PRIVATMEGLEREN
KVARTAL

TOFTES GATE 61 A

Vedlegg

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Nabolagsprofil

Budskjema

Kvartal Eiendomsmegling AS
E-post: preben.sorensen@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Toftesgate 61**

Megleropplysninger 21.01.2026
Vi viser til forespørsel av 20.01.26

Boligselskap:	Sameiet Toftesgate 61
Organisasjonsnr:	975 661 989
Gnr./bnr:	228 / 374
Eier(e):	Emil Myrvang
Seksjons-/andelsnr:	87 (ideell andel 1/45)
Adresse:	Toftes gate 61, 0552 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/toftesgate61
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/toftesgate61/contact

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 84702781
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkering:**	Eier har garasjeplass i sameiet. Garasje tinglyses på seksjon 87.

Informasjon om lån -

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398.71.86146
Nominell rente (flyt):	7,20 %
Innfrielsesår:	2029
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.01.2026:	kr 886 678
Andel av saldo:	kr -
IN-ordning:	Nei

Seksjonen 87 har ikke fellesgjeld tilknyttet felleslånet.

Økonomiske opplysninger om enheten:

Garasjeleie kr 465,- pr. md.

Sameiet har avtale med Canal Digital med leveranse av kabel-tv og bredbånd via fiberkabel.
Det er felles varmtvann.

Følgende vedlikeholdsarbeider er kjent for styret, men ikke gjennomført på nåværende tidspunkt:
Uskiftning av veluxvinduer, nedvask av oppganger og reparere varmekabler på terrasser i 5. etg.
Når vedlikeholdsoppgavene skal gjennomføres, må det påregnes innkalling av ekstra driftsmidler.

Sameiet skal undersøke tilstand på vinduer og balkongdører. Styret har engasjert bygteknisk sakkyndig for vurdering av utskiftning, samt løsning for varmekabler og membran på terrassene. Vindu/verandadører er antydet til kr 80.000-90.000,- pr seksjon og pigging av terrassene med ny membran er et omfattende arbeid.

Vedlikeholdshistorikk:

2018-2020: Oppgradering av heiser i sameiet.
2015: Vedlikehold vunduer (vasking, maling), rep. skader sokkel og fasade, rep. varmekabler i takrenner.
2013: Nytt brannvarslingsanlegg.
2013: Oppussing/oppgradering av alle oppganger (maling vegger, tak, el anlegg, rekkverk).
2013: Nytt callinganlegg.
2011: Utskiftning av felles varmtvannsberedere.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ikke mottatt av tidligere forr.fører. Kan hentes på selgers skattemelding.

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	3750,- ink. mva.
Eierskiftegebyr (garasjeplass)	3363,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

Vedtekter for Sameiet Toftes gate 61, GNR 228, BNR 374

Sist revidert 3/3-2016.

§1.

Sameiet er et fellesorgan stiftet av eierne av 86 seksjoner + garasjeseksjon i Toftes gate 61 med formål å administrere eiernes felles interesser og lede driften av eiendommen.

§2.

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Sameiermøtet avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 (en tidel – dvs 9) av sameierene fremsetter skriftlig anmodning om det og samtidig oppgir hvilke saker som skal behandles.

§3.

På det årlige sameiermøtet skal følgende saker behandles:

1. Konstituering inklusive valg av 2 sameiere til å underskrive møteprotokoll.
2. Styrets årsberetning.
3. Revidert årsregnskap.
4. Driftsbudsjett.
5. Valg av styre.
6. Valg av revisor.
7. Eventuelle saker nevnt i innkallingen.

Skriftlig varsel om innkalling til sameiermøte sendes ut senest 34 dager før møtet. Saker som ønskes behandlet på sameiermøtet må gis skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. Dagsorden sendes sameierene senest 8 dager før sameiermøtet. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte sendes ut med 3-20 dagers varsel.

§4.

Sameierene kan møte på sameiermøtet ved fullmektig. Det må foreligge datert, skriftlig fullmakt der seksjonsnummer og navn på den som gir fullmakt tydelig fremkommer. Det er kun tillatt med én - 1- fullmakt per frammøtt. Avstemming foretas med simpelt flertall, bortsett fra i saker nevnt i lov om eierseksjoner §30: 1) Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige. 2) Fastsetting av vedtekter og endring av disse.

