PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

TOFTES GATE 2

Vedlegg

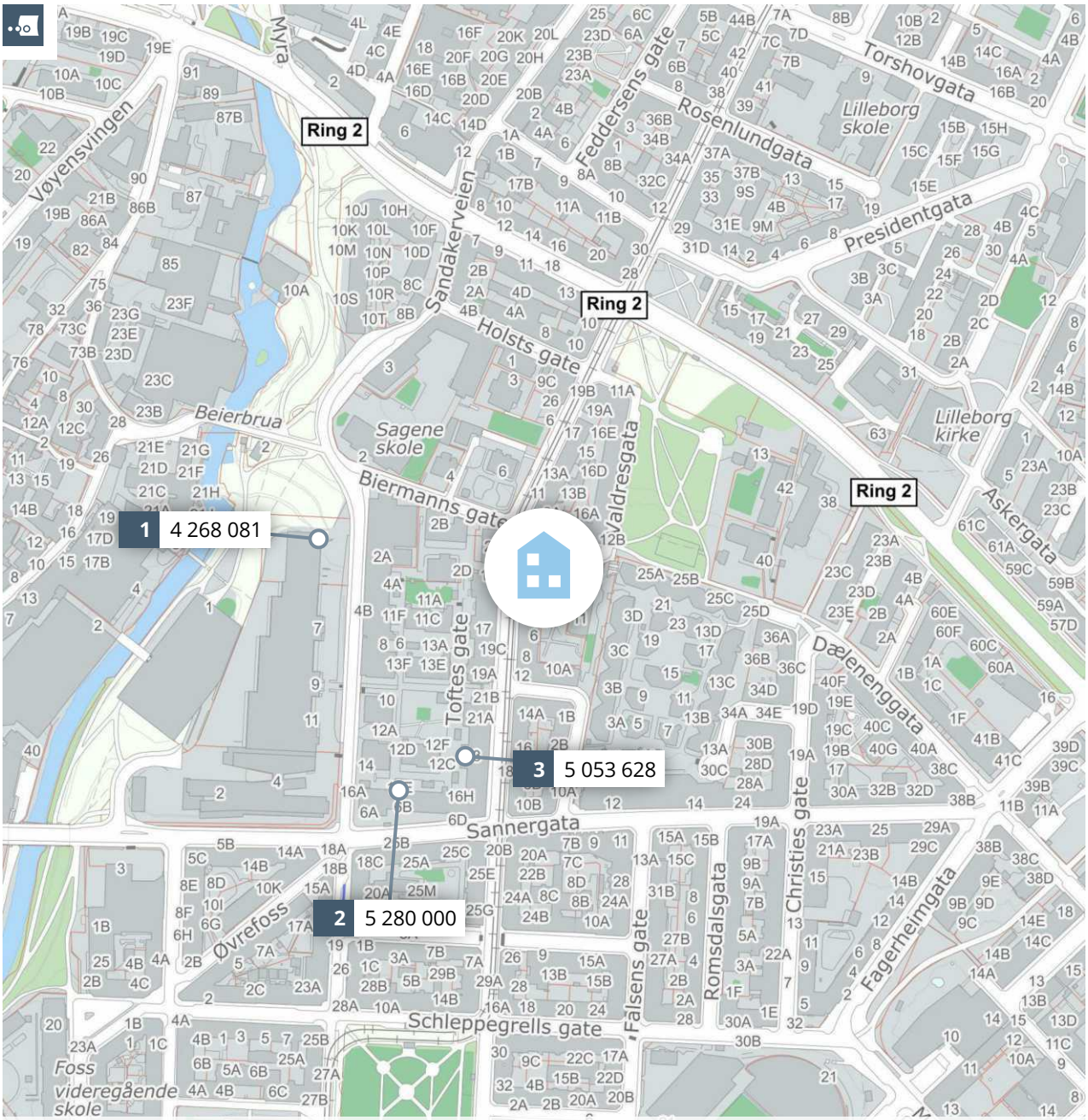
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

TOFTES GATE 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 21.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Carl P. Sveistrup.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Toftes gate 2, 0556 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2005

GNR 225 BNR 451 FNR 0 SNR 17 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TORSHOV RODE 7

Verdivurdert til

4 750 000

23 800	4 773 800	140 406
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	34 m²	5 m²	- m²	3 m²	- m²	- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	2 365
Formue	25 467
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

