

Toftes gate 6



Velkommen til

Toftes gate 6



Salgsoppgaven produsert 31. august 2025

Grünerløkka – Sofienberg

Moderne og flott 3-roms vendt mot bakgård. Balkong. Oppgradert bad i 2021. Garasjeplass m/el-lader. VV og fyring inkl.

Prisantydning	6 300 000,-
Fellesgjeld	8 249,-
Omkostninger	159 050,-
Totalpris	6 467 299,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 756,-
BRA-i	55 kvm
Totalt BRA	59 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2006

Ansvarlig megler	Maria Valentinsen Løken
Telefon	974 98 874
E-post	m.loken@nordvikbolig.no




COFFEE



Kort fortalt

Velkommen til Toftes gate 6 - en meget innbydende og gjennomført 3-roms selveierleilighet, med moderne og flotte kvaliteter.
Boligen ligger i det populære sameiet Ringnes Park Øst med kort vei til så og si alt.

Høydepunkter:

- Åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til sofaseksjon og spiseplass
- Hyggelig balkong på ca. 6kvm
- Felles takterrasse
- To gode soverom hvorav hovedsoverommet har dirkete adkomst til baderommet
- Deilig flislagt bad (oppgradert i 2021) med opplegg til vaskemaskin
- Hele leiligheten vender mot skjermet bakgård
- Garasjeplass med el-lader
- Ekstra lagring i kjellerbod
- Varmtvann og fyring inkl. i felleskostnadene
- Gangavstand til så og si alt av fasiliteter rett utenfor døren

Arealer og innhold

BRA-i:	55 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	59 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

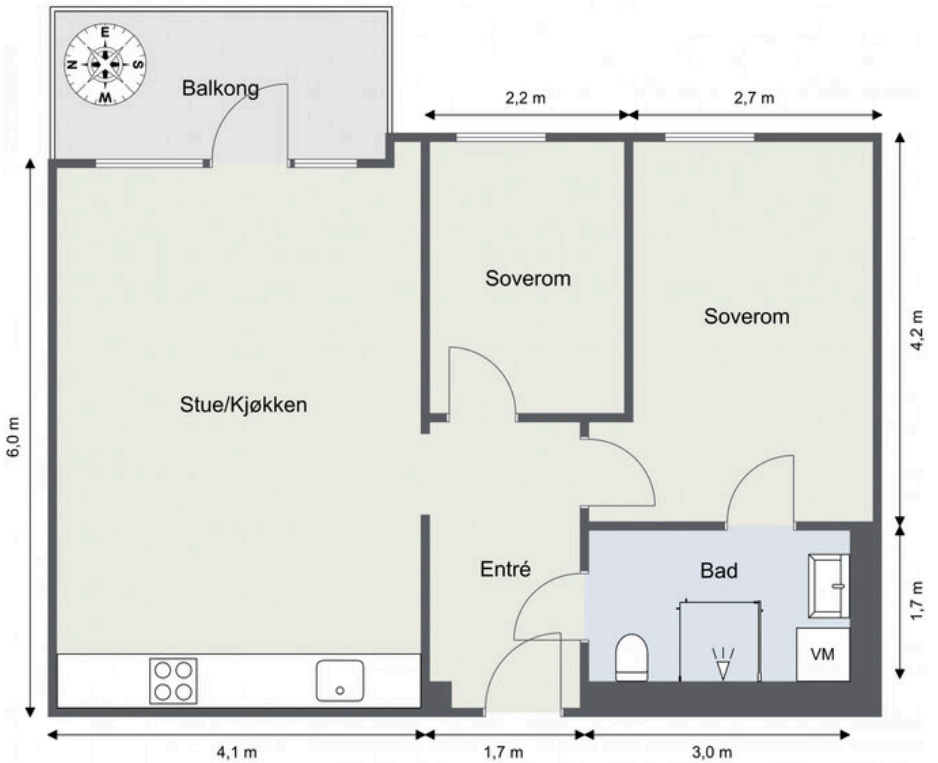
3. etasje:
BRA-i: 55 kvm.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 6 kvm.

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

DALBECK TAKST

Toftes gate 6

3. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet






COFFEE








Den store
glutenfrie
kokeboka



















Informasjon

Toftes gate 6

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0351/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Toftes gate 6, 0556 OSLO
Gnr 225, bnr 453, snr 7 (ideell andel 1/1) / Gnr 225, bnr 283 (ideell andel 1/173) / Gnr 525, bnr 1 (ideell andel 1/173) i Oslo kommune

Selger
Dag Rune Standal

Kjøpesum og omkostninger
6 300 000,- (Prisantydning)
8 249,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 308 249,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
157 700,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
159 050,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
171 750,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 467 299,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 479 999,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 59 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 55 kvm.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 6 kvm.

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

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, stue/kjøkken, to soverom og bad.
Fra stue/kjøkken er det utgang til en balkong på ca. X kvm.
I tillegg disponerer leilgheten en kjellerbod på ca. 4 kvm.

Parkering

Garasjeplass nr. 91 i oppvarmet anlegg med el-lader.

Parkering er organisert gjennom sameiet Ringnes Park Øst Garasjesameie, bruksretten til garasjeplassene tilhører de respektive sameiere som har ervervet slik. For erverv av garasjeplass må vedkommende være sameier i ett av eierseksjonssameierne i Ringnes Park Øst 3-8 SE.