Avstemming skal skje skriftlig hvis det fremsettes krav om det. Hver seksjon har én - 1 - stemme.

§5.

Sameiet ledes av et styre, valgt på sameiermøtet. Styret består av 3 styremedlemmer og en vararepresentant. Valgbare til styret er eierne av seksjonene. Styret velger selv sin leder.

§6.

Styret fordeler selv sine arbeidsoppgaver. Det tilligger styret å ansette og avskjedige foretningsfører, inngå avtale med vaktmester og renholder, opprette kontrakt med disse samt inngå alle relevante avtaler vedrørende eiendommens vanlige drift og vedlikehold. Saker av vesentlig betydning forelegges sameiermøtet. Styret må avgi årsberetning til det årlige sameiermøtet.

§7.

Sameierene har full disposisjonsrett over sine seksjoner. Ved salg og fremleie skal styret underrettes skriftlig senest 14 dager etter at eierskifte/utleie har funnet sted. Eierskiftegebyr er for tiden kr. 2700,-. Ved utleie skal utleier betale et gebyr til sameiet på kr 700,- for hvert utleietilfelle. Ved manglende eller forsinket melding til styret om salg eller utleie skal det betales et ekstra saksbehandlingsgebyr på kr 1200,-.

§8.

Til dekning av eiendommens fellesutgifter betaler sameierene et månedlig beløp beregnet på grunnlag av det årlige budsjett vedtatt på sameiermøtet. Den enkelte sameiers andel av fellesutgifter beregnes i forhold til eierbrøken. Eierbrøken vil fremgå av den enkelte seksjons grunnboksblad. Fellesutgiftene skal dekke eiendomsskatt, avgifter, forsikring, forretningsførsel, vaktmester, renhold av fellesarealer, drift og vedlikehold av fellesanlegg samt utvendig vedlikehold. Fellesutgiftene skal forskuddsbetales den 1. hver måned. Til dekning av uforutsette utgifter og eventuelle nyinvesteringer søkes opparbeidet et fond – se §14. For nyanskaffelser samt forbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige, kreves 2/3 - to tredeler - av de avgitte stemmer på sameiermøtet. Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere kan vedkommende med minst 6 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og selge sin seksjon. Hvis en sameier gjennom brudd på vedtekter, ordensregler eller opplysningsplikt overfor styret eller leieboer forårsaker merarbeid for styret/forretningsfører, så skal sameier selv bære kostnader forbundet med ekstra saksbehandling.

§9.

Sameierene har det fulle vedlikeholdsansvar for sin seksjon, herunder også vinduer og utgangsdør og de deler av andre arealer og rom som er til eksklusiv bruk for den enkelte sameier. Dog vil sameiet av hensyn til byggets utseende forestå utvendig maling av vinduer og eventuell felles utskifting av disse. Utvendige forandringer og bygningsmessige endringer må ikke foretas uten styrets skriftlige samtykke.

Sameierne er videre ansvarlig for å etterkomme pålegg fra styret som gjelder sikkerhet og sikkerhetsutstyr. Dette omfatter, men er ikke begrenset til, gårdens brannvarslingsanlegg og spesielt varme- og røykdetektorer samt sirene i hver leilighet. Disse installasjonene må ikke dekkes til eller demonteres eller endres med hensyn til virkemåte. Uautorisert eller uaktsom endring av funksjon belastes seksjonseier med inntil kr 10 000. Uaktsom utløsing av falsk brannalarm belastes seksjonseier med inntil kr 3000.

§10.

Som sikkerhet for riktig oppfyllelse av hver enkelt seksjons forpliktelse overfor sameiet hefter det en sikkerhetsobligasjon på kr. 20.000,- på hver enkelt seksjon. Denne skal til enhver tid ha prioritet etter 90% av lånetakst.

§11.

Til vedtektsendring kreves 2/3 - to tredels - flertall i ordinært sameiermøte.

§12.

Hvis ikke annet følger av vedtektene, kommer lov om eierseksjoner til anvendelse (Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997). Husordensregler for sameiet er en del av vedtektene, endringer av disse vedtas dog med simpelt flertall av sameiermøtet.

§13.

Styret bestemmer hvor ofte og når det holdes dugnad - normalt vår og høst, og maksimum 4 ganger per år. Tidspunkt for dugnaden skal bekjentgjøres på oppslagstavlene i hver oppgang senest 14 dager før dugnaden finner sted. Sameiere som ikke deltar på dugnaden betaler en dugnadsavgift. Størrelsen på denne avgift fastsettes som en del av driftsbudsjettet.

