NORDVIK

Toftes gate 8

1 soverom | 49 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Toftes gate 8

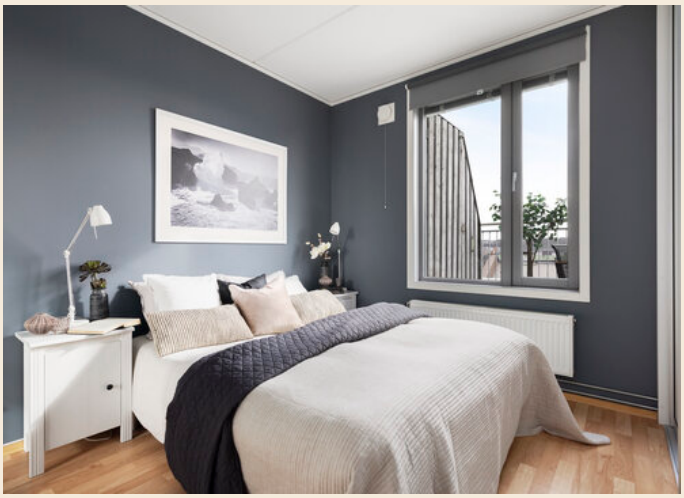
Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
35	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
52	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.03.2026









Nøkkelinformasjon

Sjelden mulighet! 2-roms toppleilighet | Sydvestvendt privat balkong 19 m² | Garasjeplass med elbillader | Heis | Bod

Prisantydning	**5 790 000,-**
Omkostninger	**147 200,-**
Totalpris	**5 968 055,-**
Fellesgjeld	**33 355,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 068,-**
BRA-i	**49 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2006**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Utsiktsleilighet i 5. etasje ved Ringnes Park! Privat balkong på hele 19 kvm. Her kan en sole seg og nyte forholdene fra morgen til kveld. I tillegg følger bod på balkong og bod i kjeller. Bygget er oppført i 2005, og boligen har sentralanlegg for varmt vann, fjernvarme og vannbåren varme via radiatorer. Det medfølger 1 parkeringsplass i felles garasjeanlegg i kjeller med elbillader. Romhøyden i stue/kjøkken og soverom er opplyst til ca. 2,65 meter. Kort fortalt: Her har en alt en trenger for å stortrives.

Høydepunkter:

- Egen P-plass i felles garasjeanlegg med elbillader
- Solrik sydvestvendt balkong på 19 m²
- Bod på balkong og bod i kjeller
- Kan gjøres om til 3-roms
- Fjernvarme og sentralvarmtvann
- Alt i "umiddelbar nærhet"
- Solrik sydvestvendt balkong på 19 m²
- Bygg fra 2005
- Lave f.kost.
- Heis

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 51 kvm

Toftes gate 8, 0556 OSLO





































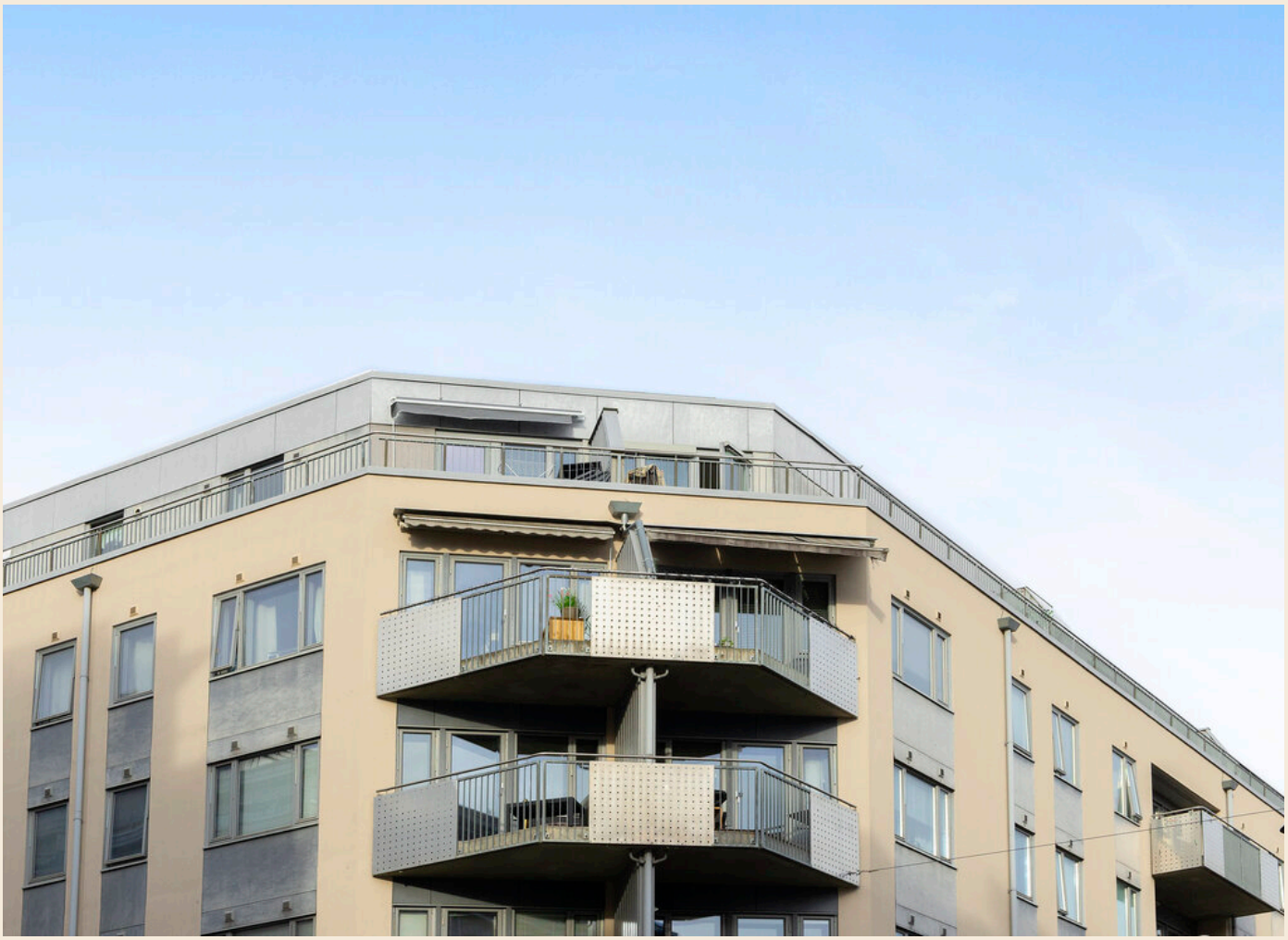





111


11








RINGNES PARK SENTER
BAKER
NORDBY
APOTEK 1
JERNIA
modernedesign
SATS
TILBUD





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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0058/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Toftes gate 8, 0556 OSLO
Gnr 225, bnr 454, snr 33 (ideell andel 1/1) / Gnr 225, bnr 283 (ideell andel 1/173) / Gnr 525, bnr 1 (ideell andel 1/173) i Oslo kommune

Selger
Hans Aamnes

Kjøpesum og omkostninger
5 790 000,- (Prisantydning)
33 355,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 823 355,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
145 570,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
146 950,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
159 950,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 970 305,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 983 305,- (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
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 55 kvm
TBA: 19 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 49 kvm.
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 19 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 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.

Solforhold
Sol hele dagen, fram til ca kl 20:00 midt på sommeren iht. selger.

Innhold
5. Etasje: Entré/gang, soverom, bad, stue/kjøkken. Bod på balkong.
Kjeller: Bod.

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 bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bad:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 70 mm.
Det er nyere stålsluk og membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt ved/i entre. Da veggen består av gips og stål er det ikke mulig med fuktmåling, men ingen tegn til unormale forhold.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.
Sikringsskap med automatsikringer.

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

Parkering
Fast parkeringsplass nr. 110 ligger til venstre ca 40 m innenfor porten. Kort vei til heisen.
Innkjøring fra Sunnmørsgata. Egen Elbil lader.
Parkering kr 495 pr mnd. Egen faktura som kommer samtidig med felleskostnadene.

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
Skyvedør i gangen i 2013
Skyvedører på soverom i 2021, ble malt samtidig
Ny kjøkkenhette/vifte i 2021
Malt gang i 2025

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:

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Ventilasjon Kjøkkenvifte/ventilator byttet i august 2021

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Skjeggkre har vært observert, men ikke etter at hele gården ble behandlet april 2025

Bygningssakkyndig
Olav Ramstad

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:

Boligblokk med flatt tak. Yttervegger i betong med utfyllende stenderverk i tre. Utvendig fasade er kledd med fasadeplater og malte flater. Etasjeskillere i betong. Bygningsmassen, som sameiet ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av sameiets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport kan gis ved kontakt til styret. Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan. Iht. byggesakskyndig.

Innvendig:
Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører. Iht. byggesakskyndig.

Bygningsdeler som har fått TG2:

TG2 - Bad - Overflater vegger og himling:
Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket er malt.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker i fliser.
Konsekvens/tiltak
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

TG2 - Bad - Overflater gulv:
Beskrivelse:
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 70 mm.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

TG2 - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:
Beskrivelse
Det er nyere stålsluk og membran.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.
Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG2 - Bad - Sanitærutstyr og innredning:
Beskrivelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
Konsekvens/tiltak
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur.
Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

TG2 - Tekniske installasjon - Vannledninger:
Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Vurdering av avvik:
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Konsekvens/tiltak
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Vurdering av avvik:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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 vegglamper, 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.

Hvilke fastmonterte gjenstander følger ikke med boligen i salget?
Lampe over spisebord (kan diskuteres)

Følgende hvitevarer følger med boligen:
Komfyr, oppvaskmaskin følger med kjøleskap (kan diskuteres)

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
Vaskemaskin er defekt og vil bli fjernet

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 068,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Div. honorarer, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, strøm fellesareal, fjernvarme (oppvarming og varmtvann), vaktmester og gartner.

I tillegg kommer det ekstrakostnader for:
Garasje kr. 495
Gårdsrom kr. 1.071

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 356 755,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 427 021,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Ikke inkludert i felleskostnader.

Selger opplyser at leiligheten i dag har GlobalConnect som interenettleverandør til kr. 649 pr måned.