Se vedlagte vedtekter for Ringnes Park Øst garasjesameie for nærmere informasjon.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye fliser på gulv, ny sisterne og toalett, ny dusj, dusjvegger (montert av Svendsens
Glass-service AS), nytt baderomsmøbel og speil. Arbeid utført av: Vannkilden VVS
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Tettesjikt, membran eller sluk ble ikke fornyet eller oppgradert
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Det ble pusset opp i 2015 av 2 eiere siden

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg

eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Badet ble utvidet inn i bod i 2015

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften
/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Ny heis skal monteres i alle oppgangene. Toftes gate 6 - uke 6 i 2026

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at kke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig

Dalbeck Takst AS

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:

Byggemåte:
Boligblokk med garasjekjeller. Fundamentert med støpt såle mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller i stål og betong. Fasader
kledd med fasadeplater og pusset murkonstruksjon. Flatt tak antatt tekket med papp/membran.

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser på bad. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater og malte betongdekker.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- 1.1.2 Bad Overflate gulv
TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall til sluk.
1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon på membran.
6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
TG2 settes på grunn av åpen vannfordeler i himling uten teknisk skap med avrenning til sluk og manglende
dokumentasjon.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Felles varmtvann, ikke undersøkt på befaringsdagen.

Det bemerkes også at elektrisk anlegg ikke har fått en tilstandsgrad, men beskrives følgende:
7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i yttergang.
Det foreligger ikke samsvarserklæring og historikken på anlegget er ukjent.
Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg.
Vurdering blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner gjort på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført utvidet el-kontroll.

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.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. All utleie skal varsles til styret, senest 14 før innflytting.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiator i stue og på soverom.
- Elektrisk gulvvarme på bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette

med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha årlig strømutgifter på ca. kr. 5 200,- Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 756,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader (Kommunale avgifter, driftskostnader, felles forsikring, forretningsførsel, fjernvarme som inkluderer varme i radiatorene og varmtvann): kr. 3083 ,-
Felleskostnader Gårdsromssameiet: kr. 1 193,-
Garasjesameiet (garasje- og bodleie): kr 480,-

Alle seksjonseiere eier ideelle andeler i Ringnes Park Øst Garasjesameie og Ringnes Park Øst Gårdsromsameie, som det betales en kostnad for. Beløpene kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. Beløpene på kr. 1193,- og 480,- er derfor separate fakturaer.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 430 906,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 723 624,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Internett er ikke inkludert i felleskostnadene. Ringnes Park Øst har infrastruktur til to tilbydere av internett, og dette er GlobalConnect (som tidligere Lynet nå er en del av) og Telenor.

Telenor har forbindelse helt inn til de enkelte leilighetene, siden de ble valgt til dette da bygningene ble oppført i 2005-2006, og krever bare et abonnement og tilhørende utstyr som kan plugges i vegguttaket.

Når det gjelder GlobalConnect, ble infrastrukturen til disse (daværende Lynet) lagt inn i bygningene i 2015. For å benytte disse, kreves det noe installasjon i den enkelte seksjon.

Sameiet har ikke noe kollektiv TV-avtale, jf. årsmøtevedtak i april 2024. Beboere må selv inngå individuelle TV-avtaler, dersom de ønsker det.

Sameiet

Navn og orgnr.

Ringnes Park Øst 5 Sameie, orgnr. 990105502

Om sameiet

Sameiet består av 17 seksjoner.
Ringnes Park Øst 5 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990105502, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Kommende prosjekt:

Heisprosjekt:
Prosjektlengde og nedetid på heiser
det er vedtatt å bytte ut alle heisene i løpet av 2025/2026. 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.
- I følge selger er heisene i Toftes gate 6 planlagt å bli skiftet ut i uke 6 i 2026.
- Prosjektet finansieres via låneopptak i de enkelte sameiene. På bakgrunn av låneopptaket økte felleskostandene fra 01.09.2025 med kr. 838 for den aktuelle seksjonen.

For nærmere informasjon om styrets arbeid se vedlagte årsberetning fra s. 11.

Vedlikeholdshistorikk for større vedlikehold og rehabiliteringer:
2021: Rehabilitering av terrassegulv øverste etasje mot indre gård
2020: Fasaderehabilitering
2018: Fasaderehabilitering av toppetasjen
2015: Rehabilitert terrassene i toppetasjen
2014: Nytt låssystem

På spørsmål om fremtidige vedlikeholdsplaner svarer styreleder per 28.08.2025 følgende: "Når det gjelder 2026 og senere år, er det ikke inngått noen avtaler om større prosjekter, men det kan nevnes at det gjenstår noe fasadeoppussing (fra det som ble gjort i 2020), rehabilitering av takterrasser og en del andre, mindre prosjekter. Ringnes Park Øst er nå rundt 20 år, og det vil naturlig være en del vedlikehold som må gjøres de neste årene".

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 8 249,-pr. 12.08.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207863823
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,65%
Restsaldo 183 636,00
Innfrielsesdato: 30.05.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Fellesformue

Kr 10 412,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 66 236. I inneværende år er det

budsjettert med et overskudd på kroner 43 000.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det oppfordres til at interessentene setter seg godt inn i dette.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Den enkelte seksjon plikter å delta på sameiets dugnader.