§14.

Vedlikeholdsfond. Sameiets vedlikeholdsfond kan benyttes til følgende formål:

1. Uforutsette, vesentlige reparasjoner etter hærverk/ulykke/brann.

2. Normalt, vesentlig vedlikehold (f.eks maling av yttervegger og oppganger, utskifting av varmtvannsbeholder).
3. Planlagt, vesentlig utbedring/oppussing som innebærer heving av teknisk standard på bygg og/eller eiendom (f.eks teglstegn på fasaden, flislegging i oppgangene).

Vedlikeholdsfondet føres på separat bankkonto. Styret har disposisjonsmyndighet over vedlikeholdsfondet i saker som faller inn under kategori 1 og 2, mens saker som faller inn under kategori 3 må vedtas på sameiermøtet. Innbetalinger til vedlikeholdsfondet er endelige, dvs at andeler av vedlikeholdsfondet ikke utløses etter eierbrøken ved salg av den enkelte seksjon.

§15

Det er ikke tillatt å kopiere systemnøkler til port, gatedør, garasje eller fellesområder. Nøkler skal bestilles hos styret. Uoriginale kopier av systemnøkler kan konfiskeres av styret. Kostnad forbundet med låsskifte som skyldes brukket, uoriginal systemnøkkel, belastes seksjonseier, minimum kr 6000.

§16

Ad lading av el-biler i garasjen: Lading av el-biler i garasjen tillates under følgende forutsetninger:

1. Eier av garasjeplass bekoster installasjon av egnet ladepunkt for el-bil.
2. Eier av garasjeplass betaler et fast, beregnet beløp (á-konto) for strøm per garasjeplass per måned. Beløpet reguleres av sameiets styre i samråd med forretningsfører.
3. Nye ladepunkter kan kun monteres i den grad det er kapasitet i hovedtavle / sikringsboks felles for hele sameiet. Kostnader for eventuell utvidelse av slik kapasitet bekostes av garasjeeier som utløser behovet.

Ulf Birkeland (styreleder)	Atle Njøs	Ásgeir Jónsson

Ordensregler for Sameiet Toftes gate 61, GNR 228, BNR 374

Formålet med disse ordensreglene er å legge grunnlaget for et godt bomiljø i sameiet, noe som er alles ansvar, enten man eier eller leier i Toftes gate 61.

Sameierene plikter å opplyse egen husstand eventuelt leietagere – heretter kalt beboere - om innholdet av disse ordensregler.

Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige ordensregler inntil disse enten vedtas eller forkastes av påfølgende sameiermøte.

Henvendelser til styret om brudd på ordensreglene skal skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser beboere imellom bør imidlertid først søkes løst internt.

Brudd på ordensreglene er å betrakte som mislighold av sameiers forpliktelser mot sameiet, og kan således i alvorlige og/eller gjentatte tilfeller utgjøre et selvstendig og tilstrekkelig grunnlag for begjæring om tvangsfravikelse (dvs tvangssalg av leiligheten). Brudd på ordensregler som medfører skade på naboens eller sameiets eiendom skal erstattes av den som forvolder skalden. Ved utleie er sameier i siste instans alltid ansvarlig.

1. All kjøring i garasjen må skje med stor aktsomhet.

2. Husholdningsavfall skal pakkes godt inn og kun henlegges i søppelcontainerne i søppelrommet. Det må ikke kastes brennende eller lett antennelig avfall i søppelcontainerne. Papir og papp kastes i egne containere. Kartonger skal brettes sammen.

3. Det er forbudt å kaste papir og annet søppel – inklusive sigarettstumper – på sameiets fellesareal. Det er likeledes strengt forbudt å hensette gamle møbler og annet skrot i søppelrommet, i gangen utenfor boder eller på fellesarealet. Slikt skrot vil bli fjernet for sameiers regning.

4. Dyr som er til ulempe for andre (på grunn av vesentlig støy, agressiv adferd o.l) må ikke holdes i leilighetene. Hunder skal holdes i bånd på sameiets fellesareal. Det er beboers ansvar at dyr ikke gjør fra seg i sandkassen(e).