Sameiet

Navn og orgnr.
Ringnes Park Øst 6 Sameie, orgnr. 990104506

Om sameiet
Styrets arbeid:

- Det er fortsatt igjen en del av fasadeprosjektet og styret vil gjøre en vurdering på når dette skal ferdigstilles.

- Styret har i perioden sondert muligheten for alternativer til dagens leverandør av kabel-tv og internett, men foreløpig har ikke styret noen gode alternativer å presentere. Det jobbes videre med saken.

- Styret har begynt arbeidet for å hente inn tilbud på reparasjon og vedlikehold av sameienes takterrasser, men har ikke nok informasjon til å konkludere enda. Styret har byttet ut mye av møblene på takterrassene med bord og benker som tåler vær og vind.

Informasjon fra styreleder pr. 31.08.2023:
I følge styreleder er det ingen planer om nye større prosjekter fremover, utenom maling av fasade som ble tatt på halvparten av for noen år siden. Det er ikke tidfestet enda. Det er ingen planer om å øke felleskostnadene i nærmeste fremtid.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 33 355,-pr. 19.03.2026

Sameiet har et lån i OBOS banken som fordeler seg på følgende måte:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207923516
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,05%
Restsaldo 125 376,00
Innfrielsesdato: 30.09.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208600923
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,05%
Restsaldo 2 026 398,00
Innfrielsesdato: 30.08.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

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

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt.

Årsregnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 31.516,-

Budsjettet for 2025 år la til grunn et overskudd på kr. 33.000,-

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

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det arrangeres dugnader. Dersom sameier/representant for sameier uteblir fra innkalt dugnad, vil sameier faktureres med kr. 500,-.

Dyrehold
Styret skal informeres om husdyrhold. Styret kan nekte dyrehold dersom dette er til ulempe, sjenanse eller plage for øvrige sameiere eller bruksrettshavere i sameiegjenstand.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6601240

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 836 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av Nordvik ved fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en attraktiv og svært sentral beliggenhet i Toftes gate på Grünerløkka – et av Oslos mest populære og levende byområder. Her bor du med umiddelbar nærhet til et bredt utvalg av hyggelige kaféer, restauranter, nisjebutikker og servicetilbud, samtidig som området byr på grønne rekreasjonsmuligheter og et urbant byliv rett utenfor døren. Fra boligen er det kort vei til både Sofienbergparken, Akerselva og øvrige møteplasser i nærområdet, noe som gir gode muligheter for både avslapning og aktivitet i hverdagen.

Bebyggelse
Nærområdet er preget av etablert, bymessig bebyggelse med leilighetsgårder og boligblokker, samt innslag av nærings- og servicetilbud på gateplan. Området fremstår som urbant og levende, med en variert bebyggelsesstruktur som gir et godt samspill mellom boliger, handel og øvrige byfunksjoner.

Offentlig kommunikasjon
Området har gode kollektivforbindelser, noe som gjør hverdagen enkel enten du skal til sentrum, jobb eller studier. Med adresse i Toftes gate 8 på Grünerløkka bor du i et sentralt område av Oslo, og Ruter tilbyr både buss, trikk og T-bane i byen med hyppige forbindelser og gode overgangsmuligheter. Dette gir enkel tilgang til store deler av Oslo og øvrige nærområder.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 18.09.2008.

Det foreligger byggetegninger datert 29.06.2004 som 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 sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. 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 boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i nærområdet:

Saksnummer
202512852
Toftes gate 8 - utskifting av heis

Saksnummer
202506328
Toftes gate 12 - ulovlig bruksendring til treningssenter

Saksnummer
202512855
Toftes gate 2 - utskifting av heis

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

301/225/454/33:
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:454
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2005 - Dokumentnr: 82985 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2005 - Dokumentnr: 82985 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 33
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 505/32577
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 2-36

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:454

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:454

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:454

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:454

Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2005 - Dokumentnr: 82985 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2005 - Dokumentnr: 82985 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 33
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 505/32577
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 2-36

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:454

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:454

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:454

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:454

Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2005 - Dokumentnr: 82985 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.2026 - Dokumentnr: 310706 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

02.12.2005 - Dokumentnr: 82985 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 33
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 505/32577
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 2-36

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:454

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:454

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:454

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:454
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2005 - Dokumentnr: 82985 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2005 - Dokumentnr: 82985 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 33
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 505/32577
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 2-36

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:454

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:454

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:454

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:454
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2005 - Dokumentnr: 82985 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2005 - Dokumentnr: 82985 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 33
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 505/32577
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 2-36

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:454

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:454

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:454

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:454
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2005 - Dokumentnr: 82985 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.2026 - Dokumentnr: 310706 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

02.12.2005 - Dokumentnr: 82985 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 33
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 505/32577
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 2-36

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:454

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:454

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:454

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:454
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2005 - Dokumentnr: 82985 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2005 - Dokumentnr: 82985 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 33
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 505/32577
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 2-36

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:454

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:454

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:454

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:454
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2005 - Dokumentnr: 82985 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2005 - Dokumentnr: 82985 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 33
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 505/32577
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 2-36

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:454

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:454

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:454

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:454
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2005 - Dokumentnr: 82985 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.2026 - Dokumentnr: 310706 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

02.12.2005 - Dokumentnr: 82985 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 33
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 505/32577
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 2-36

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:454

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:454

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:454

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf.

eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
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,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 000,-
Veiledningstime med stylist (Verdi 4000,-) kr. 0,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg boligstyling ca. kr. 18 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 150,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 450,-

Samlet skal selger betale kr. 143 650,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 31. mars 2026

Ansvarlig megler
Sebastian Qvigstad, Fagansvarlig / Eiendomsmegler
Tlf. 98859121

Megler
Mathias Skjeggedal, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90404407

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO

Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling 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 8

Nabolaget Dælenenga/Øvre Grünerløkka øst - vurdert av 301 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.)	**5 min**
494 elever, 24 klasser	0.4 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	**5 min**
538 elever, 23 klasser	0.4 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	**8 min**
276 elever, 21 klasser	0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**14 min**
227 elever, 16 klasser	1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**14 min**
431 elever, 30 klasser	1.2 km
Foss videregående skole	**6 min**
600 elever, 20 klasser	0.5 km
Hersleb videregående skole	**16 min**

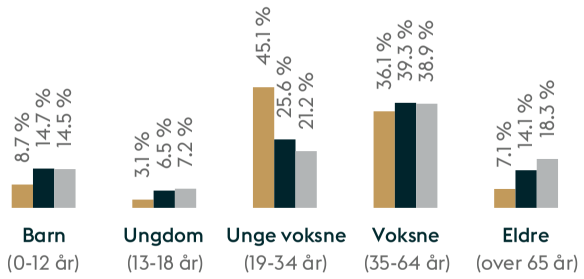
Offentlig transport

Biermanns gate	**1 min**
Linje 11N, 12N	0.1 km
Biermanns gate	**1 min**
Linje 11, 12, 18	0.1 km
Carl Berners plass	**16 min**
Linje 5	1.2 km
Tøyen stasjon	**25 min**
Linje RE30, R31	1.9 km
Oslo S	**7 min**
Totalt 24 ulike linjer	2.3 km

Barnehager

Ringnes Park Fus barnehage (0-...	**3 min**
72 barn	0.2 km
Hallenparken barnehage (1-6 år...	**4 min**
88 barn	0.3 km
Barnas Hus barnehage (0-5 år)	**4 min**
183 barn	0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dælenenga/Øvre Grünerløkka	3 469	2 187
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Gående

Sport

Hallenhagen	3 min
Sagene skole	5 min
SATS Ringnes Park	4 min
Sagene Squash Senter	6 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

Tilstandsrapport

Toftes gate 8, 0556 OSLO
OSLO kommune
gnr. 225, bnr. 454, snr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 13.03.2026 **Rapportdato:** 22.03.2026 **Oppdragsnr.:** 14283-2029 **Eiendomsverdi ref nr:** CM4490

Autorisert foretak: Ramstad Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Ramstad

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937

RAMSTAD TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med flatt tak. Yttervegger i betong med utfyllende stenderverk i tre. Utvendig fasade er kledd med fasadeplater og malte flater. Etasjeskillere i betong.

Bygningsmassen, som sameiet ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av sameiets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 70 mm.
Det er nyere stålsluk og membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt ved/i entre. Da veggen består av gips og stål er det ikke mulig med fuktmåling, men ingen tegn til unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.
Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

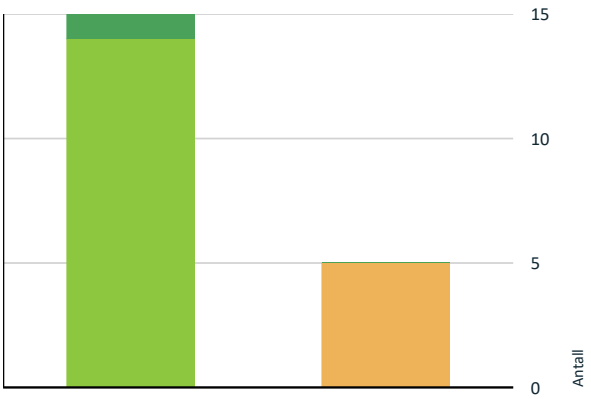
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2005

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong på 19 m² med utgang fra stue/kjøkken.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 70 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er nyere stålsluk og membran.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

5. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt ved/i entre. Da veggen består av gips og stål er det ikke mulig med fuktmåling, men ingen tegn til unormale forhold.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Ifølge eier er ventilasjonsmotor fra 2021.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme. Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2005
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	49	2		51	19
Kjeller		4		4	
SUM	**49**	**6**			**19**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Entré/gang, soverom, bad, stue/kjøkken	Bod på balkong	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Tilhørende 1 stk. parkeringsplass i felles garasjeanlegg i kjeller med Elbil lader.
Romhøyde i stue/kjøkken og soverom er på ca. 2,65 meter.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Med bakgrunn i byggets kompleksitet er det vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2026	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Hans Aamnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	454		33	836 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Toftes gate 8

Hjemmelshaver
Aamnes Hans

Kommentar
Felleseie tomt

Eiendomsopplysninger

Skadedyr i boligen

Ifølge eier: "Skjeggkre har vært observert, men ikke etter at hele gården ble behandlet april 2025."