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. Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Se også utfyllende retningslinjer for husdyrhold i RPV.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 87132987

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 336 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Vedtektene for gårdsromssameiet følger som vedlegg.

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 dennesrespektive 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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i den urbane og populære bydelen Grünerløkka, som er kjent for sitt yrende service- og kulturliv, samt gangavstand til alt av Oslos fasiliteter rett utenfor døren! Det er den perfekte balansen mellom fredelige omgivelser og det urbane livet.

I umiddelbar nærhet finner du alt du trenger i hverdagen. Nærbutikker som Joker, Rema 1000 Birkelunden, KIWI Markveien, Meny Ringnes Park, restauranter og kafeer m.m. Bydelen Grünerløkka er mest kjent for sitt spennende utvalg av kaféer, vintagebutikker, nisjebutikker innen interiør og mote, barer, uteserveringer, hyggelige Birkelunden og populære restauranter som Süd-Øst, Villa Paradiso, Delicatessen m.fl.

Sommer som vinter kan nytes i Sofienbergparken, Kubaparken, Birkelunden eller

Olaf Ryes Plass. Her er det alt fra gressplener, fontener, uteserveringer, konserter og hyggelige kafeer. Videre er det kort gåavstand fra leiligheten til Akerselva med sine koselige turstier langs elvebredden. Akerselva strekker seg helt fra sentrum i sør til Maridalen/Nordmarka. Av treningssentre kan man velge mellom blant annet SATS Ringnes park, Athletica Vulkan, Fresh Fitness Carl Berner og Fitness24seven i Markveien..

Av utdanningsinstitusjoner finnes det en rekke tilbud i umiddelbar nærheten som Westerdals, Arkitekthøyskolen og Kunsthøyskolen i Oslo. Videre er det kun en kort busstur unna til Handelshøyskolen BI, Universitetet i Oslo og Oslo Met, m.fl.

Det er god dekning med kollektivtransport i nærheten av leiligheten. Fra Birkelunden går trikk 11, 12 og 18 samt buss 30. Bare hundre meter fra leiligheten går buss 21 fra Sannergata. Videre finner man buss 20 ca 5 minutter unna. . Ca. 10 minutters gange til t-banestopp på Carl Berner. Grunerløkka ligger dessuten ca. 15 min gange fra sentrum og det er lett å ta seg til sentralbanestasjonen med både flytog- og bussforbindelser. Gangavstand er det også til blant annet Torshov, Alexander Kiellands plass og St. Hanshaugen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.09.2008.

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

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

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående byggesaker i området:
Toftes gate 4 - Utskifting av heis
Saksnummer: 202556858

Toftes gate 6 - Utskifting av heis
Saksnummer: 202556860

Toftes gate 2 - Utskifting av heis
Saksnummer: 202556857

Toftes gate 12 - Bruksendring av lokale til treningsrom
Saksnummer: 202456871

Biermanns gate 9 - Utskifting av heis

Saksnummer: 202556862

Biermanns gate 11 - Utskifting av heis
Saksnummer: 202556863

Pågående plansaker i området:
Saksnr: 202315257
Saken gjelder: Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk
For nærmere informasjon og status se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202315257

Saksnr:201901778
Saken gjelder: Oppføring av omsorgsboliger i Dælenenggata

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/

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

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.

Det gjøres oppmerksom på følgende: Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen. Det er mottatt de siste godkjente tegningene fra kommunen og det registreres mindre avvik. Ca halve badet er godkjent som bod på byggetegningene. Selger informerer om at badet ble utvidet i 2015. Det foreligger ikke bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det anbefales å undersøke med kommunen om nødvendige tiltak/søknader.

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser

hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg er p.d.d estimert til kr. 23 808,-

Samlet skal selger betale kr. 133 998,- 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 1. september 2025

Ansvarlig megler

Maria Valentinsen Løken, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97498874

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Toftes gate 6

Toftes gate 6

Nabolaget Dælenenga/Øvre Grünerløkka øst - vurdert av 295 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	**3 min** 0.2 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	**5 min** 0.4 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	**7 min** 0.5 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	**15 min** 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	**16 min** 1.2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**7 min** 0.5 km
Hersleb videregående skole	**17 min**

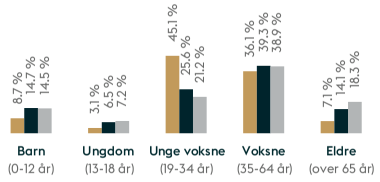
Offentlig transport

Biermanns gate Linje 11, 12, 18	**1 min** 0.1 km
Biermanns gate Linje 11N, 12N	**1 min** 0 km
Carl Berners plass Linje 5	**18 min** 1.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**28 min** 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**7 min** 2.3 km

Barnehager

Ringnes Park Fus barnehage (0-... 69 barn	**3 min** 0.2 km
Barnas Hus barnehage (0-5 år) 181 barn	**5 min** 0.4 km
Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	**5 min** 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dælenenga/Øvre Grünerløkka	1 469	2 187
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 74/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Gående

Sport

Sagene skole	3 min
Hallenhagen	3 min
SATS Ringnes Park	3 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 87/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Toftes gate 6
0556 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 29/08/2025

Waldemar Thranes gate 55A
Oslo 0173
47841288
post@dalbeck.no

DALBECK TAKST

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:225, Bnr: 453
Hjemmelshaver:	Dag Rune Standal
Seksjonsnummer:	7
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2006
Tomt:	336 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	15.08.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Felles sentral tomt med pent opparbeidet uteareal.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk med garasjekjeller. Fundamentert med støpt såle mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller i stål og betong. Fasader kledd med fasadeplater og pusset murkonstruksjon. Flatt tak antatt tekket med papp/membran.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normal stand og godt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

ANNET:
Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som selveier. Normalt utgjør dette alt innenfor boenhetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for boligen. Dette er sameiets ansvarsområde og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser på bad. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater og malte betongdekker.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger informerer om at bad ble pusset opp i 2015 og oppgradert i 2021 av tidligere eier.