5. Før husdyr/kjæledyr anskaffes skal "Søknad om dyrehold" sendes til styret.

6. Alle rom må holdes oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser. I klosettet må det kun kastes toalettpapir, ikke tørkepapir eller lignende.

7. Beboerne plikter å sørge for alminnelig ro og orden i og utenfor leilighetene. Mellom kl 22 og kl 07 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at høylydt tale på balkongene kan forstyrre andre.

8. Støyende redskap, omfattende men ikke begrenset til f.eks hammer og drill, er tillatt i følgende tidsrom: Mandag til fredag kl 07 – 20, lørdag kl 09-18, søndag samt helligdager og offentlige høytidsdager kl 12-16.

9. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og berørte naboer.

10. Teppebanking på balkongene er forbudt. Tørking av tøy på balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene, det må derfor brukes tørkestativ i maksimum rekkverkshøyde. Det er ikke tillatt å henge tøy, tepper eller lignende på balkongrekkverket.

11. Blomsterkasser plasseres på balkongrekkverkets innside.

12. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill på balkonger og markterasser.

13. Det er ikke tillatt å bruke balkonger eller markterasser til lagring av annet enn hagemøbler. Fryseboks på balkongen er f.eks derfor ikke tillatt.

14. Med hjemmel og begrunnelse i Oslo kommunes brannforskrifter er det ikke tillatt å ha gjenstander stående i oppgangene. Dette omfatter, men er ikke begrenset til, sykler og barnevogner.

15. Med hjemmel og begrunnelse i Oslo kommunes brannforskrifter er det kun tillatt å oppbevare ett - 1 - sett dekk per garasjeplass. Alt annet vil bli fjernet uten varsel av styret eller vaktmester.

16. I sykkelbodene er det kun tillatt å oppbevare sykler og barnevogner.

17. Beboerne plikter å holde inngangsdører og port lukket og låst til enhver tid.

18. Beboerne plikter å verne om inventar, utstyr, heiser og andre tekniske installasjoner.

19. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på byggenes utseende, så som f.eks maling, radio- og TV-antenner, skilt eller andre utvendige, faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

20. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

21. Ballspill på sameiets område er forbudt.

22. Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøyer på sameiets fellesareal.

Ulf Birkeland (styreleder)	Atle Njøs	Jan Erik Skogsfjord

ecit | NORIAN



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

SAMEIET TOFTESGT. 61
Innkalling / Årsrapport / Regnskap

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

Hvem kan stemme på årsmøte/generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- *Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.*
- *En stemme avgis pr. eierandel.*
- *Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.*
- *Eier kan møte ved fullmektig.*

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

VELKOMMEN TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I Sameiet Toftesgt. 61

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på årsmøtet. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 22.05.2025
Tidspunkt: 18.00.
Sted: Fellesrommet i gårdsbygningen, Toftes gate 61.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder
Møteleder utnevnes formelt under møtet.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Protokollfører utnevnes formelt under møtet.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

1.3. Registrering av stemmeberettigede
Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024
Styrets årsrapport for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet 2024 er revidert av revisjonsselskapet BDO. Revisjonsberetningen følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2025
Styrets budsjett for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 130.000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Jon Ludvig Hansen	På valg: 2025
Styremedlem	Bjørn Erik Hattrem	På valg: 2025
Styremedlem	Arild Høiby	På valg: 2025
Varamedlem	Marit Støa	På valg: 2025

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

STYRETS ÅRSRAPPORT 2024
Sameiet Toftesgt. 61
org. nr. 975661989

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder	Jon Ludvig Hansen
Styremedlem	Bjørn Erik Hattrem
Styremedlem	Arild Høiby
Varamedlem	Marit Støa

Eiendomsinformasjon

Gårds- og bruksnummer	228 / 374

Kontaktinformasjon

Epostadresse:	sameiet@toftesgate61.no
Postadresse:	Sameiet Toftesgt. 61 c/o ECIT NORIAN AS Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse

Fakturaadresse epost:	faktura.eiendom@norian.no
Fakturadresse post:	Sameiet Toftesgt. 61 C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning Postboks 299 Alnabru 0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører

Navn:	ECIT NORIAN AS
Telefon:	+47 22 91 14 86
Epost:	eiendom@norian.no

Revisor

Navn:	BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer:	84702781

Kommentarer til årsregnskapet for 2024
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden
Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører ECIT NORIAN AS.