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/CM4490

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hans Aamnes	9578-5998-4-811078	2026-03-10 12:21:34

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
9. mars 2026

Oppdragsnummer
64-0058/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Toftes gate 8, 0556 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Hans Aamnes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. august 2013

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6601240
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ventilasjon Kjøkkenvifte/ventilator byttet i august 2021

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Skjeggkre har vært observert, men ikke etter at hele gården ble behandlet april 2025

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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: 64-0058/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hans Aamnes	**2026-03-10**

Identifikasjon

Hans Aamnes

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

VEDTEKTER

FOR
RINGNES PARK ØST GARASJESAMEIE

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

INNHOLD:

Kapittel I. Innledning

§ 1 Sameiegjenstand ..... s. 2

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

Kapittel II. Organisering

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

§ 4 Styret ..... s. 4

§ 5 Regnskap og revisjon ..... s. 5

Kapittel III. Sameiers rettigheter og plikter

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

§ 7 Overdragelse ..... s. 5

§ 8 Fellesutgifter ..... s. 6

§ 9 Mislighold ..... s. 6

KAPITTEL I. INNLEDNING

§ 1
SAMEIEGJENSTAND

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

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

§ 2
FORHOLDET TIL SAMEIELOVEN

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

KAPITTEL II. ORGANISERING

§ 3
SAMEIERE, SAMEIEBRØK OG SAMEIERMØTE

a. Sameiere

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

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

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

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

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

b. Sameiermøter (årsmøter).

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

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

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

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

c. Innkalling til ekstraordinære sameiermøter.

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

d. Dagsorden og møteledelse.

Det ordinære sameiermøtet skal:

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

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

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll fra Sameiermøtet.

e. Sameiermøtets beslutningsmyndighet.

Hver av sameierne kan i sameiermøter avgi stemme.

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

For vedtektsendringer kreves 2/3 flertall.

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

f. Habilitet.

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

§ 4
STYRET

a. Styret.

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

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

b. Innkalling til styremøter.

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

c. Styremøter.

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

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

d. Styrets beslutningsmyndighet m.v.

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

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

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

e. Representasjon.

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

§ 5
REGNSKAP OG REVISJON

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

KAPITTEL III. SAMEIERES RETTIGHETER OG PLIKTER

§ 6
BENYTTELSE OG ORDENSREGLER

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

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

§ 6 a.
LADEPUNKT FOR EL-BIL

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

§ 7
OVERDRAGELSE OG UTLEIE

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

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

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

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

Overdragelse og utleie av garasjeplass skal meldes styret.

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

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

§ 8
FELLESUTGIFTER

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

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

§ 9

MISLIGHOLD

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

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

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

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

§ 10
VIDEOOVERVÅKING

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

§ 11
VEDLIKEHOLDSFOND

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

--o0o--

VEDTEKTER

FOR

RINGNES PARK ØST GÅRDSROMSAMEIE

GNR 225, BNR 283

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

INNHOLD:

Kapittel I. Innledning

§ 1 Sameiegjenstand og vedtektenes formål ..... s. 2

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

Kapittel II. Organisering

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

§ 4 Styret ..... s. 4

§ 5 Regnskap og revisjon ..... s. 5

§ 6 Vaktmestertjenester ..... s. 6

Kapittel III. Sameiers rettigheter og plikter

§ 7 Disposisjonsrett ..... s. 6

§ 8 Benyttelse og ordensregler ..... s. 6

§ 9 Fellesutgifter ..... s. 7

§ 10 Ansvar ..... s. 7

§ 11 Mislighold ..... s. 7

KAPITTEL I. INNLEDNING

§ 1

SAMEIEGJENSTAND OG VEDTEKTENES FORMÅL

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

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

§ 2

FORHOLDET TIL SAMEIELOVEN

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

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

KAPITTEL II. ORGANISERING

§ 3

SAMEIERE, SAMEIEBRØK OG SAMEIERMØTE

a. Sameiere

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

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

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

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

b. Innkalling til ordinære sameiermøter (årsmøter).

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

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

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

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

c. Innkalling til ekstraordinære sameiermøter.

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

d. Dagsorden og møteledelse.

Det ordinære sameiermøtet skal:

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

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

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll fra Sameiermøtet.

e. Sameiermøtets beslutningsmyndighet.

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

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

f. Habilitet.

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

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

§ 4

STYRET

a. Styret.

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

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

b. Innkalling til styremøter.

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

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

c. Styremøter.

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

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

d. Styrets beslutningsmyndighet m.v.

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

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

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

e. Representasjon.

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

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

f. Habilitet for styremedlem og forretningsfører.

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

§ 5

REGNSKAP OG REVISJON

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

§ 6

VAKTMESTERTJENESTER

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

Styret har ansvaret for organisering av vaktmestertjenesten.

KAPITTEL III. SAMEIERES RETTIGHETER OG PLIKTER

§ 7

DISPOSISJONSRETT

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

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

§ 8

BENYTTELSE OG ORDENSREGLER

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

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

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

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

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

§ 9

FELLESUTGIFTER

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

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

§ 10

ANSVAR

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

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

§ 11

MISLIGHOLD

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

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

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

§ 12

VIDEOOVERVÅKING

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

§ 13

VEDLIKEHOLDSFOND

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

--o0o--

Protokoll til årsmøte 2025 for RINGNES PARK ØST 6 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 990104506
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. april kl. 12:00 til 30. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12.

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: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Dan Dokken (OBOS) foreslås.

> **Forslag til vedtak:**
> Dan Dokken er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. 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: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 59.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 59.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
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 (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjørn Rossevatn

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ole-Martin Brekke (10 stemmer)
Oliver Sunde (10 stemmer)
Grethe Syvertsen (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ole-Martin Brekke
Oliver Sunde
Grethe Syvertsen

Etter årsmøtet har styret fått følgende sammensetning

Styreleder	Bjørn Rossevatn	2025 – 2026
Styremedlem	Grethe Syvertsen	2025 – 2026
Styremedlem	Ole-Martin Brekke	2025 – 2026
Styremedlem	Oliver Sunde	2025 – 2026

Dan Dokken/s/
Møteleder

Ellen Raugstad/s/
Protokollvitne

Lars Rolfssønn Johansen/s/
Protokollvitne

VEDTEKTER
FOR
RINGNES PARK ØST 6 SAMEIE

Revidert av årsmøtet (sameiermøtet):
30.07.2006, 03.03.2010, 26.04.2012, 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 6 Sameie («Sameiet»). Sameiets organisasjonsnummer er 990 104 506. Sameiet har forretningsadresse i Oslo kommune.

Sameiet omfatter samtlige eierseksjoner beliggende på gårdsnummer 225 bruksnummer 454 i Oslo kommune, og består av 35 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

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

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

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

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

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

Kapittel 2: Sameiets organer

Del 2-1: Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

Del 2-2 Styret

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

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

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

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

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

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

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

Del 2-3 Forretningsfører, regnskap og revisjon

§ 2-3-1 Forretningsfører
Styrer velger forretningsfører.

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

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

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

Kapittel 3: Seksjonseiernes rettigheter og plikter

Del 3-1 Disposisjon av seksjonene

§ 3-1-1 Overdragelse/salg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Del 3-2 Felleskostnader og vedlikeholdsfond

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

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

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

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

Del 3-3 Sameiets andel av fellesareal

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

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

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

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

Kapittel 4: Diverse bestemmelser

Del 4-1: Varer og tjenester

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

Styret velger vaktmester og har ansvar for organisering av vaktmestertjenesten.

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

Del 4-2: Skader og forsikring

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

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

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

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

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

Del 4-3: Sanksjoner

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

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

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

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

Del 4-4: Annet

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

HUSORDENSREGLER

(endret på sameiemøtet 31.0.2009)

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Ringnes Park Øst 6 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 ro mellom kl 23.00 og 0600 alle dager. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

Orden i fellesområdene

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

Avfallshåndtering

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

Postkasseskilt og ringeklokketablå

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

Takterassen

Takterrassen i RPØ 6 Sameie er et felles oppholdsrom og kan ikke benyttes til sluttede selskaper uten styrets samtykke. Styret har anledning til å vise bort selskap som på forhånd ikke har søkt nødvendig tillatelse, eller oppfører seg på en slik måte at det er til sjenanse for andre beboere.

Ved ønske om å benytte takterrassen til slikt formål, skal det søkes styret i god tid om godkjenning. Søknad legges i postkassen til styrets leder og skal inneholde:

- Navn på søker med leilighetsnummer
- Telefon
- Dato
- Tidsrom
- Ca. antall personer

Det gjøres oppmerksom på at søker holdes økonomisk ansvarlig for eventuelle skader på terrasse/gjenstander som måtte komme som følge av selskapets art. Samme økonomiske ansvar gjelder for terrasser/balkonger i underliggende etasjer. Likeledes er søker ansvarlig for at takterrassen forlates i ren og ryddig stand.

Orden

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

Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

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

Felles signalanlegg

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

Energisparing

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

Brannforebyggende sikkerhet

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

Fasader

All boring i fasade må avklares med styret på forhånd.
Det er forbudt å sette opp private parabolantenner på byggets fasade. Med skriftlig godkjenning fra styret kan parabol settes på innsiden av privat balkong, men den kan ikke festes i bygningskonstruksjonen eller være til sjenanse.
Utvendige persienner, markiser og belysning kan monteres. Disse skal være i en utførelse, type og farge, som styret skal godkjenne på forhånd.

Husdyrhold

Styret skal informeres om husdyrhold. Styret kan nekte dyrehold dersom dette er til ulempe, sjenanse eller plage for øvrige sameiere eller bruksrettshavere i sameiegjenstand.

Dugnad

Dersom sameier/representant for sameier uteblir fra innkalt dugnad, vil sameier faktureres med kr. 500,-.

Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

Erstatningsansvar

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

Oppvarming av leilighetene

I vinterhalvåret skal leilighetene holdes oppvarmet, og vinduer må ikke forlates åpne uten at radiatorenes termostat er satt i stilling ”snøkrystall” eller høyere for å unngå at vannrør fryser og lekkasjer oppstår.

Utleie

Ved utleie av leiligheter skal seksjonseier informere styret om leietakers navn, telefonnummer og e-postadresse, samt å overlevere en kopi av husordensreglene og leilighetens FDV-dokumentasjon til leietaker.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5677
RINGNES PARK ØST 6 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i RINGNES PARK ØST 6 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/5677

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i RINGNES PARK ØST 6 SAMEIE

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Dan Dokken (OBOS) foreslås.

