir skiftet ut, vil heisene etter all sannsynlighet likevel ikke ha mange års levetid igjen, og den gjenstående levetiden vil bære preg av mye feil og nedetid. Det var et langt driftsopphold i 2020 knyttet til utskiftingen av denne delen i Toftes gate 8, siden denne komponenten ikke lagerføres i Norge og derfor hadde lang bestillingstid. Vi hadde også et langt driftsavbrudd på heisen i Toftes gate 4 i 2023, mens vi ventet på deler som ble sendt fra Tyskland.

Etter spesielt mange driftsavbrudd sommeren 2024 med tilhørende frustrasjon har styret fått utført en befaring og en tilstandsrapport fra Heiskonsulenten AS som er et rådgivende selskap deleid av vår forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning. Deres konklusjon var: "Med utgangspunkt i dette notatet (tilstandsrapporten) og generell tilstand på eksisterende heiser vil vi anbefale å igangsette prosessen for en komplett utskifting."

I tilstandsrapporten beskrev de også blant annet:

- *"Personheiser som bærer preg av generell slitasje og synlige skader på overflater i heiskupe og på dører. Denne heistypen levert av Thyssen Krupp Elevator AS (nå TK Elevator Norway AS) er som nevnt over en maskinromsløs heis hvor maskinen henger over i sjakttoppen, og den er konstruert med to stk.-motvekter som er hengt opp på hver aksling på maskinen. Det er en ryggsekk og dette er sammen med øvrige argumenter en årsak til at disse heisene skiftes ut i sin helhet.*
- *Heisene har ikke en gange i sjakten som man kan forvente av dagens heiser, og støynivået er betydelig høyere enn dagens nye heiser av tilsvarende type."*
- *Generell slitasje på dørene og trinser med flere hendelser som utskifting av styresko og trinser de siste årene."*

De har også identifisert flere ting som kan gjenbrukes for å få ned kostnaden - eksempelvis nåværende ventilasjon, alarmsystem og dørutsparing/fullfront med mer.

### **Igangsettelse av prosjekt**

Basert på den beskrevne bakgrunnen og råd fra Heiskonsulenten AS planlegger styret nå igangsettelsen av et større prosjekt knyttet til utskifting av heiser. Første steg i et slikt prosjekt vil være å gjennomføre en anbudsprosess der vi får tilbud fra flere relevante heisleverandører (Kone, Schindler, TK m.fl.). Her vil Heiskonsulentens rapport og deres erfaring med anbudsprosesser mot disse aktørene hjelpe oss med å få best mulig pris, gitt våre behov.

### **Rammer for prosjektet**

For å danne oss et bilde av hvordan et slik prosjekt kan se ut kostnadmessig og

tidsmessig innhentet styret et enkeltstående tilbud fra Schindler i høst. Dette tilbudet danner grunnlaget for våre estimater om tid og kostnad. Styret ønsker også å benytte Heiskonsulenten AS til en anbudsprosess, prosjektledelse og HMS-oppfølging og har fått et prisoverslag på dette. Styret har ikke på nåværende tidspunkt forhandlet på pris eller tatt valg knyttet til heisens spesifikasjoner, så det nedenstående er kun indikasjoner/estimater.

### **Prosjektlengde og nedetid på heiser**

Vi strekker oss mot å legge en prosjektplan der alle heiser byttes ut i løpet av 2025/2026, men dette er kun en indikasjon frem til vi har gått i dialog med leverandørene. Oppstart av prosjektet vil være avhengig av mange faktorer, men forhåpentlig i løpet av sommeren 2025. Selve prosjektperioden er estimert til å vare opptil 9-10 måneder, hvor heisene byttes én etter én med driftsavbrudd på ca. 10-12 uker per heis. Nærmere informasjon om framdriftsplan vil bli gitt når dette blir klart.

### **Kostnader og finansieringsmodell**

Vi planlegger ikke noe direkte finansiering fra den enkelte seksjonseier via kapitalinnskudd. Foreløpig plan er å finansiere prosjektet gjennom å ta opp lån i de ulike sameiene.