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt for informasjon om felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
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.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3.Etasje	55			6	55	
Kjellerbod		4				
SUM BYGNING	55	4		6	55	
SUM BRA	59					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Entré, Stue/Kjøkken, 2 Soverom, Bad

BRA-e:
Kjellerbod

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Boligen disponerer en fast parkeringsplass med elbillader i felles garasjekjeller.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Oppvarming: Radiator i stue og på soverom. Elektrisk gulvvarme på bad.

Takhøyde: Ca 247cm målt i stue.

©mstr.no

www.bmtf.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshaver

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

29/08/2025

Sivert Dalen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusj med glassdør/vegg, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Målt fall på gulvet er totalt 15–20 mm fra terskel til sluk, noe som ikke oppfyller kravet fra byggeåret. I henhold til teknisk forskrift skulle høydeforskjellen vært minimum 25mm.

Våtrommet fungerer med avviket og det er ikke behov for bygningsmessig strakstiltak. Avviket medfører likevel økt risiko for at vann kan renne ut av rommet.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall til sluk.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det ble ikke utført hulltaking for fuktsøk ettersom vanninstallasjoner er mot yttervegger.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon på membran.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje. Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normal stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Enkelte sår/hakk/rift i overflater forekommer og anses som normalt i henhold til alder.

Det registreres stedvis høy slitasje i parkett i entré og stue. Ikke behov for strakstiltak, men utbedringer bør forventes i tiden som kommer.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

2-lags vinduer fra byggeår. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Østvendt balkong på ca 6m2 med tilkomst fra stue fremstår i normal stand.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no

Vannrør i rør i rør system. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader under besiktigelsen.

Vannfordeler på badet ligger åpent i himling og ikke i et lukket fordelerskap med avrenning til sluk, slik at eventuelt lekkasjevann vil renne over himling og kunne føre til fuktskader. Det anbefales å få etablert et lukket fordelerskap.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på rørarbeid.

Merknader: TG2 settes på grunn av åpen vannfordeler i himling uten teknisk skap med avrenning til sluk og manglende dokumentasjon.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann, ikke undersøkt på befaringsdagen.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Resten av boligen baserer seg på naturlig ventilasjon med veggventiler i yttervegg.

Luftutskiftningen i oppholdsrom tilfredsstiller krav fra byggeår, men det anbefales å undersøke mulighet for å bedre luftutskiftning i oppholdsrom.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brannttilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i yttergang.

Det foreligger ikke samsvarserklæring og historikken på anlegget er ukjent.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurdering blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner gjort på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført utvidet el-kontroll.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Det er mottatt de siste godkjente tegningene fra kommunen og det registreres mindre avvik. Ca halve badet er godkjent som bod på byggetegningene. Selger informerer om at badet ble utvidet i 2015. Det foreligger ikke bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det anbefales å undersøke med kommunen om nødvendige tiltak/søknader.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv
TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall til sluk.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon på membran.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
TG2 settes på grunn av åpen vannfordeler i himling uten teknisk skap med avrenning til sluk og manglende dokumentasjon.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Standal, Dag Rune	9578-5994-4-573904	2025-08-16 00:38:09

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
15. aug. 2025

Oppdragsnummer
5-0351/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Toftes gate 6, 0556 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Dag Rune Standal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. oktober 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye fliser på gulv, ny sisterne og toalett, ny dusj, dusjvegger (montert av Svendsens Glass-service AS), nytt baderomsmøbel og speil. Arbeid utført av: Vannkilden VVS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: Tettesjikt, membran eller sluk ble ikke fornyet eller oppgradert

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Det ble pusset opp i 2015 av 2 eiere siden

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.?
Ja

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Badet ble utvidet inn i bod i 2015

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Ja

Beskriv: Ny heis skal monteres i alle oppgangene. Toftes gate 6 - uke 6 i 2026

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: 5-0351/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Standal, Dag Rune	**2025-08-16**

Identifikasjon

bankID Standal, Dag Rune

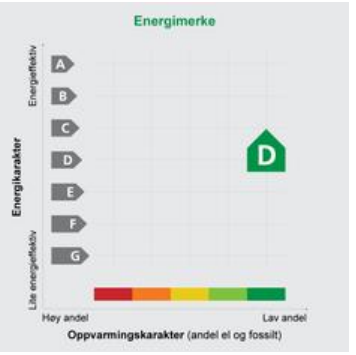
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Toftes gate 6
Postnr	0556
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	225
Bnr.	453
Seksjonsnr.	7
Festenr.	
Bygn. nr.	81803714
Bolignr.	H0304
Merkenr.	A2022-1434462
Dato	25.08.2022



Innmeldt av	Ragnhild Støer

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

VEDTEKTER
FOR
RINGNES PARK ØST 5 SAMEIE

Revidert av årsmøtet (sameiermøtet):
30.03.2006, 29.04.2010, 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 5 Sameie («Sameiet»). Sameiets organisasjonsnummer er 990 105 502. Sameiet har forretningsadresse i Oslo kommune.