Forslag til vedtak

Dan Dokken er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5677 - Årsregnskap 2024.pdf
2. 5677 - revber.pdf
3. 5677 - Styrets arbeid 2024-2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 59.000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 59.000,-

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 6 SAMEIE
ORG.NR. 990 104 506, KUNDENR. 5677

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 184 078	1 243 530	1 247 000	1 265 000
Andre inntekter	3	2 315	141 200	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 186 393**	**1 384 730**	**1 247 000**	**1 265 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 291	-8 291	-8 291	-8 000
Styrehonorar	5	-58 800	-58 800	-58 800	-59 000
Revisjonshonorar	6	-8 939	-9 928	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-91 308	-86 891	-92 500	-97 000
Konsulenthonorar	7	-9 598	-4 312	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-154 958	-200 323	-215 000	-218 000
Forsikringer		-131 683	-115 078	-127 000	-152 000
Kommunale avgifter	9	-551 558	-459 598	-534 000	-626 000
Energi/fyring		-23 876	-29 825	-37 000	-37 000
TV-anlegg/bredbånd		-83 085	-150 141	-162 000	0
Andre driftskostnader	10	-5 325	-4 042	-4 500	-5 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 127 422**	**-1 127 229**	**-1 255 091**	**-1 218 000**
DRIFTSRESULTAT		**58 971**	**257 501**	**-8 091**	**47 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 716	3 705	0	0
Finanskostnader	12	-30 171	-49 071	-52 000	-14 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-27 455**	**-45 366**	**-52 000**	**-14 000**
ÅRSRESULTAT		**31 516**	**212 135**	**-60 091**	**33 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		31 516	49 768		
Reduksjon udekket tap		0	162 367		

RINGNES PARK ØST 6 SAMEIE
ORG.NR. 990 104 506, KUNDENR. 5677

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 371	1 455
Forskuddsbetalte kostnader		0	83 085
Driftskonto OBOS-banken		335 907	664 904
Sparekonto OBOS-banken		1 587	1 532
SUM OMLØPSMIDLER		**345 865**	**750 976**
SUM EIENDELER		**345 865**	**750 976**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		81 284	49 768
SUM EGENKAPITAL		**81 284**	**49 768**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	209 048	665 761
SUM LANGSIKTIG GJELD		**209 048**	**665 761**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 566	10 507
Leverandørgjeld		9 877	17 501
Påløpte renter		90	4 600
Påløpte avdrag		0	2 839
SUM KORTSIKTIG GJELD		**55 533**	**35 447**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**345 865**	**750 976**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2025
Styret i Ringnes Park Øst 6 Sameie

Bjørn Rossevatn/s/ Eli Moi Malmin/s/ Oliver Halvorseth Sunde/s/

Ole-Martin Brekke/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 100 100
KaberlTV	83 978
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 184 078**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Salg nøkler	2 315
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 315**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 291
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 291**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 58 800.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 939.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 598
SUM KONSULENTHONORAR	**-9 598**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-92 127
Drift/vedlikehold VVS	-9 636
Drift/vedlikehold heisanlegg	-53 195
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-154 958**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-551 558
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-551 558**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-2 112
Andre kontorkostnader	-199
Bank- og kortgebyr	-3 014
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-5 325**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	2 583
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	133
SUM FINANSINNTEKTER	**2 716**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-30 171
SUM FINANSKOSTNADER	**-30 171**

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2021	-777 240	
Nedbetalt tidligere	111 479	
Nedbetalt i år	456 713	
		-209 048
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-209 048**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i RINGNES PARK ØST 6 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RINGNES PARK ØST 6 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 rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CGUQQ-08JEC-740PA-PIKLF-6HHA6-UU6I4

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

for kråkene.

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

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

Vi vil i denne forbindelse minne alle beboere om at radiatorene må luftes med jevne mellomrom, for at de skal fungere optimalt. Dersom mange beboere ikke gjør dette, kan det skape ubalanse og uregelmessigheter i anlegget. Det samme kan vidåpne vinduer over varme radiatorer gjøre, da tappes varme som skulle gått til naboen over. Vidåpne vinduer kan dessuten føre til at radiator og rør fryser, og seksjonseier vil måtte dekke kostnadene for å reparere slike skader. Varmeanlegget 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 vinterfrosten 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 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 brannsikkerhetshensyn 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 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 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 kostnadsmessig 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 kostnadskrevende 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

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

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 6601240. 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: 5677 **Selskapsnavn:** RINGNES PARK ØST 6 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av møteleder

Dan Dokken er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Ellen Raugstad og Lars Rolfssønn Johansen er valgt.

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 59.000,-

☐ 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
E-post: 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

KOPI

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

18 SEPT. 2008

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

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

FERDIGATTEST - TOFTES GATE 2 OG 12

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Tine Aagesen
fung. enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

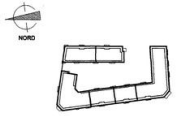


REV.	DATO	TEGN.	REVIDERINGEN GJELDER	KONT.

TEGN.NR.: A 11.0 00 050 — REV.:

RINGNES ØST

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD



BYGGHERRE:

TILTAKSHAVER: Ringnes Park DA

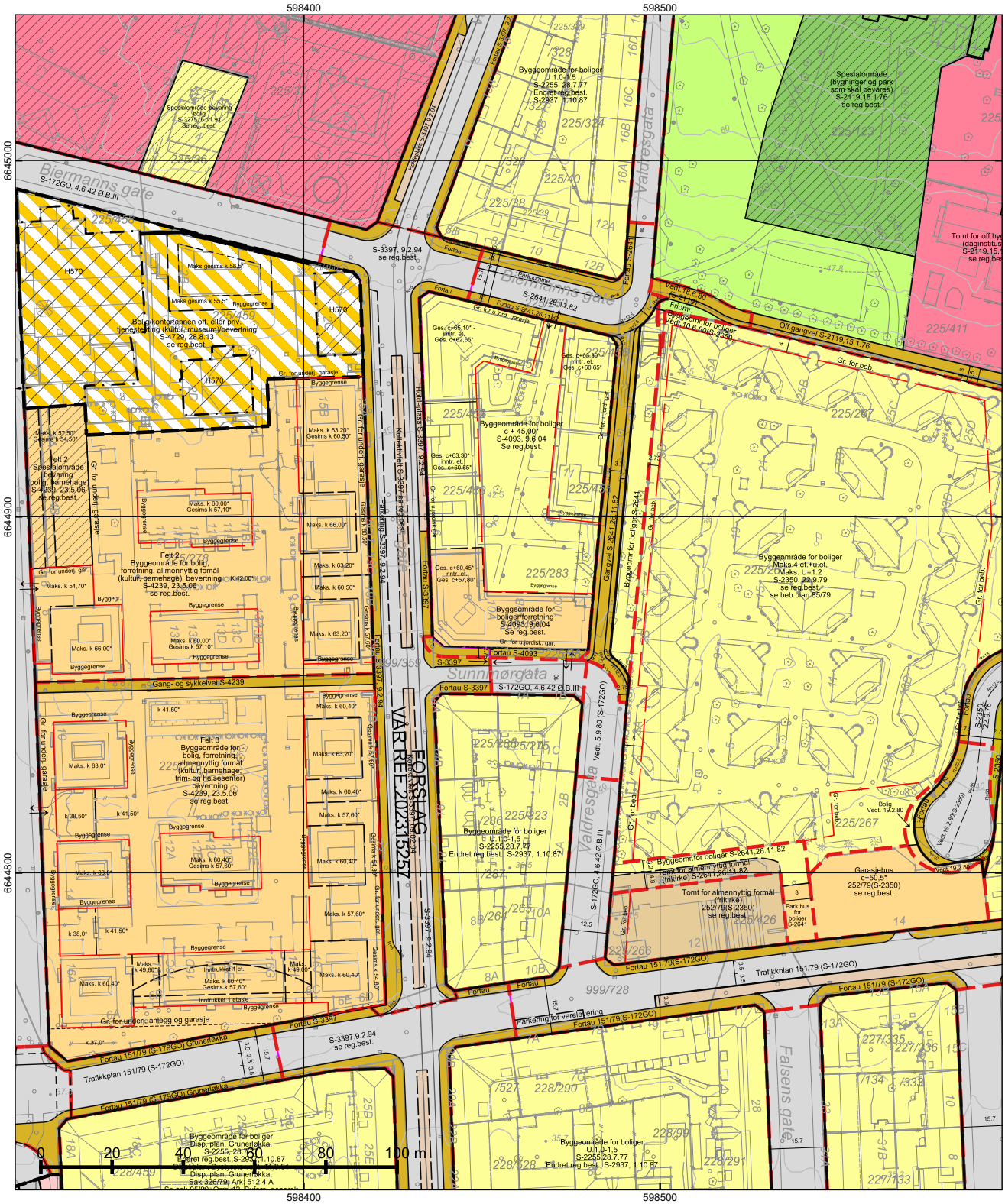
ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C II
0456 OSLO
TLF.: 22 71 70 70 - FAX.: 22 71 70 80
E-MAIL: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL: PLAN 5 ETASJE

8

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.	SKALA:
1223	29.06.04	LH/MR	1: 200

TEGN.NR.: A 11.0 00 050 — REV.:



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

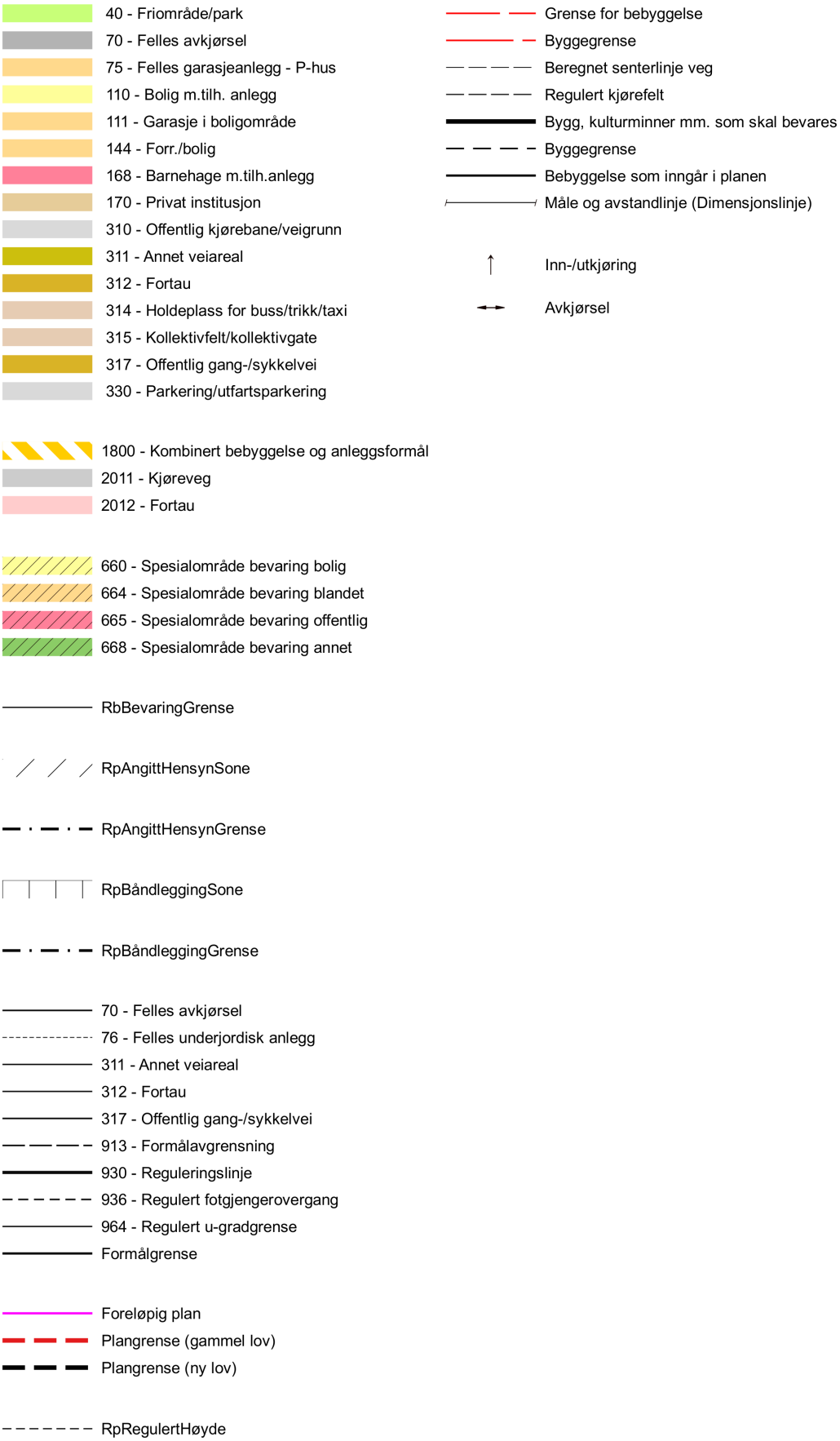
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

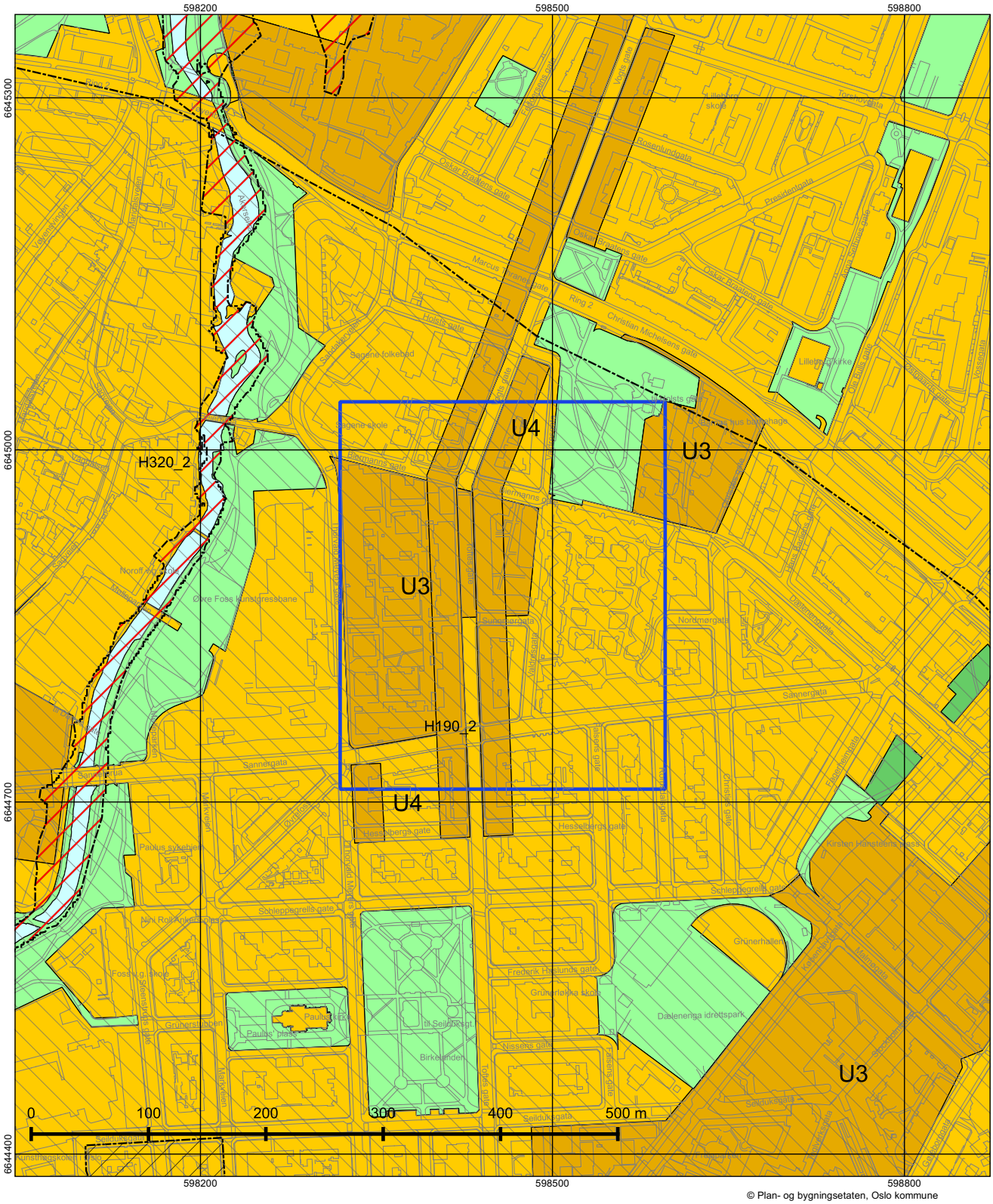
PlottID/Best.nr: 154767/ 86528901
Adresse: Toftes gate 8
Gnr/Bnr: 225/454
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154767/86528901
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-4093

Toftes gate 2 - 12

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

Forretninger skal ligge i 1. etasje mot gate.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 10. *Støy og forurensning*

Forurensning i grunnen

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

Støy/ vibrasjoner

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

Begjæringsskjemaet sendes til

Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☐ Begjæring om reseksjonering

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

rettet pkt 2. etter avtale med Magnus G. Løvdal. 30/11-05 GL

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	225	454		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
~~984445482~~	~~Ringnes Park DA~~		
914 670 705	Ringnes AS		829/5

TINGLYST DAGBOKNR. 02 DES 2005 OSLO SKIFTERETT OG BYSKRIVEREMBETTE

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	N	4130		11	B	1014	B	21	B	928	B	31	B	855	B
2	B	1075	B	12	B	736	B	22	B	421	B	32	B	855	B
3	B	1014	B	13	B	755	B	23	B	1075	B	33	B	505	B
4	B	1014	B	14	B	928	B	24	B	1014	B	34	B	559	B
5	B	762	B	15	B	421	B	25	B	1014	B	35	B	766	B
6	B	755	B	16	B	1075	B	26	B	736	B	36	B	381	B
7	B	928	B	17	B	1014	B	27	B	755	B	37			
8	B	421	G	18	B	1014	B	28	B	928	B	38			
9	B	1075	B	19	B	736	B	29	B	421	B	39			
10	B	1014	B	20	B	755	B	30	B	728	B	40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK		32577	

SUM BRØK (TELLERE) 32577 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

MOTTATT
21 OKT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Doknr: 82985 Tinglyst: 02.12.2005 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Gert Bril

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☐	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 21/10-05		GJERT BRUN	
"		RICHARD KOSE	

MOTTATT
21 OKT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
225	454		1-36	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
30/11. 2005	Bart Daniels	Plan- og bygningsetaten