Vi legger bak oss et kostbart, men svært innholdsrikt år. Det har vært krevende å balansere jobben med å komme i gang med det nødvendige vedlikeholdsetterslepet, og samtidig holde styr på det løpende behovet for innsats.

Styret har arbeidet med å innhente nye tilbud på prosjekt vinduer/dører, og engasjert en prosjektleder til å styre prosjektet for å sikre best mulig levering. Det ble ansett som nødvendig for å unngå uønskede budsjettoverskridelser og forsinkelser. Ironisk nok har prosjektlederen ikke levert, og det må finnes en ny.
Det ble gjennomført en etterlengtet rens av ventilasjonsanlegget, og styret oppfordrer til å etterkomme vedtekter om sentralventilasjon.
Det ble utført en enkel rens av tilløp til innluft (på hjørnet ved A) og skiftet tett filter i forbindelse med dette.
En kostbar reparasjon av to takbalkonger som hadde lekkasjer til tilstøtende leiligheter var nødvendig. Dette medførte store mengder konflikter og utfordringer med utførende håndverker både underveis og i etterkant.
Portåpneren var defekt en kort periode og måtte repareres. Heller ikke dette var uten utfordringer.
Det ble skiftet låser i fellesarealene - det er fortsatt mulig å sette inn låser i egne inngangsdører og postkasser, selv om det er dyrere nå som det ikke foreligger en fellesbestilling.
Skiftet belysning i garasje, og skifte av belysning i gårdsbygning / bodene (nødvendig å oppgradere fra lysstoffrør, både av brannvernshensyn og for å dempe strømforbruket).
Reparasjon og isolasjon av noen rør i garasjen som stadig hadde utfordringer med kondens. Reparasjon av større lekkasje fra bad i D ned til garasje ved 'etasjeskillet'
Reparasjon av garasjeport var nødvendig - det må antageligvis også gjøres en reparasjon til for å tette inngangen (blant annet for gnagere).
To dugnader har blitt gjennomført, med lett vedlikeholdsarbeid og godt oppmøte.
Det ble avholdt en enkel, men hyggelig samling for å tenne lys på et juletre i desember.
Det ble gjenopptatt ordning med oblater til sykler, med tilhørende jevnlig opprydning av forlatte gjenstander.
Som vanlig har det fortløpende blitt forsøkt å holde en oppdatert utgave av postkasseskilt og ringeklokkelister. Styret må få beskjed om nye beboere for å kunne holde følge.
Oppfølging av meldinger knyttet til brannalarmsystem skjer heldigvis ikke så ofte for tiden. Oppfølging av ladestasjoner og systematisert avlesning og fakturering er utført.
Gledelig å kunne melde en viss nedgang i mengden problemer med heisene.
Det har kommet enkelte naboklager i perioden, og disse har styret også forsøkt å følge

opp på en fornuftig måte.
Det var i en lengre periode problemer med varmtvannet for enkelte seksjoner. Dette tror vi at vi endelig fant årsaken til og fikk utbedret med en tilbakeslagsventil.
Boligbygg har fått en rekke beskjeder om ting de må utbedre i sine seksjoner, men hva de har gjennomført eller ei er stadig utenfor styrets kontroll.
Ellers har det blitt forsøkt å følge opp alle beboere som har meldt inn behov eller bekymringer så godt det har latt seg gjøre.