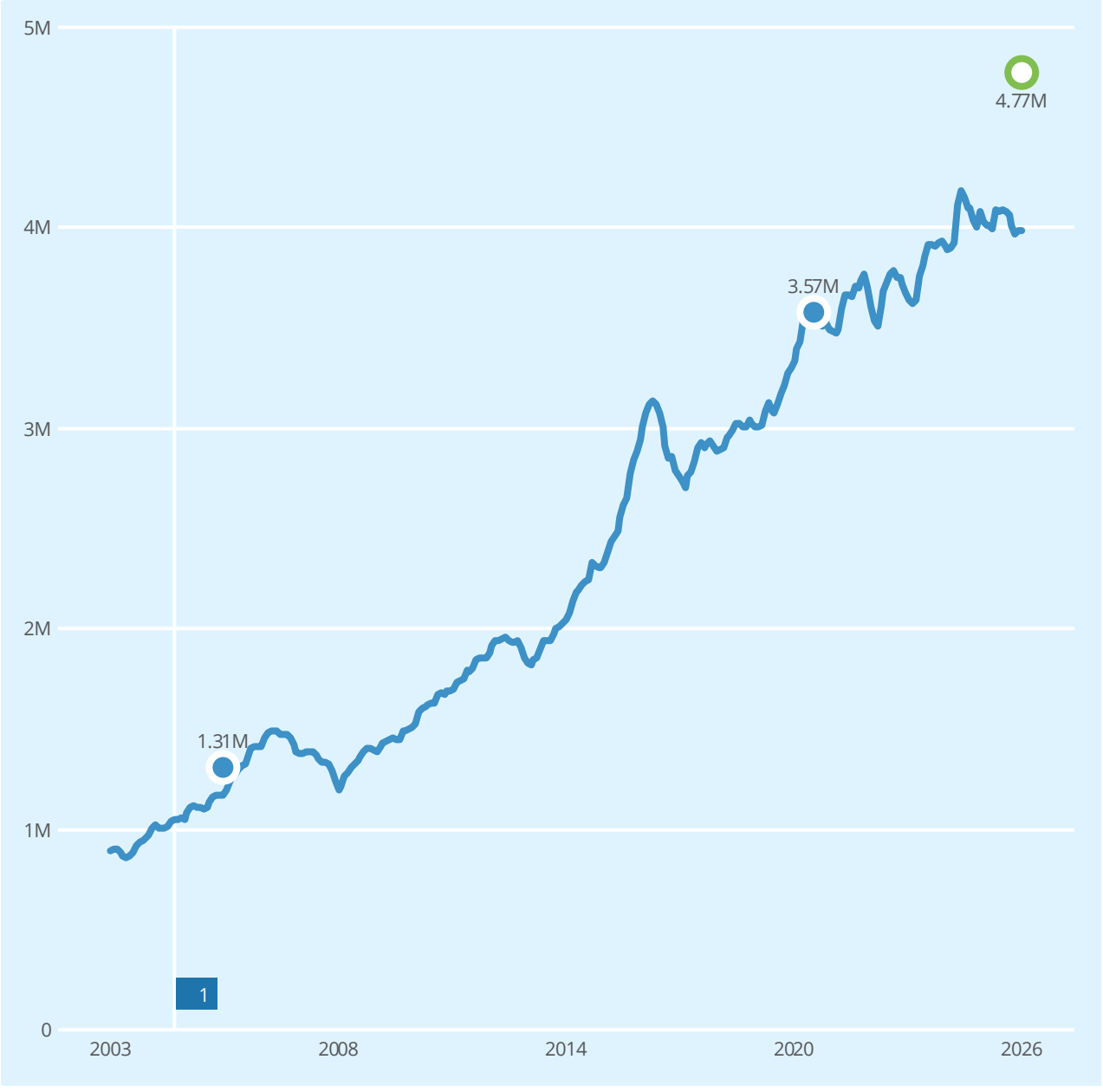
	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Thorvald Meyers gate 5 31 m² 1971 1. etg 1 sov	07.03.2026	3 890 000	**3 890 000**	378 081	4 268 081	**137 680**
2	Thorvald Meyers gate 16 B 35 m² 2009 6. etg 1 sov	28.07.2025	4 850 000	**5 280 000**	0	5 280 000	**150 857**
3	Toftes gate 23 37 m² 2009 2. etg 1 sov	03.02.2026	4 650 000	**5 050 000**	3 628	5 053 628	**136 585**

Lys og fin leilighet i 2. etasje med god planløsning. Boligen har en lys stue i åpen løsning med nytt kjøkken, store vindusflater og utgang til en hyggelig balkong på ca. 3 m². I tillegg har sameiet en flott takterrasse med optimale solforhold og panoramautsikt. Kjøkken ble installert nytt i 2026, med integrerte hvitevarer av god kvalitet. Flislagt bad med varmekabler og opplegg for vaskemaskin. Romslig soverom med garderobe. Det er også skyvedørsgarderobe i entré, samt praktisk og tørr bod.