Sameiet omfatter samtlige eierseksjoner beliggende på gårdsnummer 225 bruksnummer 453 i Oslo kommune, og består av 17 boligseksjoner.

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

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

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

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

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

Kapittel 2: Sameiets organer

Del 2-1: Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

Del 2-2 Styret

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

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

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

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

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

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

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

Del 2-3 Forretningsfører, regnskap og revisjon

§ 2-3-1 Forretningsfører
Styrer velger forretningsfører.

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

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

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

Kapittel 3: Seksjonseiernes rettigheter og plikter

Del 3-1 Disposisjon av seksjonene

§ 3-1-1 Overdragelse/salg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Del 3-2 Felleskostnader og vedlikeholdsfond

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

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

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

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

Del 3-3 Sameiets andel av fellesareal

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

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

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

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

Kapittel 4: Diverse bestemmelser

Del 4-1: Varer og tjenester

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

Styret velger vaktmester og har ansvar for organisering av vaktmestertjenesten.

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

Del 4-2: Skader og forsikring

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

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

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

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

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

Del 4-3: Sanksjoner

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

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

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

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

Del 4-4: Annet

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

VEDTEKTER

FOR

RINGNES PARK ØST GÅRDSROMSAMEIE

GNR 225, BNR 283

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

INNHOLD:

Kapittel I. Innledning

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

Kapittel II. Organisering

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

Kapittel III. Sameiers rettigheter og plikter

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

KAPITTEL I. INNLEDNING

§ 1

SAMEIEGJENSTAND OG VEDTEKTENES FORMÅL

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

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

§ 2

FORHOLDET TIL SAMEIELOVEN

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

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

KAPITTEL II. ORGANISERING

§ 3

SAMEIERE, SAMEIEBRØK OG SAMEIERMØTE

a. <u>Sameiere</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c. Innkalling til ekstraordinære sameiermøter.

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

d. Dagsorden og møteledelse.

Det ordinære sameiermøtet skal:

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

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

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll fra Sameiermøtet.

e. Sameiermøtets beslutningsmyndighet.

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

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

f. Habilitet.

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

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

§ 4

STYRET

a. Styret.

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

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

b. Innkalling til styremøter.

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

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

c. Styremøter.

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

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

d. Styrets beslutningsmyndighet m.v.

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

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

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

e. Representasjon.

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

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

f. Habilitet for styremedlem og forretningsfører.

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

§ 5

REGNSKAP OG REVISJON

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

§ 6

VAKTMESTERTJENESTER

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

Styret har ansvaret for organisering av vaktmestertjenesten.

KAPITTEL III. SAMEIERES RETTIGHETER OG PLIKTER

§ 7

DISPOSISJONSRETT

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

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

§ 8

BENYTTELSE OG ORDENSREGLER

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

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

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

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

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

§ 9

FELLESUTGIFTER

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

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

§ 10

ANSVAR

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

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

§ 11

MISLIGHOLD

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

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

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

§ 12

VIDEOOVERVÅKING

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

§ 13

VEDLIKEHOLDSFOND

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

--o0o--

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--

HUSORDENSREGLER

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Sameiet Ringnes Park Øst 5.

§ 1. 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!

§ 2. 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.

§ 3. 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.

§ 4. 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.

§ 5. 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.

§ 6. Takterassen

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

§ 7. 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.

§ 8. 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.

§ 9. 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.

§ 10.Energisparing

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

§ 11.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.

§ 12. 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.

§ 13.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.

§ 14.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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5676
RINGNES PARK ØST 5 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i RINGNES PARK ØST 5 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/5676

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 5 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. 5676 - Årsregnskap 2024.pdf
2. 5676 - revber.pdf
3. 5676 - Styrets arbeid 2024-2025.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 23.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 23.000,-

Sak 6
Valg av tillitsvalgte

Innstilling

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 Bjørn

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

- Grethe Syvertsen
- Ole-Martin Brekke
- Oliver Sunde

RINGNES PARK ØST 5 SAMEIE
ORG.NR. 990 105 502, KUNDENR. 5676

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	540 072	569 142	571 000	599 000
Andre inntekter	3	5 517	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**545 589**	**569 142**	**571 000**	**599 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 215	-3 215	-3 215	-3 000
Styrehonorar	5	-22 800	-22 800	-22 800	-23 000
Revisjonshonorar	6	-7 844	-8 623	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-54 435	-51 768	-55 000	-58 000
Konsulenthonorar	7	-9 598	-4 312	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-50 525	-154 659	-110 000	-112 000
Forsikringer		-49 930	-45 307	-50 000	-60 000
Kommunale avgifter	9	-214 498	-178 735	-208 000	-244 000
Energi/fyring		-11 473	-11 597	-23 000	-23 000
TV-anlegg/bredbånd		-40 356	-72 925	-75 000	0
Andre driftskostnader	10	-2 646	-3 532	-5 500	-7 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-467 319**	**-557 474**	**-567 515**	**-545 000**
DRIFTSRESULTAT		**78 270**	**11 668**	**3 485**	**54 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 942	5 616	4 000	4 000
Finanskostnader	12	-17 976	-17 889	-18 000	-15 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-12 034**	**-12 273**	**-14 000**	**-11 000**
ÅRSRESULTAT		**66 236**	**-605**	**-10 515**	**43 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		30 303	0		
Udekket tap		0	-605		
Reduksjon udekket tap		35 933	0		