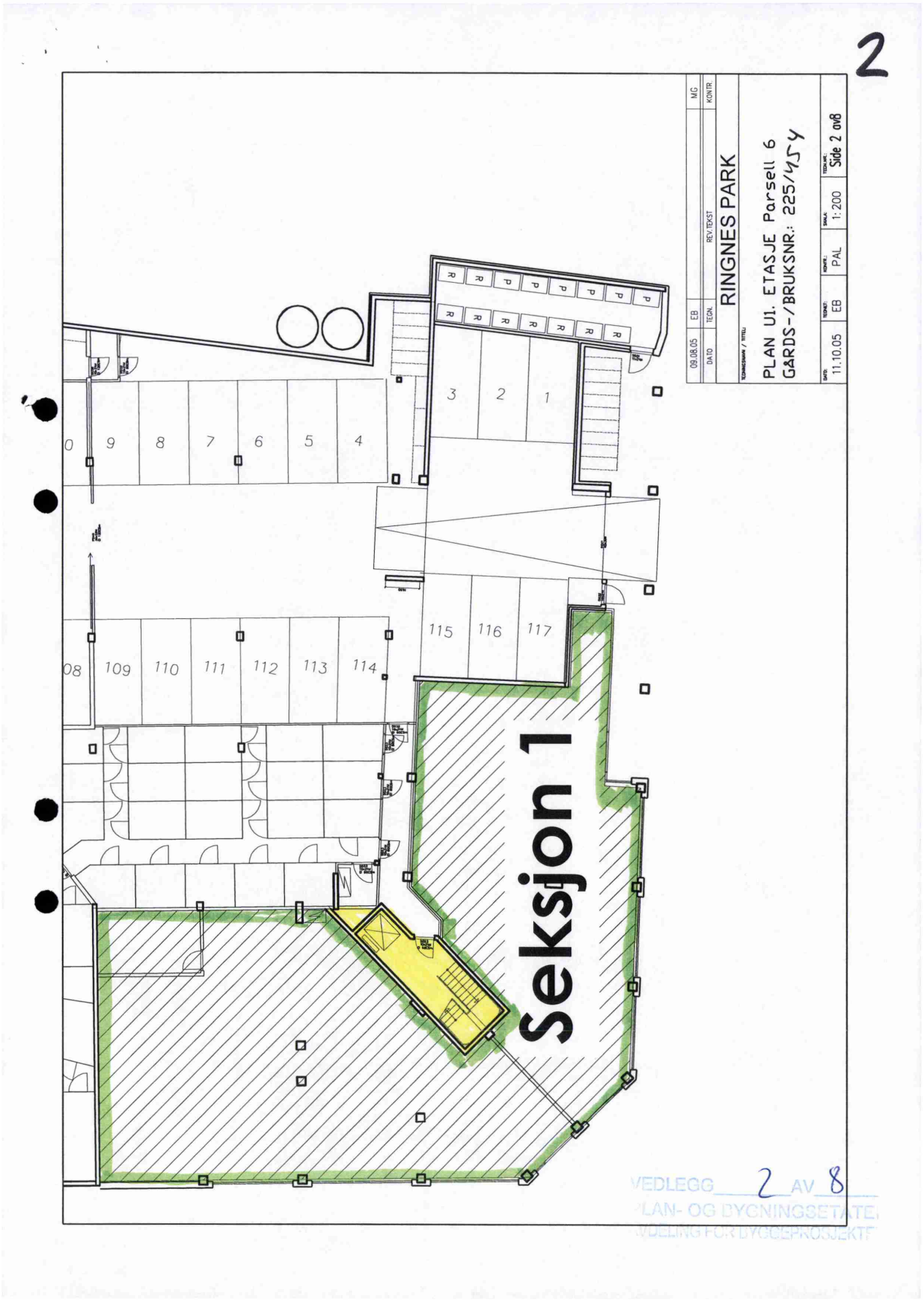
Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

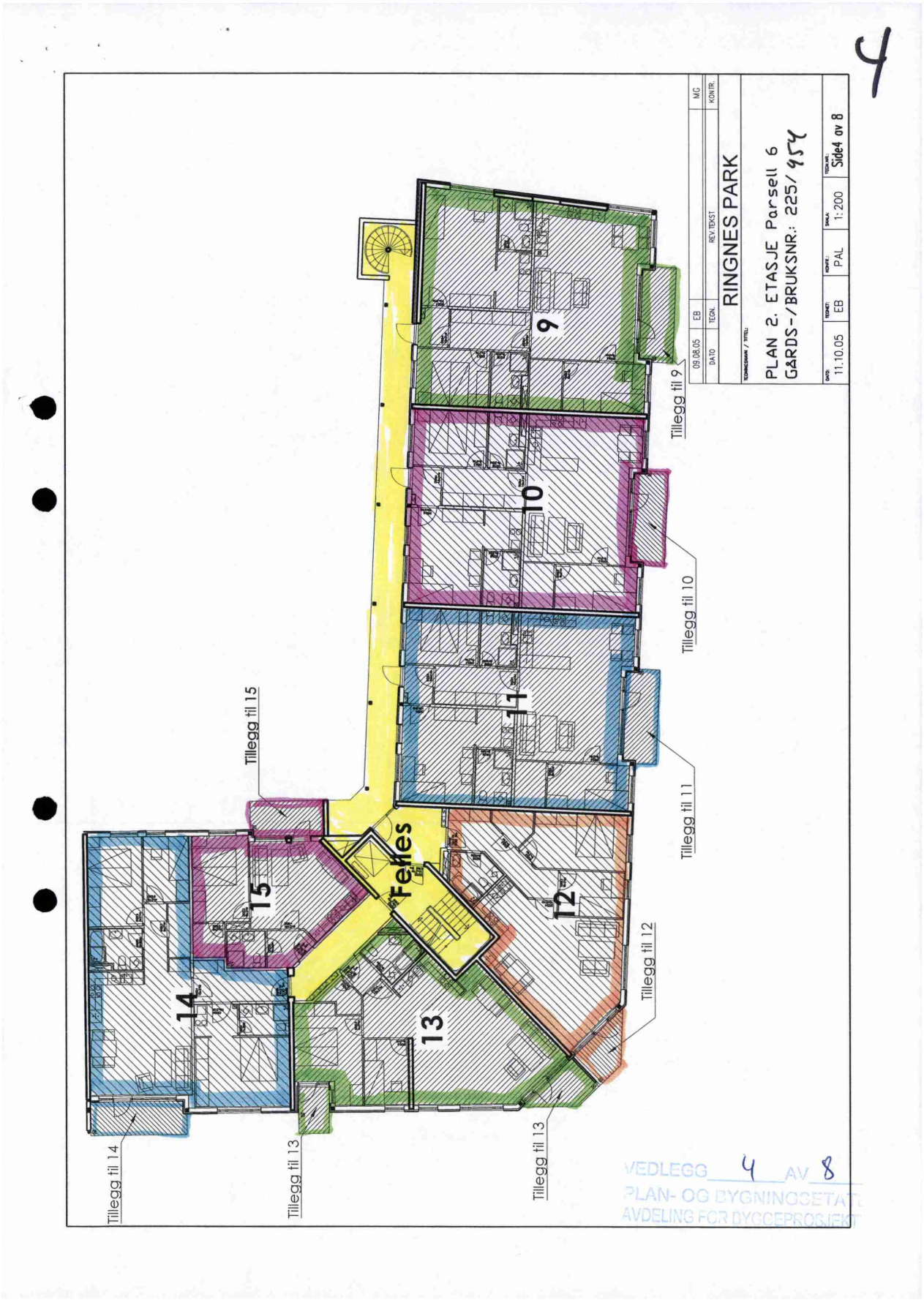
MOTTATT
21 OKT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

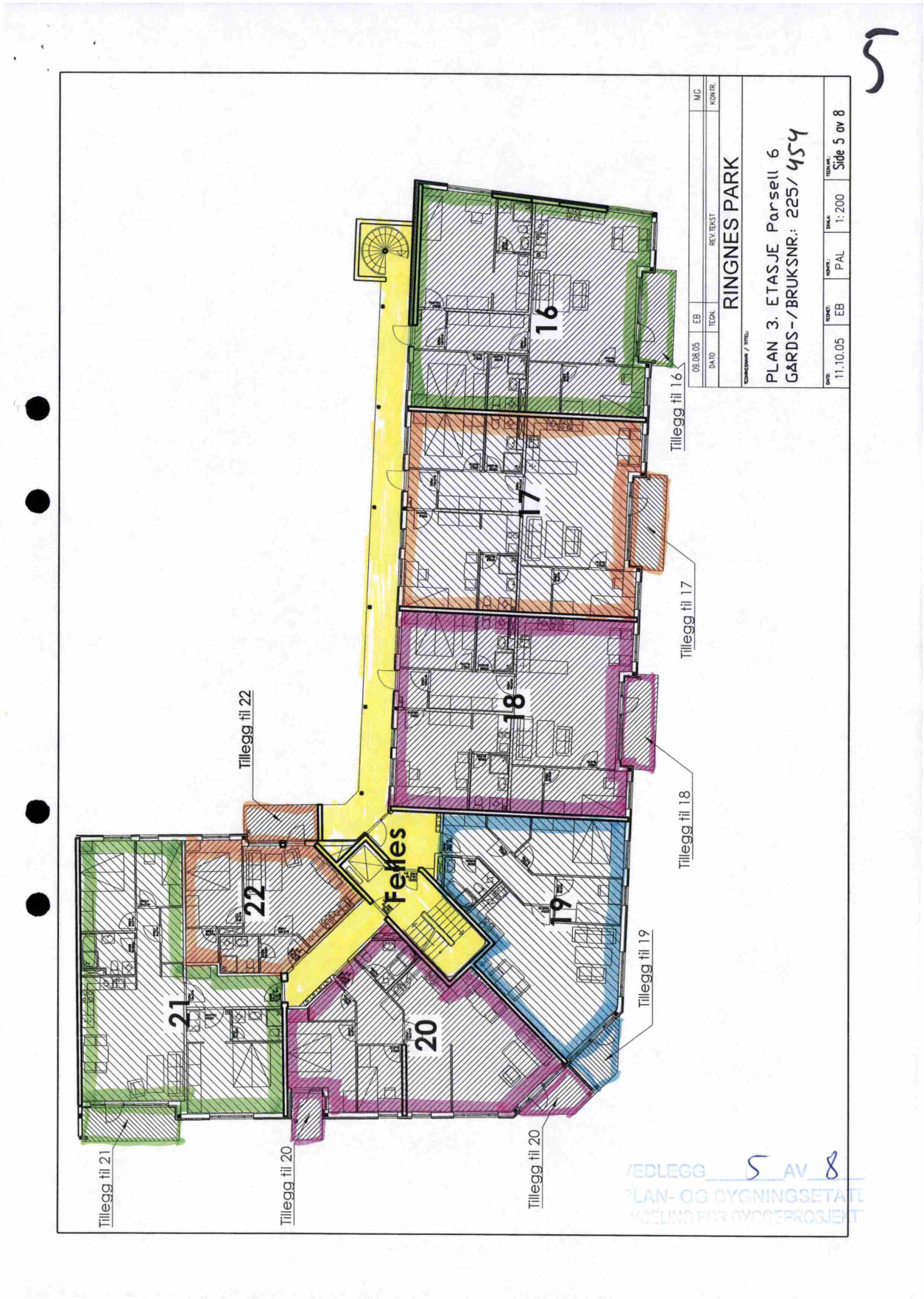
©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