Styret i Sameiet Toftesgt. 61

Sameiet Toftesgt. 61
2024

Document ID: c1ba8381-8d3c-4b6f-a0ba-66841137d18de

Årsregnskap for Sameiet Toftesgt. 61

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		3 607 725	3 438 030	3 435 240	4 125 192
Andre inntekter		246 011	2 973	1 200	288 510
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**3 853 736**	**3 441 003**	**3 436 440**	**4 413 702**
Lønn og personalkostnader	2	232 482	219 357	231 841	283 184
Kabel-TV/Bredbånd		529 915	491 154	529 915	613 045
Kommunale avgifter		839 527	718 327	837 455	937 919
Strøm og nettleie		471 604	464 601	469 300	490 500
Andre driftskostnader	3	5 328	0	2 000	5 600
Reparasjon og vedlikehold	3	2 001 472	526 281	242 000	727 900
Eksterne tjenester	3	270 071	236 077	266 351	282 782
Serviceavtaler	3	50 585	55 175	56 600	52 800
Forsikringer		400 343	354 545	400 343	468 929
Andre kostnader	3	70 188	50 741	53 335	60 694
SUM DRIFTSKOSTNADER		**4 871 514**	**3 116 259**	**3 089 140**	**3 923 354**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-1 017 778**	**324 744**	**347 300**	**490 348**
DRIFTSRESULTAT:		**-1 017 778**	**324 744**	**347 300**	**490 348**
Finansinntekter		38 250	35 711	0	0
Finanskostnader		93 043	91 910	93 586	78 771
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-54 793**	**-56 199**	**-93 586**	**-78 771**
ÅRSRESULTAT		**-1 072 571**	**268 545**	**253 714**	**411 577**
Resultat		**-1 072 571**	**268 545**	**253 714**	**411 577**
Overført annen egenkapital		**-1 072 571**	**268 545**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-1 072 571**	**268 545**	**0**	**0**

Document ID: c1ba8381-8d3c-4b6f-a0ba-66841137d18de

Balanse

Sameiet Toftesgt. 61

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Kundefordringer		63 250	10 203
Forskuddsbetalte kostnader		2 902	170 271
Sum fordringer		**66 152**	**180 474**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	19 417	1 062 829
SUM OMLØPSMIDLER		**85 569**	**1 243 303**
SUM EIENDELER		**85 569**	**1 243 303**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital		-1 396 052	-323 480
Udisponert resultat		0	0
Sum opptjent egenkapital		**-1 396 052**	**-323 480**
SUM EGENKAPITAL	**5**	**-1 396 052**	**-323 480**
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 110 883	1 301 734
Sum annen langsiktig gjeld		**1 110 883**	**1 301 734**
Leverandørgjeld		270 909	91 392
Skyldige offentlige avgifter		1 621	110 121
Annen kortsiktig gjeld		98 208	63 537
Sum kortsiktig gjeld		**370 737**	**265 050**
SUM GJELD		**1 481 620**	**1 566 784**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**85 569**	**1 243 303**

OSLO,
Sameiet Toftesgt. 61

Jon Ludvig Hansen	Bjørn Erik Hattrem	Arild Høiby
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Document ID: c1ba8381-8d3c-4b6f-a0ba-66841137d18de

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 1

Document ID: c1ba8381-8d3c-4b6f-a0ba-6684137d18de

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2024
Fakturerte felleskostnader	2 930 217
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	437 568
Fakturert parkering/garasje	239 940
Ekstra driftstilskudd	229 911
Andre inntekter	16 100
Sum driftsinntekter	**3 853 736**

Note 2 Lønnskostnader

	2024	2023
Lønn	107 250	107 250
Styrehonorar	85 000	85 000
Feriepenger	11 503	0
Arbeidsgiveravgift	28 729	27 107
Sum lønnskostnader	**232 482**	**219 357**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2024
Andre driftskostnader eiendom	5 328
Sum andre driftskostnader	**5 328**

Reparasjon og vedlikehold

	2024
Arbeider på balkonger - Brodin AS	1 349 528
Rep. og vedlikehold bygning	502 054
Heis andre kostnader	63 890
Egenandel forsikring	86 000
Sum reparasjon og vedlikehold	**2 001 472**

Document ID: c1ba8381-8d3c-4b6f-a0ba-6684137d18de

Eksterne tjenester

	2024
Honorar for revisjon	11 808
Andre konsulenthonorarer	2 425
Forretningsførsel og regnskap	229 050
Ligningsoppgaver	22 101
Annen fremmed tjeneste	4 687
Sum eksterne tjenester	**270 071**

Serviceavtaler

	2024
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	6 855
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	25 745
Heis serviceavtale	17 985
Sum serviceavtaler	**50 585**

Andre kostnader

	2024
Leie container	9 268
Annen leiekostnad	16 800
Inventar og kontormaskiner	2 849
Lisens og systemkostnader	21 859
Kontingent	1 953
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 000
Bank- og kortgebyrer	4 717
Gebyrer ved purring	1 259
Miljøgebyr - Oslo Kommune Bymiljøetaten	2 000
Annen kostnad	3 173
Tap på fordringer	1 310
Sum andre kostnader	**70 188**

Document ID: c1ba8381-8d3c-4b6f-a0ba-6684137d18de

Note 4 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	19 415
Skattetrekkskonto	2
Saldo per 31.12.	**19 417**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 2
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr. 0