Vi har utarbeidet et estimat for hvordan prosjektet dermed vil påvirke felleskostnadene i hvert sameie. Kostnadsøkningene varierer, fordi noen sameier har få boenheter å dele regningen på, mens andre har mange. Inkludert i estimatet er kostnader knyttet til heisene og prosjektledelsen. Disse beløpene er så behandlet av OBOS som har regnet på hvor mye dette tilsvarer i økte kostnader for hvert sameie ved låneopptak. Vi oppgir runde tall og intervaller pga. ulike eierbrøker og usikkerhet i estimatene.

Estimert økning i månedlig felleskostnad per sameie:

Toftes gate 2 (RPØ3): 300 - 600 kr

Toftes gate 4 (RPØ4): 1000 - 1500 kr

Toftes gate 6 (RPØ5): 1000 - 1500 kr

Toftes gate 8 (RPØ6): 250 - 700 kr (næringsseksjonen får høyere økning enn dette)

Biermanns gate 9 (RPØ8): 600 - 1500 kr

Biermanns gate 11 (RPØ7): 700 - 1300 kr

### **Avsluttende bemerkninger**

Styret sendte også ut ovenstående informasjon i skriv av 24.01.25. Vi ønsker å informere tidlig og så utfyllende vi kan, da dette prosjektet vil føre til en periode uten operative heiser, samt at prosjektet er av en størrelse som vil påvirke de løpende felleskostnadene i sameiene.

Utskiftning av heiser er et stort og kostnadskrevenende prosjekt som vil ta flere måneder, og styret mener derfor at heisprosjektet bør være det eneste større prosjektet som settes i gang i 2025. Andre prosjekter, som del 2 av fasadeprosjektet og utskifting av takterrasser må vente til et senere tidspunkt. Vi har vurdert dette ut fra behovet for tiltakene og de ekstra kostnadene de fører til.

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

2021	Rehabilitering av terrassegulv øverste etasje mot indre gård
2020	Fasaderehabilitering
2018	Fasaderehabilitering av toppetasjen
2015	Rehabilitering av terrassene i toppetasjen
2014	Nytt låssystem

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87197486. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret, som melder saken videre til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 23.04.25 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 30.04.25

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.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Ellen Raugstad og Lars Rolfssønn Johansen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av møteleder</b></p> <p>Dan Dokken er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**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)

Bjørn Rossevatn

**Styremedlem** (kun 3 skal velges)

Grethe Syvertsen

Ole-Martin Brekke

Oliver Sunde



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling for byggeprosjekter

**KOP!**

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

18 SEPT. 2008

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

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

  
Tone Aagesen  
Fung. enhetsleder

  
Sven Sandberg  
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Plan- og bygningsetaten Besøksadresse:  
Avdeling for byggeprosjekter Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Enhet for Plan og Næring - Åpen by  
Internett: Boks 364 Sentrum,  
www.pbe.oslo.kommune.no 0102 Oslo

Sentralbord: 02 180 Bankgiro:  
Kundesenter: 23 49 10 00 6003.05.58920  
Postadresse: Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@ Organisasjonsnummer:  
pbe.oslo.kommune.no 971 040 823 MVA





Oslo kommune  
**Oslo 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>

Velkommen til

# Nordvik Grünerløkka

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 bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne 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 med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg

Sofienberggata 23C, 0588 OSLO  
grunerlokka@nordvikbolig.no  
**940 58 565**



## 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 kjøpes 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 avhendning av fast eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener** 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

## 12. Installerte smarthusløsninger

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

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

**14. Postkasse** medfølger.

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

**16. Fastmontertveggglader/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.



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](https://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.

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Toftes gate 4 0556 OSLO

Matrikkel: Gnr 225, bnr 452, snr 7 (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



## 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!



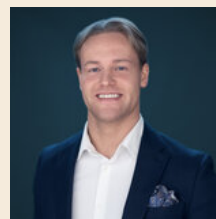
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



### Eirik Halvorsen

Eiendomsmeglerfullmektig  
Nordvik Grünerløkka  
e.halvorsen@nordvikbolig.no  
455 02 606



### Mathias Skjeggedal

Eiendomsmeglerfullmektig  
Nordvik Grünerløkka  
m.skjeggedal@nordvikbolig.no  
904 04 407

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