- Stilrent kjøkken fra 2026
- Nye kvalitets hvitevarer
- Ny 1-stavs eikeparkett fra 2022
- Kjellerbod ca. 5 kvm
- Heis
- Fyring og varmt vann inkl.
- Vender mot rolig gate
- Felles takterrasse

Attraktiv beliggenhet på Grünerløkka med kort vei til butikker, restauranter, parker, Mathallen, treningssentre og kollektivtilbud. Nyt urbant byliv, frodige parker og flotte tur- og joggemuligheter langs Akerselva.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.04.2021	28.04.2021	01.06.2021	3 700 000	3 570 000	4 730	3 574 730	2
15.12.2005		15.12.2005	-	1 310 000	-	1 310 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Pusset opp siden kjøp.

Leiligheter til salgs i TORSHOV RODE 7 grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs

5.9M
5.7M
5 458 000 Prisantydning i snitt
5.3M
5.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
82
dager

Leiligheter solgt i TORSHOV RODE 7 grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

6 741 000 Salgspris i snitt
6 732 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
57
dager

for 0% over prisantydning

Analyse m²-priser

140 406 Toftes gate 2 Totalpris 4 773 800

105 448 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

104 019 TORSHOV RODE 7 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260515
Addresse	Toftes gate 2		
Postnr.	0556	Sted	OSLO
Selgers navn	Anine Marie Lersbryggen Wichstad		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

26.05.2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fra sameie: Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Polise/avtalenr.:

87130666

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montasje av prelude lampe m stikk over vasken. Arbeidet er utført av Boligelektrikeren.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring fra Boligelektrikeren. Dokumenter også lagt i boligmappa.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt kjøkken 2026. Koble på oppvaskmaskin og kjøkkenkran, montere dobbelt watersafe / elektrisk stoppekran, montere ny kjøkkenkran, nytt kjøkken vannlås, etablering av nytt opplegg for oppvaskmaskin. Malak Rørservice.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

I forbindelse med riving av kjøkken i 2026, frakoblet ufaglært oppvaskmaskin og kjøkkenkran fra gammelt kjøkken. All tilkobling og montering for nytt kjøkken er utført av faglært med samsvarserklæring.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring. Malak Rørservice. Ligger i boligmappa.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2025: nye stikk på kjøkken, montering av fast lysarmatur namsen 600 kjøkken, og prelude m stikk på bad. (Boligelektrikeren)2026: nye stikk på kjøkken + flytting taklampestikk, komfyrvakt, tilkobling elektriske maskiner. (Proff Elektriker).

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

I forbindelse med riving av kjøkken i 2026 har ufaglært frakoblet elektriske maskiner/utstyr/lampe når det gamle kjøkkenet skulle rives. All tilkobling og oppbygging av anlegget for nytt kjøkken er gjort av faglært og det foreligger samsvarserklæring.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring Boligelektrikeren 2025 og Proff Elektriker AS 2026. Dokumentasjon ligger i boligmappa.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

12.02.2026.Omexom Elsikkerhet ASChristian AndersenElsikkerhetsingeniør

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, utbedret av Proff Elektriker AS.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Flytting av ventilator 30cm fra original plassering, tilpasning og montering ventilatorhette i forbindelse med montering av nytt kjøkken i 2026. Arbeidet er utført av Yani Construction AS, som er innleid faglært håndtverkstjeneste.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Arbeidsbeskrivelse. Ligger i boligmappa.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foregår kommunalt arbeid i Biermanns gate per 14.09.2026.

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

September 2022: Montert nytt 1stavs parkett og nye lister i alle rom. Malt alle vegger, karmer og tak.

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

Nytt kjøkken 2026: Yani Construct er hovedansvarlig, dokumentasjon i boligmappa. Riving flis, montere nytt IKEA kjøkken med integrerte hvitevarer, flytting av ventilator 30cm fra originalplassering (Yani), EL (Proff Elektriker) og VVS (Malak Rørservice).

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 14.09.2026

Signert av *Anine Marie Lersbryggen Wichstad*

Initialer selger:
A M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

NS 3600:2025+AC:2026

Tilstandsrapport



Toftes gate 2, 0556 Oslo

Kommunenr.: 0301 | Gårdsnr.: 225 | Bruksnr.: 451 | Seksjonsnr.: 17 | Bruksenhetsnummer: H0207

(selveier)

REGISTRERTE TILSTANDSGRADER

TG0	TG1	TG2	TG3	TGIU
0	11	7	0	2

BRUKSAREAL (BRA)

Leilighet	34	m²	BRA-i	5	m²	BRA-e	39 m² Sum BRA

Rapportdato 16.09.2026

Verifiser rapporten

Scan QR-koden for å verifisere autentisitet, versjon og gyldighet av denne rapporten.