Note 5 Negativ egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	-323 480
Årsresultat	-1 072 572
Saldo 31.12	**-1 396 052**

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

Note 6 Langsiktig gjeld

	2024
Opprinnelig lånesum	1 563 871
Restlån per 01.01.	1 301 734
Nedbetalt i år	190 851
Restsaldo per 31.12.	**1 110 883**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2029
Renter: 7,978 %

Sameiet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr. 1 110 883 til kredittinstitusjoner, derav kr. 0 er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Document ID: c1ba8381-8d3c-4b6f-a0ba-6684137d18de

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: c1ba8381-8d3c-4b6f-a0ba-6684137d18de

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

Budsjett 2025

Kontonavn	Budsjett 2024	Estimert resultat 2024	Foreslått budsjett 2025	Styrets korrigerte budsjettall 2025	Styrets reviderte budsjett 2025
Utleie garasjer avg.fritt	239 940	239 940	239 940		239 940
Fakturerte felleskostnader	2 757 732	2 930 217	3 447 684		3 447 684
Fakturert Kabel-TV/bredbånd avg. fritt	437 568	437 568	437 568		437 568
Sum driftsinntekter	**3 435 240**	**3 607 725**	**4 125 192**	**-**	**4 125 192**
Annen driftsinntekt avg.fri	1 200	246 011	288 510		288 510
Sum andre inntekter	**1 200**	**246 011**	**288 510**		**288 510**
Sum inntekter	**3 436 440**	**3 853 736**	**4 413 702**	**-**	**4 413 702**
Fastlønn månedslønnede	107 252	107 250	107 250		107 250
Feriepenger	10 940	11 503	10 940		10 940
Styrehonorar	85 000	85 000	130 000		130 000
Arbeidsgiveravgift	27 107	27 107	33 452		33 452
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	1 542	1 622	1 542		1 542
Sum lønn og andre personalkostnader	**231 841**	**232 482**	**283 184**	**-**	**283 184**
Kabel-TV/Bredbånd	529 915	529 915	613 045		613 045
Kabel-TV/Bredbånd	**529 915**	**529 915**	**613 045**	**-**	**613 045**
Kommunale avgifter	837 455	839 527	937 919		937 919
Kommunale avgifter	**837 455**	**839 527**	**937 919**	**-**	**937 919**
Strøm og nettleie	469 300	471 604	490 500		490 500
Strøm og nettleie	**469 300**	**471 604**	**490 500**	**-**	**490 500**
Andre driftskostnader eiendom	2 000	5 328	5 600		5 600
Andre driftskostnader	**2 000**	**5 328**	**5 600**	**-**	**5 600**
Leie container	-	9 268	9 700		9 700
Annen leiekostnad	16 800	16 800	16 800		16 800
Inventar og kontormaskiner	-	2 849	-		-
Rep. og vedlikehold bygninger	100 000	1 851 582	600 000		600 000
Rep. og vedlikehold garasjer	10 000	-	-		-
Heis andre kostnader	100 000	63 890	63 900		63 900
Egenandel forsikring	32 000	64 000	64 000		64 000
Reparasjon og vedlikehold	**258 800**	**2 008 388**	**754 400**	**-**	**754 400**
Honorar revisjon	10 200	11 808	12 300		12 300
Andre konsulenthonorarer	3 000	2 425	10 000		10 000
Forretningførsel og regnskap	229 051	229 050	234 545		234 545
Ligningsoppgaver	22 100	22 101	21 038		21 038
Annen fremmed tjeneste	2 000	4 688	4 900		4 900
Eksterne tjenester	**266 351**	**270 071**	**282 783**	**-**	**282 783**