RINGNES PARK ØST 5 SAMEIE
ORG.NR. 990 105 502, KUNDENR. 5676

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	35
Forskuddsbetalte kostnader		0	82 378
Driftskonto OBOS-banken		249 322	198 495
Sparekonto OBOS-banken		134	129
SUM OMLØPSMIDLER		**249 491**	**281 037**
SUM EIENDELER		**249 491**	**281 037**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		30 303	0
Udekket tap		0	-35 933
SUM EGENKAPITAL		**30 303**	**-35 933**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	201 427	230 033
SUM LANGSIKTIG GJELD		**201 427**	**230 033**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 204	3 212
Leverandørgjeld		3 469	79 813
Påløpte renter		88	1 598
Påløpte avdrag		0	2 314
SUM KORTSIKTIG GJELD		**17 761**	**86 937**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**249 491**	**281 037**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2025
Styret i Ringnes Park Øst 5 Sameie

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

Eli Moi Malmin/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	499 476
Kabel-TV	40 596
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**540 072**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	5 517
SUM ANDRE INNTEKTER	**5 517**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 215
SUM PERSONALKOSTNADER	**-3 215**

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 22 800.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 844.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-7 272
Drift/vedlikehold heisanlegg	-43 253
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-50 525**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-214 498
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-214 498**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-341
Bank- og kortgebyr	-2 305
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 646**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	1 242
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 700
SUM FINANSINNTEKTER	**5 942**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

	-17 976
SUM FINANSKOSTNADER	**-17 976**

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2020	-330 000	
Nedbetalt tidligere	99 967	
Nedbetalt i år	28 606	
		-201 427
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-201 427**

BDO
Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i RINGNES PARK ØST 5 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RINGNES PARK ØST 5 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: JN4DO-5GLN7-UFTVN-QHTYH-EO5EQ-LC34J

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

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

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

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87132987. 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: 5676 **Selskapsnavn:** RINGNES PARK ØST 5 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 23.000,-

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Bjørn Bjørn

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.

Protokoll til årsmøte 2025 for RINGNES PARK ØST 5 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 990105502
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. april kl. 12:00 til 30. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 6.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: 5
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
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: 5
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
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: 5
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
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: 5
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 23.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 23.000,-
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 4
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
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 Bjørn (5 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjørn Bjørn

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ole-Martin Brekke (4 stemmer)
Oliver Sunde (5 stemmer)
Grethe Syvertsen (4 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



REV.	DATO	TEGN.	REVISJONEN GJELDER	KONT.

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

RINGNES ØST

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD



KOMMENTARER:

TILTAKSHAVER: Ringnes Park DA

ARCASA arkitekter AS
Wergelandsveien 3 A/C/D
0167 OSLO
Tlf.: 22 71 70 70 - Faks.: 22 71 70 80
E-MAIL: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL: PLAN 3 ETASJE 6

PROSJEKT:	DATO:	TEGNET/KONTR.:	SKALA:
1223	29.06.04	LH/MR	1:200

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

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

18 SEPT. 2008

Dato:

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.08.2025
Bruker: Iks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

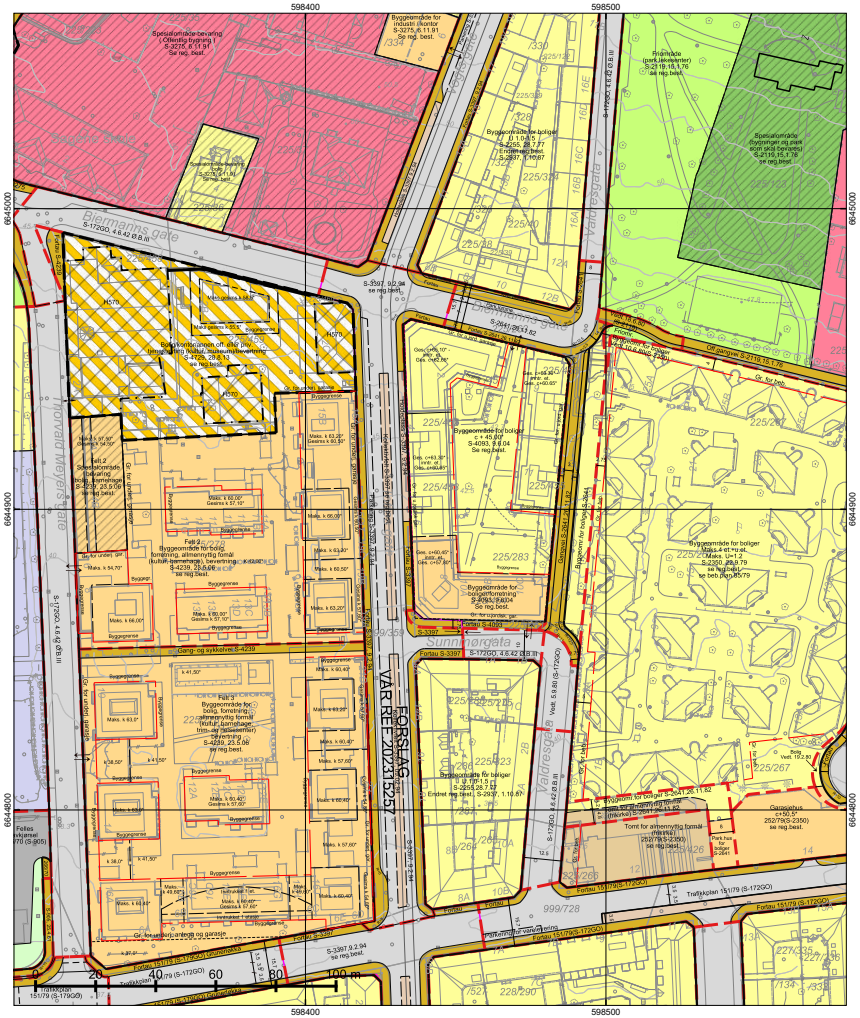
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 329891/ 86516890
Deres ref.: 40865/ SONO@MSNOP
Adresse: TOFTES GATE 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/453