Rapportansvarlig:



Andreas Høieggen
Takstingeniør
Eiendomsressurs AS

Om ansvarlig bygningssakkyndig/takstingeniør



Andreas Høieggen

Takstingeniør

Andreas Høieggen utfører tilstandsrapporter og verditakster for boliger i Oslo- og Follo-området. 9 års erfaring som takstingeniør og utdanning fra Norges Eiendomsakademi og NMBU (eiendomsfag). Medlem av NITO. Eiendomsressurs AS har kontorer i kontorfellesskap i Bygdøy Allé, Oslo, sammen med flere takstforetak.

Om ansvarlig selskap

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS eies og drives av takstingeniør Andreas Høieggen. Eiendomsressurs AS driver i samarbeid med kontorefellesskapet BNAnalyse hvor vi har bred og lang erfaring innen tilstandsrapportering og verdisetting av eiendom.

NITO

Hjemmelshavere

Anine Marie L Wichstad

Befaring(er)

11.09.2026

Tilstede: Andreas Høieggen (Takstingeniør), Anine Marie L Wichstad

Formål med rapporten

Salg

Oppsummering: Byggemåte

Bygning: Leilighet

Bygg oppført i 2005. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent byggegrunn for takstingeniøren. Bærende konstruksjoner i betong og stål. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av betong og utfyllende bindingsverk. Fasader av pussede flater Flatt tak tekket med papp/folie (ikke besiktiget).

Oppsummering: Bygninger, rom og etasje

Bygning: Leilighet

Byggeår: 2005, Kilde: Eiendomsverdi.no

Kjeller:

BRA-e: 5 m², BRA-m²: 5 m², GUA: 5 m², Romfordeling: BRA-e: Bod

2. etasje:

BRA-i: 34 m², BRA-m²: 34 m², TBA: 3 m², GUA: 34 m², Romfordeling: BRA-i: Entré, Stue/Kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom

Oppsummering: Beskrivelser av bygningsdeler

Bygning: Leilighet

Generelt

Byggemåte

Bygg oppført i 2005. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent byggegrunn for takstingeniøren. Bærende konstruksjoner i betong og stål. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av betong og utfyllende bindingsverk. Fasader av pussede flater Flatt tak tekket med papp/folie (ikke besiktiget).

Fasade, vindu, balkong, mm

Balkong, terrasse mm (og rom under)

Nord/nordvestvendt balkong på ca. 3 m² med adkomst fra stue. Balkongen har betongdekke og metallrekkverk, og er overbygget av den overliggende balkongen.

Vinduer

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår.

Ytterdører

Slett inngangsdør fra byggeår.
Balkongdør i tre med 2-lags glass fra byggeår.

Lyd

Boliger som er oppført etter 1997 skal oppfylle dagens standard for lydisolasjon, og lydisolasjonen vil da av de fleste oppleves som tilfredsstillende.

Innvendig konstruksjoner

Radon

Eiendommen ligger i et område som i NGUs radonaktsomhetskart er definert med "usikker aktsomhet" som aktsomhetsgrad.

Innvendige overflater, øvrige rom

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Gulv: parkett
Vegger: malte flater
Tak: malte flater
Ny parkett og malte overflater i 2022 iht. eier.

Andre innvendige forhold

Leiligheten varmes opp med vannbåren varme til radiatorer og elektrisk gulvvarme på bad.
Skyvedørsgarderobe i entréen og garderobeskap i soverom.

Innerdører

Slette dører

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det er ikke registrert tilfeller av skadedyr og/eller fuktkrevende insekter i boligen iht. eier.

Etasjeskille (og evnt. gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner)

Etasjeskiller av betongkonstruksjoner.

Stue/Kjøkken - 2. etasje

Nytt IKEA kjøkken m/hvitevarer 2026 (feb–sep 2026). Slette fronter. Laminatbenkeplate. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Oppvaskmaskin (40 cm), stekeovn, induksjonstopp, mikrobølgeovn, kjøl/frys. Komfyrvakt. Lekkasjestopper.

Kjøkken - Stue/Kjøkken 2. etasje - ventilasjon

Avtrekk gjennom mekanisk ventilasjonssystem i boenheten. Kjøkkenhetten er ny i 2026.

Våtrom

Bad/vaskerom 2. etasje

Våtrom fra byggeåret.
Fliser på veggene. Malt tak.
Fliser på gulvet. Varmekabler på gulv.
Det er stålsluk fra byggeår og ukjent membran/tettesjikt.
Det er mekanisk ventilasjon i rommet.
Gulvmontert toalett. Dusjhjørne. Servant i/på servantskapet. Opplegg for vaskemaskin.
Fuktsøk er utført, men hulltaking er ikke gjennomført. Skjulte skader eller fuktskader kan derfor ikke utelukkes.