Kontonavn	Budsjett 2024	Estimert resultat 2024	Foreslått budsjett 2025	Styrets korrigerte budsjettall 2025	Styrets reviderte budsjett 2025
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	6 855	6 855	7 200		7 200
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	25 745	25 745	26 800		26 800
Heis serviceavtale	24 000	17 985	18 800		18 800
Serviceavtaler	**56 600**	**50 585**	**52 800**	**-**	**52 800**
Forsikringspremie	400 343	422 343	468 929		468 929
Forsikringer	**400 343**	**422 343**	**468 929**	**-**	**468 929**
Kurs	1 000	-	-		-
Lisens og systemkostnader	19 305	21 859	22 000		22 000
Telefon	4 600	-	-		-
Kontingent, ikke fradragsberettiget	2 130	1 953	2 194		2 194
Møtekostnader - årsmøter/styremøter	5 000	5 000	5 000		5 000
Bank- og kortgebyrer	4 500	4 717	5 000		5 000
Annen kostnad	-	7 743	-		-
Andre kostnader	**36 535**	**41 272**	**34 194**	**-**	**34 194**
Sum Driftskostnader	**3 089 140**	**4 871 514**	**3 923 354**	**-**	**3 923 354**
Sum Driftsresultat	**347 300**	**-1 017 778**	**490 348**	**-**	**490 348**
Annen finansinntekt	-	38 250	-		-
Sum finansinntekter	**-**	**38 250**	**-**	**-**	**-**
Rentekostnader lån 1	93 586	93 043	78 771		78 771
Sum finanskostnader	**93 586**	**93 043**	**78 771**	**-**	**78 771**
Netto finansposter	**-93 586**	**-54 793**	**-78 771**	**-**	**-78 771**
Resultat	**253 714**	**-1 072 571**	**411 577**	**-**	**411 577**
Avdrag på lån	190 851	190 851	175 551		175 551
Resultat etter avdrag , uten avskrivinger*	**62 863**	**-1 263 422**	**236 026**	**-**	**236 026**

Referat fra årsmøte 2025 i Sameiet Toftes gate 61
Årsmøtet ble avholdt 22. mai 2025, kl 18.00 i gårdsbygningen.
13 seksjonseiere med til sammen 13 stemmer var til stede.

1. Valg av møteleder, referent og 2 sameiere til å underskrive møteprotokollen
Møteleder: Jon Ludvig Hansen
Referent: Jon Ludvig Hansen
Protokollvitner: Anne Birkeland og Ann Beate Endestad

2. Godkjenning av innkalling
Innkalling er godkjent

3. Årsrapport for styreperioden 2024
Årsrapporten ble opplest, selv om de oppmøtte ga inntrykk av å ha lest gjennom på forhånd.
Styrets årsrapport tas til orientering uten innvendinger.

4. Godkjenning av regnskap 2024
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

5. Godkjenning av budsjett for 2025
Budsjettet godkjennes.

6. Godtgjørelse til styret for 2024
Godtgjørelse kr 130.000,- godkjennes uten innvendinger eller kommentarer.

7. Valg av tillitsvalgte for neste styreperiode
Liv Irene Korstad melder seg til styreverv. Enstemmig valgt inn. Bjørn Erik Hattrem trer tilbake og inntar en slags varafunksjon.

Da det ikke var noen innkomne saker avsluttes årsmøtet kl 18.45

De oppmøtte var

Navn	**Seksjon**
Anne Birkeland (med Kyrre)	68
Magnus Mork	15
Ann Beate Endestad	76
Fathia Gele	17
Marit Coldevin	13
Liv Irene Korstad	84

Marit Støa	75
Egil Halvorsen	47
Bjørn Erik Hattrem	71
Arild Høiby	79
Jon Ludvig Hansen	5
Atle Njøs	48
Gaim Kebreab	59

Signert:
Anne Birkeland
Anne Birkeland

Ann Beate Endestad
Ann Beate Endestad

Toftes gate 61A

Nabolaget Schous plass - vurdert av 233 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	6 min 0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	8 min 0.6 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	23 min 1.9 km
Hersleb videregående skole	8 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	9 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	1 min 0.1 km
Olaf Ryes plass Linje 11, 12, 18	2 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	16 min 1.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 1.6 km

BARNEHAGER

Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	3 min 0.2 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år) 50 barn	4 min 0.3 km
Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 ... 88 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Millskvartalet	3 min
Bunnpris Thorvald Meyersgt	4 min

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

VARER/TJENESTER

Carl Berner Torg	15 min
Boots apotek Grünerløkka	3 min
Grünerløkka Vinmonopol	5 min

SPORT

Sofienbergparken balløkke	2 min
Grïnerhagen - ballbane 3	5 min
Fitness24Seven Grünerløkka	3 min
EVO Grünerløkka	5 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Toftes gate 61 A, 0552 Oslo
Gnr. 228, Bnr. 374, Snr. 87, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
316260007

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvartal

Saksbehandler: Preben Sørensen

Telefon / Mobil: 22 22 07 00 / 902 76 827

E-post: preben.sorensen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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