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.08.2025
Bruker: Iks
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 329891/ 86516890
Deres ref.: 40865/ SONO@MSNOP
Adresse: TOFTES GATE 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/453

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

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

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

- RpRegulertHøyde

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

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

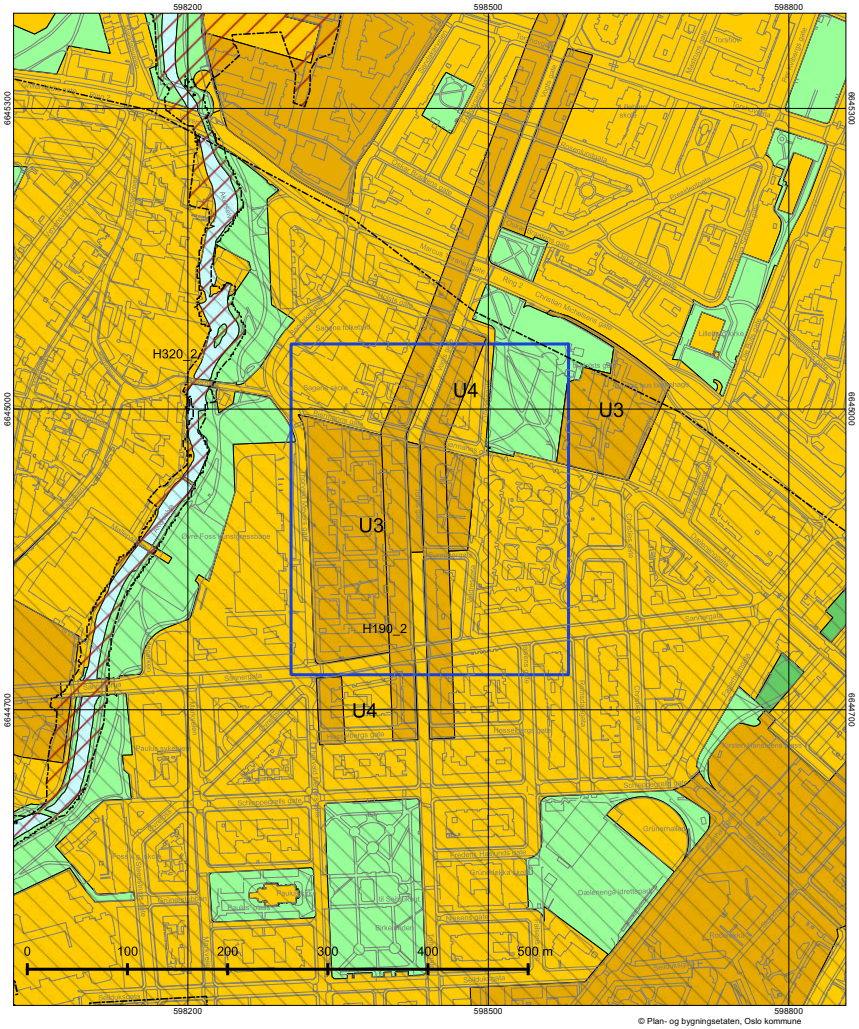
Dato: 13.08.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 329891/ 86516890
Deres ref.: 40865/ SONO@MSNOP
Adresse: TOFTES GATE 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/453

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.



Oslo

Dato: 13.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 329891/86516890
Deres ref.: 40865/ SONO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200411657
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofie Nordstrand
TOFTES GATE 6

Dato: 12.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516890
8681994

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 453

Vi viser til bestilling av 20250812 for TOFTES GATE 6.

GNR. 225 BNR. 453

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.11.2005.