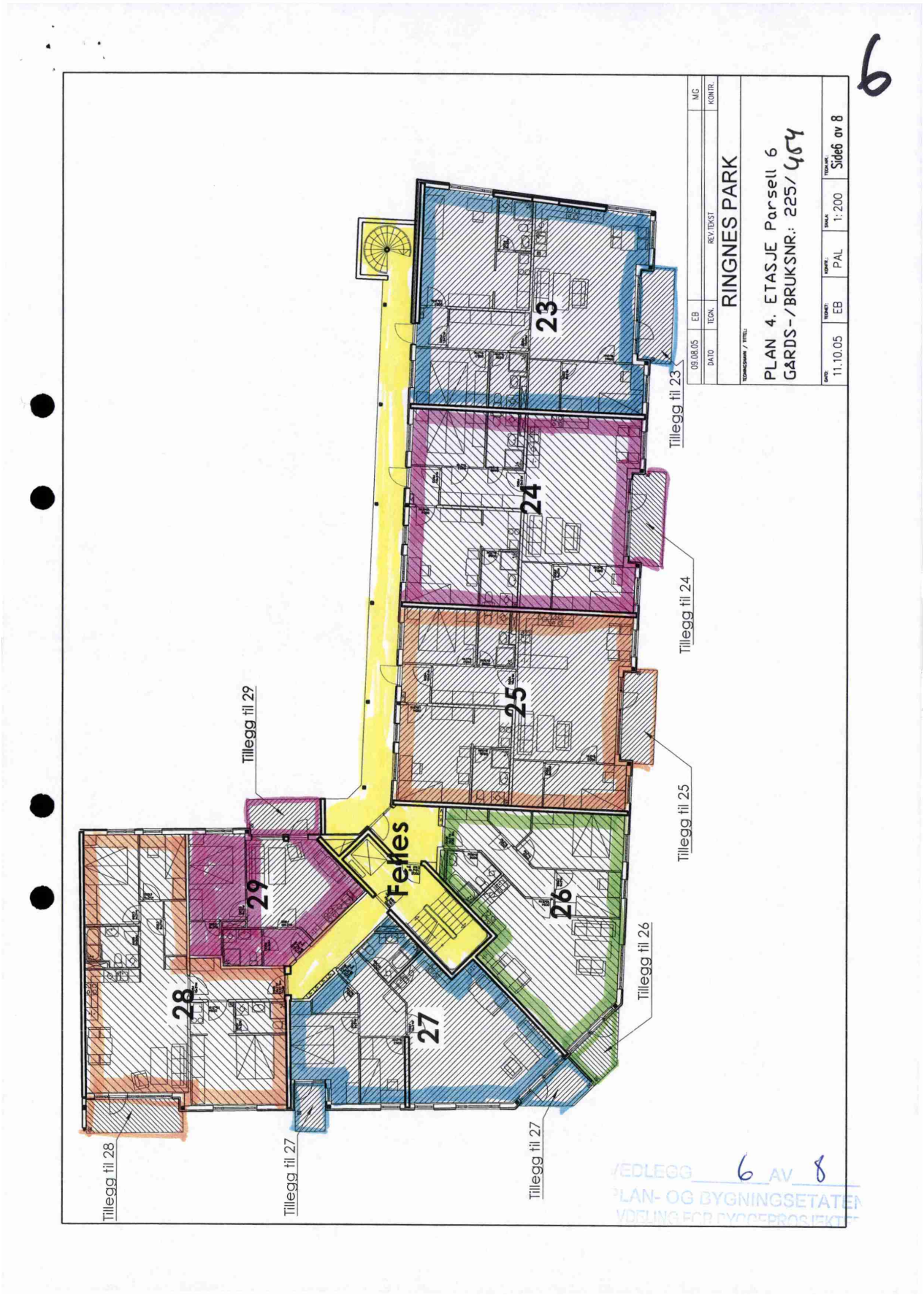

RINGNES PARK
PARSELLINDELING
GÅRDS-/BRUKSNR.: 225/454
09.08.05
11.10.05
1:550
Side 1 av 8
Toftes gate
225/267
225/283
Sandkasse
LEK
HSP
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

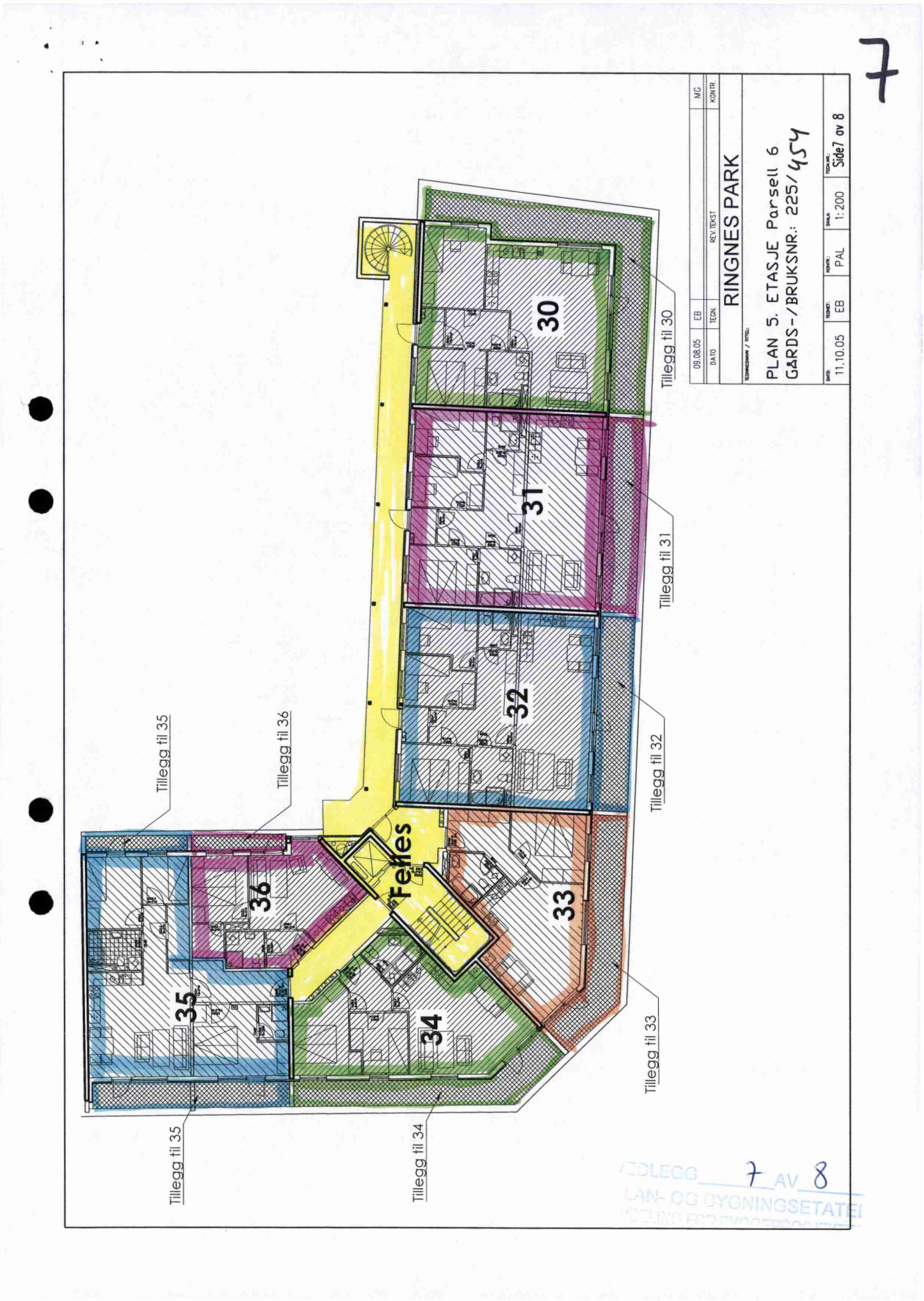

2
RINGNES PARK
PLAN U1. ETASJE Parsell 6
GÅRDS-/BRUKSNR.: 225/475
09.08.05
11.10.05
1:200
Side 2 av 8
Seksjon 1
VEDLEGG 2 AV 8