Tekniske installasjoner

Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

Elektrisk

Sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom.
Hendelser fra Boligmappa FJK7769 (EL):
- Elvia kontroll av EL anlegg m oppfølging GODKJENT 2026 (feb–mai 2026)
- Samsvarserklæring: Montere flere stikk kjøkken og lampe bad 2025 (apr 2025)
- Samsvarserklæring: Nytt kjøkken 2026: komfyrvakt mm. (2026)
- Samsvarserklæring: Nytt kjøkken 2026: Flytting av stikkontakt for kjøkkentaklampe ca. 20 cm til ny ønsket plassering. Eksisterende stikkontakt over kjøkkenbenken er flyttet ca. 1,5 meter mot venstre. Eksisterende stikkontakt som var plassert under skap på venstre side av kjøleskapet, er flyttet opp til høyde ved kjøkkenbenken og etablert på benkeplatenivå. (2026)
Eier opplyser at sikringene ikke ofte løses ut, og at det ikke er kjent brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Kursfortegnelse foreligger og antall sikringer samsvarer med denne. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert termiske skader, mangelfull kabelfesting eller utette kabelinnføringer i sikringsskapet.

Vannbåren varme

Vannbåren varme til radiatorer. Radiatorer og fra byggeåret.

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør-system). Fordelerstokk over tak på baderom.
Stoppekraner over tak.
Lekkasjestopper på kjøkken fra 2026.
Det er fremvist Samsvarserklæring: VVS kjøkken 2026 (watersafe/elektrisk stoppekran, montering av kjøkkenkran, vannlås, opplegg for oppvaskmaskin)

Varmesentral

Felles sentralfyr og felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon. Aggregat/motor fra byggeår i kjøkkenskap.

Oppsummering: Avvik og konsekvens - bygningsdeler hvor TGIU, TG2 eller TG3 er satt

Beskrivelse, avvik, konsekvens og tiltak står i detaljrapporten.

TG2 **Balkong, terrasse mm (og rom under)**
Se full vurdering

TG2 **Innerdører**
Se full vurdering

TG2 **Våtrom - membran/sluk - Bad/vaskerom 2. etasje**
Se full vurdering

TGIU **Bad/vaskerom - 2. etasje - fuktmåling**
Se full vurdering

TG2 **Ventilasjon**
Se full vurdering

TG2 **Ytterdører**
Se full vurdering

TG2 **Bad/vaskerom - 2. etasje - dokumentasjon**
Se full vurdering

TG2 **Våtrom - sanitærutstyr - Bad/vaskerom 2. etasje**
Se full vurdering

TGIU **Varmesentral**
Se full vurdering

HMS-forhold – 1 forhold

Radon (Leilighet)
Se HMS-seksjonen

Bygninger og areal

Leilighet

Bygningsinformasjon

Byggeår: 2005 | **Kilde:** Eiendomsverdi.no

ETASJE	BRA-I	BRA-E	BRA-B	SUM BRA	ALH	GUA	TBA
2. etasje	34			34		34	3
Kjeller		5		5		5	
Totalt	**34**	**5**	**0**	**39**	**0**	**39**	**3**

Kommentar til areal: Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Bod(er) i fellesareal vist av eier (medtatt i BRA-e):
Kjellerbod: ca. 5 m²

Romfordeling

ETASJE	BRA-I	BRA-E	BRA-B
2. etasje	Entré, Stue/Kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom		
Kjeller		Bod	

Bygningshendelser

Kjøkkenmontering — Nytt kjøkken m hvitevarer 2026 (2026)
Fjerne fliser, montere nytt IKEA kjøkken med nye hvitevarer, lys og flytte lampe i taket. EL: stikk, komfyrvakt mm. VVS oppkobling kran, oppvaskmaskin, watherguard mm. (feb–sep 2026). Kilde: Boligmappa FJK7769.
Fremvist dokumentasjon: Faktura

Elektrisk — Elvia kontroll m oppfølging GODKJENT 2026 (2026)
Kontroll av Elvia, oppfølging av rapporten med innhenting av samsvarserklæring på tidligere utført arbeid og autorisert EL for lukking av gjenstående punkt som ga avvik. Kilde: Boligmappa FJK7769.
Fremvist dokumentasjon: Annet

Elektriker — Montere flere stikk kjøkken og lampe bad 2025 (2025)
Montere flere stikk kjøkken og lampe bad 2025. Kilde: Boligmappa FJK7769.
Fremvist dokumentasjon: Faktura

SIKKERHETSGJENNOMGANG

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

INFORMASJON I RAPPORTEN

Punktet omfatter synlige og åpenbare forhold ved boligen som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og skjulte forhold eller tema som krever spesialundersøkelser inngår ikke. Vurderingen bygger på det som var synlig ved befaringen og gjeldende byggtekniske krav på befaringstidspunktet.

Leilighet

Radon

Det er opplyst/foreligger følgende informasjon vedrørende radon. **Annet:**

- Avvik: Det er ikke dokumenterte radonmålinger og boligen ligger lavere enn 3. etasje.
- Konsekvens/tiltak: Det er usikkerhet om radonnivået i boligen. Forhøyede radonverdier kan over tid ha helsemessig betydning. Radonmåling bør utføres, og eventuelle radonreduserende tiltak vurderes dersom målingen viser forhøyede verdier.