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

337 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

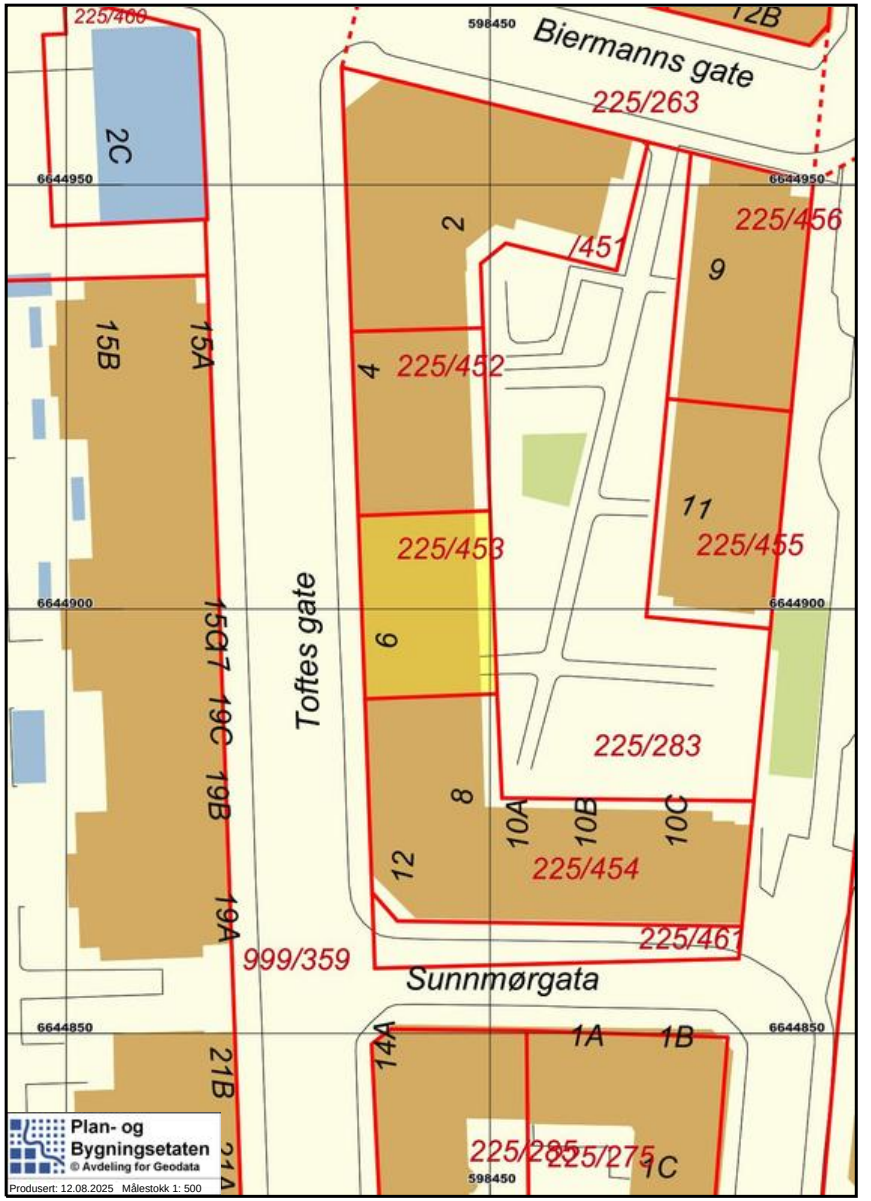
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

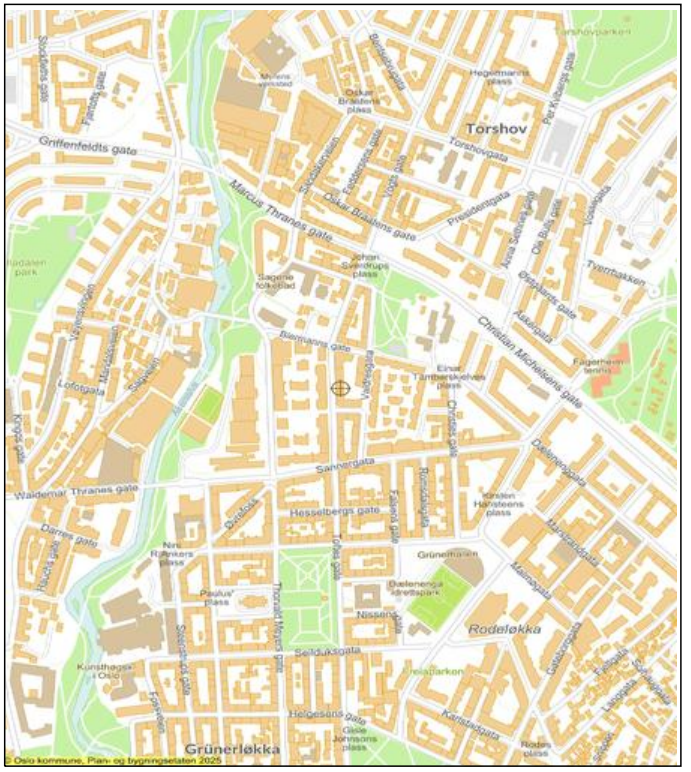
Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oversiktskart

Adr.: Toftes gate 6 **Bydel :** GRUNERLØKKA

Gnr bnr : 225 / 453 **Skolekrets (2020/2021):** Sagene



Dato: 12.08.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Toftes gate 6 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 12.08.2025

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.

S-4093

§ 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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 5-0351/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Toftes gate 6 0556 OSLO

Betegnelse: Gnr 225, bnr 453, snr 7 (ideell andel 1/1) / Gnr 225, bnr 283 (ideell andel 1/173) / Gnr 525, bnr 1 (ideell andel 1/173) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no