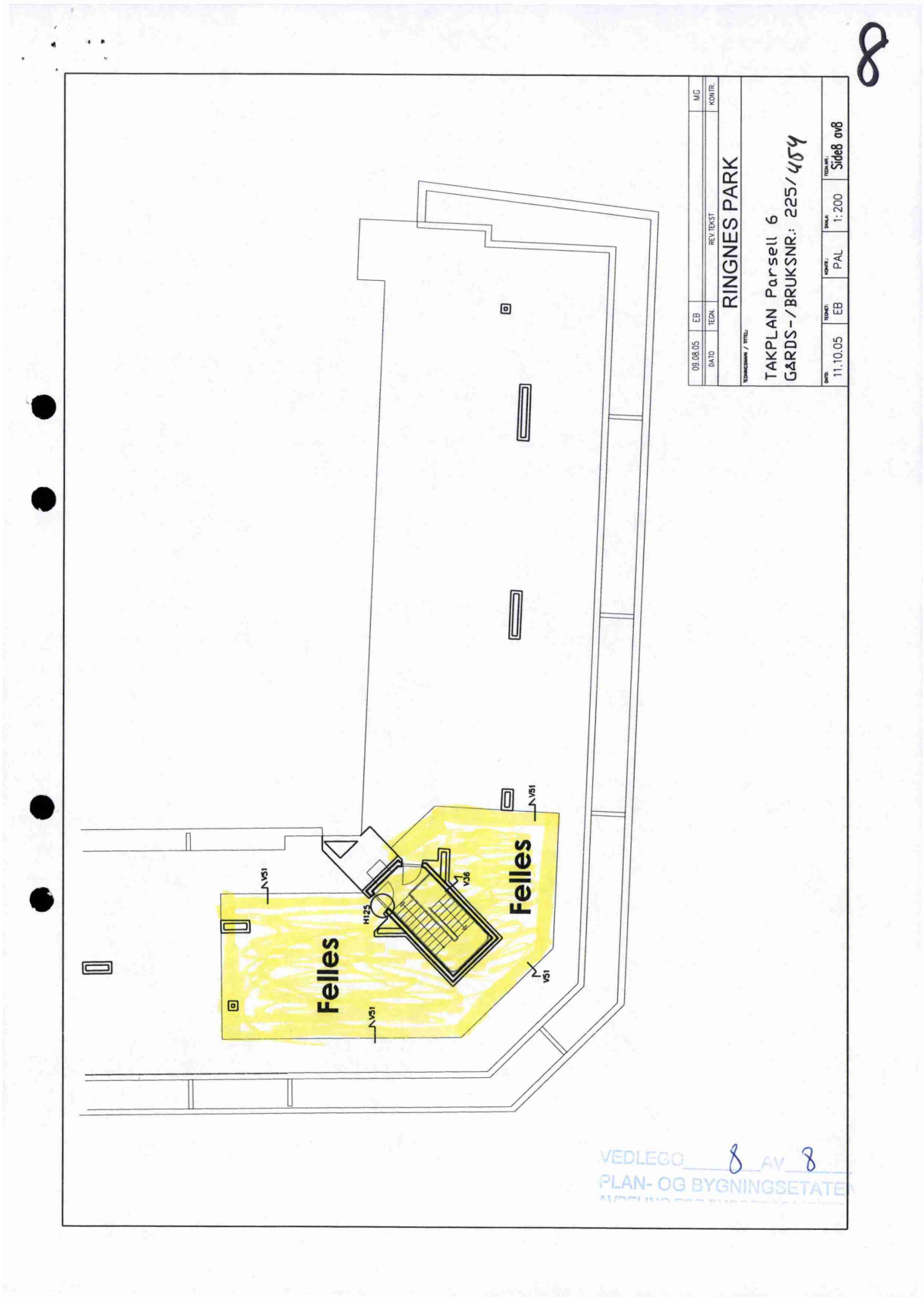

3
RINGNES PARK
PLAN 1. ETASJE Parsell 6
GÅRDS-/BRUKSNR.: 225/457
11.10.05
EB
PAL
1:200
Side 3 av 8
09.08.05
EB
REV.TEKST
MG
Tillegg til 2
Tillegg til 3
Tillegg til 4
Tillegg til 5
Tillegg til 6
Tillegg til 7
Tillegg til 8
Felles
C+45,5
Summ?rgata
41.1
1
2
3
4
5
6
7
8
VEDLEGG 3 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


4
RINGNES PARK
PLAN 2. ETASJE Parsell 6
GÅRDS-/BRUKSNR.: 225/954
09.08.05 EB
DATO TEGN. REV/TEKST KONTR.
MG
DATO: 11.10.05
TEGN: EB
KONTR: PAL
SKALA: 1:200
TEGN.NR: Side4 av 8
9
10
11
12
13
14
15
Felles
Tillegg til 9
Tillegg til 10
Tillegg til 11
Tillegg til 12
Tillegg til 13
Tillegg til 13
Tillegg til 14
Tillegg til 15
VEDLEGG 4 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATT
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKT


5
RINGNES PARK
PLAN 3. ETASJE Parsell 6
GÅRDS-/BRUKSNR.: 225/454
09.08.05
11.10.05
EB
PAL
1:200
Side 5 av 8
Tillegg til 16
Tillegg til 17
Tillegg til 18
Tillegg til 19
Tillegg til 20
Tillegg til 21
Tillegg til 22
Fellesareal
16
17
18
19
20
21
22
VEDLEGG 5 AV 8


6
RINGNES PARK
PLAN 4. ETASJE Parsell 6
GÅRDS-/BRUKSNR.: 225/454
11.10.05
EB
PAL
1:200
Side6 av 8
09.08.05
EB
MG
Tillegg til 23
Tillegg til 24
Tillegg til 25
Tillegg til 26
Tillegg til 27
Tillegg til 27
Tillegg til 28
Tillegg til 29
Felles
23
24
25
26
27
28
29
VEDLEGG 6 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


7
30
31
32
33
34
35
36
Fellles
Tillegg til 30
Tillegg til 31
Tillegg til 32
Tillegg til 33
Tillegg til 34
Tillegg til 35
Tillegg til 35
Tillegg til 36
09.08.05 EB
DATO TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
MG
RINGNES PARK
PLAN 5. ETASJE Parsell 6
GÅRDS-/BRUKSNR.: 225/454
DATO: 11.10.05
TEGNET: EB
KONTR.: PAL
SKALA: 1:200
TEGN.NR.: Side7 av 8
VEDLEGG 7 AV 8
LAN- OG BYGNINGSETATEI


8
MG
KONTR.
REV.TEKST
EB
TEGN.
09.08.05
DATO
RINGNES PARK
TAKPLAN Parsell 6
GÅRDS-/BRUKSNR.: 225/454
DATO
11.10.05
TEGN:
EB
KONTR.:
PAL
SKALA
1:200
TEGN.NR.
Side8 av8
Felles
Felles
V51
V51
V51
V51
V36
H125
VEDLEGG 8 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TINGLYST
PANTEBOKNR.: 80925
25 NOV 2005
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Saksnr.:200507945

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 225/283, 451, 452, 453, 454, 455, 456 OG 525/1

1. FELLESAREAL / PARKERINGSKJELLER:
   Gnr. 525 bnr. 1 skal være til felles bruk for gnr. 225 bnr. 451, 452, 453, 454, 455 og 456.

2. FELLESAREAL / UTEOPPHOLDSAREAL:
   Gnr. 225 bnr. 283 skal være til felles bruk for gnr. 225 bnr. 451, 452, 453, 454, 455 og 456.

3. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
   Gnr. 225 bnr. 451 skal ha bruksrett til 31 parkeringsplasser for biler på gnr. 525 bnr. 1
   Gnr. 225 bnr. 452 skal ha bruksrett til 14 parkeringsplasser for biler på gnr. 525 bnr. 1
   Gnr. 225 bnr. 453 skal ha bruksrett til 13 parkeringsplasser for biler på gnr. 525 bnr. 1
   Gnr. 225 bnr. 454 skal ha bruksrett til 26 parkeringsplasser for biler på gnr. 525 bnr. 1
   Gnr. 225 bnr. 455 skal ha bruksrett til 16 parkeringsplasser for biler på gnr. 525 bnr. 1
   Gnr. 225 bnr. 456 skal ha bruksrett til 17 parkeringsplasser for biler på gnr. 525 bnr. 1

4. SYKKELPARKERING:
   Gnr. 225 bnr. 451 skal ha bruksrett til 81 parkeringsplasser for sykler på gnr. 525 bnr. 1
   Gnr. 225 bnr. 452 skal ha bruksrett til 36 parkeringsplasser for sykler på gnr. 525 bnr. 1
   Gnr. 225 bnr. 453 skal ha bruksrett til 35 parkeringsplasser for sykler på gnr. 525 bnr. 1
   Gnr. 225 bnr. 454 skal ha bruksrett til 70 parkeringsplasser for sykler på gnr. 525 bnr. 1
   Gnr. 225 bnr. 455 skal ha bruksrett til 40 parkeringsplasser for sykler på gnr. 525 bnr. 1
   Gnr. 225 bnr. 456 skal ha bruksrett til 45 parkeringsplasser for sykler på gnr. 525 bnr. 1

5. BODER:
   Gnr. 225 bnr. 451 skal ha bruksrett til 57 boder på gnr. 525 bnr. 1
   Gnr. 225 bnr. 452 skal ha bruksrett til 18 boder på gnr. 525 bnr. 1
   Gnr. 225 bnr. 453 skal ha bruksrett til 17 boder på gnr. 525 bnr. 1
   Gnr. 225 bnr. 454 skal ha bruksrett til 35 boder på gnr. 525 bnr. 1
   Gnr. 225 bnr. 455 skal ha bruksrett til 23 boder på gnr. 525 bnr. 1
   Gnr. 225 bnr. 456 skal ha bruksrett til 23 boder på gnr. 525 bnr. 1

6. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 225 bnr. 451, 452, 453, 454, 455, 456 og gnr. 525 bnr. 1 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner.

7. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   FELLES STIKKLEDNING
   Gnr. 225 bnr 451, 452, 453, 454, 455, 456 og gnr.525 bnr. 1 (ledningseiere) anlegger felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Valdresgata.

   Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

MOTTATT
19 OKT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Doknr: 80925 Tinglyst: 25.11.2005 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

KOPI

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
225	283, 451, 452, 453, 454, 455, 456
525	1

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend. 225/283, 451, 452, 453, 454, 455, 456 og 525/1:

Sted	Dato	Ringnes AS Hjemmelshaver	Org.nr. 9 siffer
Oslo	18/10-05	KRISTIAN KRAWE ERIKSEN / GJERT BRUN Ringnes Park DA, e/f.	984445482

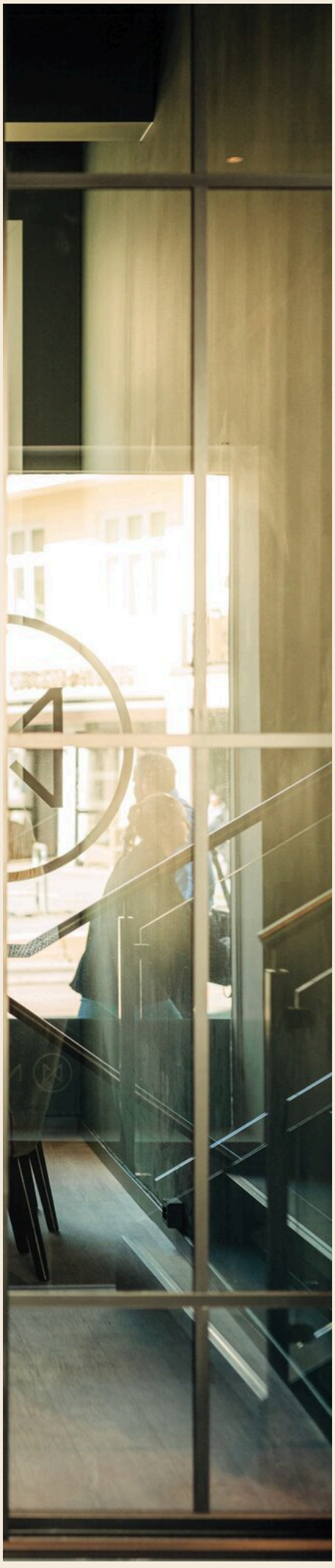
MOTTATT
19 OKT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 64-0058/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Toftes gate 8 0556 OSLO
Matrikkel: Gnr 225, bnr 454, snr 33 (ideell andel 1/1) / Gnr 225, bnr 283 (ideell andel 1/173) / Gnr 525, bnr 1 (ideell andel 1/173) i Oslo

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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



Sebastian Qvigstad
Fagansvarlig / Eiendomsmegler
Nordvik Grünerløkka
s.qvigstad@nordvikbolig.no
988 59 121

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