TILSTANDSVURDERING

Leilighet

Generelt

Felles bygningsdeler

Felles bygningsdeler som boligeier ikke har vedlikeholdsplikt for, og som ikke har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen, inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte eller opplyste forhold. Det er ikke utført særskilte undersøkelser av øvrige felles bygningsdeler. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at disse bygningsdelene er uten avvik eller vedlikeholdsbehov.

Er det fremvist oversikt over utført vedlikehold samt planer for fremtidig vedlikehold (vedlikeholdsplan/tilstandsvurdering) for boligselskapet/fellesdelen?: ***Nei***

Konsekvens/tiltak: Manglende vedlikeholdsoversikt gir økt usikkerhet om tilstand, vedlikeholdsetterslep og fremtidige kostnader knyttet til fellesdeler.
Tiltak: Anbefales innhentet fra styret/forretningsfører. Dersom slik dokumentasjon ikke finnes, bør det utarbeides vedlikeholdsplan og tilstandsvurdering for fellesdeler for å kartlegge tilstand, tiltak og kostnadsnivå.

Byggemåte

Bygg oppført i 2005. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent byggegrunn for takstingeniøren. Bærende konstruksjoner i betong og stål. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av betong og utfyllende bindingsverk. Fasader av pussede flater Flatt tak tekket med papp/folie (ikke besiktiget).

Byggemetoden er grovt beskrevet og avvik kan forekomme. Store bygninger med flere boenheter er ikke vurdert i sin helhet og beskrivelser er basert på overflater som er observert samt normal byggeskikk ved byggeår.

Fasade, vindu, balkong, mm

Lyd

BYGNINGSDEL FRA **2005**

Boliger som er oppført etter 1997 skal oppfylle dagens standard for lydisolasjon, og lydisolasjonen vil da av de fleste oppleves som tilfredsstillende.

Lyd- og støyforhold inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte eller opplyste forhold. Det er ikke utført lydmålinger eller særskilt vurdering av lydisolasjon, støyoverføring eller sjenerende lyd. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at lyd- eller støyforholdene er tilfredsstillende.

Vinduer

TG1

BYGNINGSDEL FRA **2005**

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår.

Merknad: Vinduene fremstår med normal slitasjegrad.

Ytterdører

TG2

Slett inngangsdør fra byggeår.
Balkongdør i tre med 2-lags glass fra byggeår.

REGISTRERTE AVVIK

- Ytterdøren er litt treg. Går noe mot terskel/karm.
- Balkongdøren er hard å åpne. Går mot terskel/karm.

KONSEKVENS / TILTAK

- Treg ytterdør gir redusert betjeningskomfort og kan øke slitasje på karm/terskel; juster hengsler/karm og smør beslag for fri gange.
- Hard balkongdør gir redusert funksjon og økt slitasje; juster hengsler/karm og smør beslag, eventuelt lett avrett terskel.

Oppfyller ytterdøren gjeldende brannkrav som branncellebegrensende dør?: *Ja*

Balkong, terrasse mm (og rom under)

TG2

BYGNINGSDEL FRA 2005

Nord/nordvestvendt balkong på ca. 3 m² med adkomst fra stue. Balkongen har betongdekke og metallrekkverk, og er overbygget av den overliggende balkongen.

REGISTRERTE AVVIK

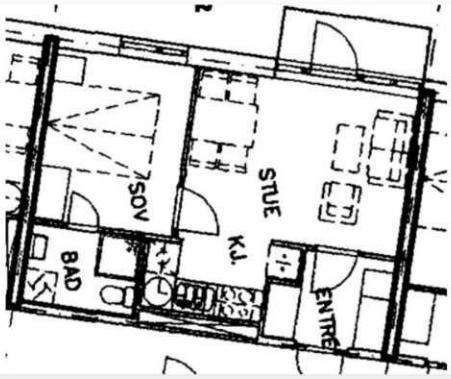
- Tettesjikt/membran er over 18 år gammelt. Fremtidig funksjon er usikker.

KONSEKVENS / TILTAK

- Tettesjikt/membran eldre enn 18 år gir usikker fremtidig funksjon og økt risiko for lekkasjer og fuktskader; anbefales tett oppfølging og å planlegge for rehabilitering/utskifting ved tegn til svikt.

Innvendig konstruksjoner

Lovlighet



Original plantegning

Foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk?: *Det finnes godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk.*

Er det synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen i henhold til gjeldende byggtekniske forskrifter?: *Nei*

Er det avdekket forhold ved rømningsveier som ikke tilfredsstiller gjeldende krav?: *Nei*

Er det avdekket forhold ved dagslysflater eller takhøyde som ikke tilfredsstiller gjeldende krav?: *Nei*

Har det ifølge eier/rekvirent/eiers representant blitt utført håndverkstjenester på boligen de siste 5 årene?: *Ja*

Kommentar:
2026: Fjerne fliser, montere nytt IKEA kjøkken med nye hvitevarer, lys og flytte lampe i taket. EL: stikk, komfyrvakt mm. VVS oppkobling kran, oppvaskmaskin, watherguard mm. (feb–sep 2026). Kilde: Boligmappa FJK7769. Fremvist dokumentasjon: Faktura.
2026: Kontroll av Elvia, oppfølging av rapporten med innhenting av samsvarserklæring på tidligere utført arbeid og autorisert EL for lukking av gjenstående punkt som ga avvik. Kilde: Boligmappa FJK7769. Fremvist dokumentasjon: Annet.
2025: Montere flere stikk kjøkken og lampe bad 2025. Kilde: Boligmappa FJK7769. Fremvist dokumentasjon: Faktura.

Mangler det eller er det mangler ved håndholdt slukkeutstyr?: *Nei*

Kommentar:
- **Det er brannslange**

Mangler tilstrekkelig brannvarsling?: *Nei*

Kommentar:
- **det er røykvarsler.**

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det er ikke registrert tilfeller av skadedyr og/eller fuktkrevende insekter i boligen iht. eier.

Bygningsdelen inngår ikke som et eget punkt i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad her. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte forhold ved befaringen. Det er ikke utført en særskilt skadedyrundersøkelse, åpning av konstruksjoner eller bruk av feller og måleutstyr. Fravær av merknader utelukker ikke skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Er det av eier/rekvirent/eiers representant observert eller registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen eller på eiendommen?: *Nei*

Innvendige overflater, øvrige rom

TG1

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Gulv: parkett
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Ny parkett og malte overflater i 2022 iht. eier.

Merknad: Tilstandsgraden er basert på en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig, må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper o.l.

Merknad: det er enkelte riper og hakk i parketten ved dør mot entré og på kjøkken.

Radon

HMS

Eiendommen ligger i et område som i NGUs radonaktsomhetskart er definert med "usikker aktsomhet" som aktsomhetsgrad.

Det er ikke utført radonmåling som del av befaringen. Opplysninger om målinger eller tiltak gjelder bare når dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Fravær av opplysninger er ikke dokumentasjon på at radonnivået er tilfredsstillende. Radonmåling anbefales for å avklare nivået.

Det er opplyst/foreligger følgende informasjon vedrørende radon.: *Annet:*

- **Avvik: Det er ikke dokumenterte radonmålinger og boligen ligger lavere enn 3. etasje.**
- **Konsekvens/tiltak: Det er usikkerhet om radonnivået i boligen. Forhøyede radonverdier kan over tid ha helsemessig betydning. Radonmåling bør utføres, og eventuelle radonreduserende tiltak vurderes dersom målingen viser forhøyede verdier.**

Innerdører

TG2

Slette dører

REGISTRERTE AVVIK

- Dør til soverommet er noe treg.

KONSEKVENS / TILTAK

- Redusert åpnings- og lukkefunksjon; juster hengsler og smør eller lett avrett døren ved behov.

Etasjeskille (og evnt. gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner)

TG1

BYGNINGSDEL FRA 2005

Etasjeskiller av betongkonstruksjoner.

Ved enkel nivellering av Stue/Kjøkken i 1. etasje registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av Soverom i 1. etasje registreres det et høydeavvik på ca. 4 mm over hele rommet og ca. 4 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Kjøkken

Stue/Kjøkken - 2. etasje

TG1

BYGNINGSDEL FRA **2026** · KILDE **Faktura/kvittering**

Nytt IKEA kjøkken m/hvitevarer 2026 (feb–sep 2026). Slette fronter. Laminatbenkeplate. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Oppvaskmaskin (40 cm), stekeovn, induksjonstopp, mikrobølgeovn, kjøl/frys. Komfyrvakt. Lekkasjestopper.

Mangler det komfyrvakt for kjøkken (gjelder kun for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010, i henhold til NEK 400)?: ***Nei***

Hvilken type gulv er det på kjøkkenet?: ***Parkett/tregulv som tåler noe fuktbelastning.***

Er det flyttet på vaskemaskin, oppvaskmaskin eller andre vanninstallasjoner for å kontrollere gulvoverflater?: ***Nei***
Merknad: Det er ikke flyttet på oppvaskmaskin/vaskemaskin eller andre vanninstallasjoner for å kontrollere gulvoverflater. Det kan ikke utelukkes skjulte skader.

Er sokkel eller annen innredning demontert for å kontrollere gulvoverflater ved vanninstallasjoner?: ***Nei***
Merknad: Sokkel eller annen innredning er ikke demontert for å kontrollere gulvoverflater under oppvaskkum. Det kan ikke utelukkes skjulte skader.

Er det utført fuktsøk med fuktoverflateindikator ved vanninstallasjoner på kjøkkenet?: ***Utført - ingen tegn til skadelig fukt***

Stue/Kjøkken - 2. etasje - ventilasjon

TG1

Avtrekk gjennom mekanisk ventilasjonssystem i boenheten. Kjøkkenhetten er ny i 2026.

Andre innvendige forhold

Leiligheten varmes opp med vannbåren varme til radiatorer og elektrisk gulvvarme på bad.

Skyvedørsgarderobe i entréen og garderobeskap i soverom.
Merknad: eier opplyser at skyvedørene i entré noen ganger kan hopper av sporet.

Andre innvendige forhold inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte forhold ved befaringen. Gjennomgangen er begrenset til tilgjengelige og synlige forhold. Møbler, innredning og overflatekledninger er ikke flyttet eller demontert med mindre dette uttrykkelig fremgår. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at forholdene er uten feil eller skader.

Våtrom

Bad/vaskerom - 2. etasje - generelt

BYGNINGSDEL FRA **2005** · KILDE **Eier**

Våtrom fra byggeåret.

Hvilken teknisk forskrift gjaldt da våtrommet ble oppført/renovert/pusset opp?: ***Teknisk forskrift 1997-2010 (TEK97/2007)***

Bad/vaskerom - 2. etasje - dokumentasjon

TG2

REGISTRERTE AVVIK

• Dokumentasjon for vanntett sjikt er ikke fremvist. Badet er av eldre dato, og slik dokumentasjon var ikke nødvendigvis vanlig på utførelsestidspunktet. Manglende dokumentasjon innebærer i seg selv ikke at det er påvist feil ved våtrommet, men skjult utførelse kan ikke verifiseres.

KONSEKVENS / TILTAK

• Manglende dokumentasjon gir noe økt usikkerhet om den skjulte utførelsen, men innebærer ikke i seg selv at det foreligger feil eller skade. Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, kan nærmere undersøkelser vurderes ved behov.

Foreligger det dokumentasjon for vanntett sjikt i våtrommet (fremvist)?: ***Nei***

Foreligger det dokumentasjon for diffusjonstetting (fremvist)?: ***Ikke aktuelt***
Merknad: Ingen av veggene er mot yttervegg eller kald sone.

Bad/vaskerom - 2. etasje - overflater (vegger/tak)

TG1

Fliser på veggene. Malt tak.

Merknad: Noe misfarging av mykfuger ved dusjsonen.

Bad/vaskerom - 2. etasje - gulv

Bygningsdelen må sees i sammenheng med: Våtrom - membran/sluk

TG1

BYGNINGSDEL FRA 2005

Fliser på gulvet. Varmekabler på gulv.

Merknad: Det er noe svakere fall på gulvet i dusjsonen enn dagens krav. Det er foretatt vanntest i dusjsonen og vannet renner til sluk. Merk at våtrommet er lite og dusjskinne på gulv er nødvendige for å avgrense vannsøl ved dusjing.

Fallforhold på gulv er kontrollert med vater/laser på utvalgte steder i våtrommet, i samsvar med NS 3600:2025. Kontrollen er utført som stikkprøvekontroll, og det tas forbehold om at lokale avvik i fallforhold kan forekomme på deler av gulvet som ikke er målt.

Hva er målt høydeforskjell fra topp av membran (vanntett sjikt) ved terskel til topp slukrist?: ***15***
Kommentar:
Det er 15 mm fra topp flis ved terskel. Topp membran er ikke dokumentert.

Kjenner eier/rekvirent/eiers representant til problemer med vann som ikke renner til sluk når man dusjer? Blir det liggende vann på gulvet, eller renner vannet til annet sted?: ***Nei***

Bad/vaskerom - 2. etasje - membran/sluk

Bygningsdelen må sees i sammenheng med: Våtrom - gulv

TG2

BYGNINGSDEL FRA 2005

Det er stålsluk fra byggeår og ukjent membran/tettesjikt.

REGISTRERTE AVVIK

• Med bakgrunn i membranens alder (over 20 år) er det usikker fremtidig funksjon.

KONSEKVENS / TILTAK

• Sluk og membran fra byggeåret gir usikker restlevetid og mulig redusert tetthet. Fremtidig funksjon er usikker.

Bad/vaskerom - 2. etasje - ventilasjon

TG1

BYGNINGSDEL FRA 2005

Det er mekanisk ventilasjon i rommet.

Bad/vaskerom - 2. etasje - sanitærutstyr

TG2

Gulvmontert toalett. Dusjhjørne. Servant i/på servantskapet. Opplegg for vaskemaskin.

REGISTRERTE AVVIK

- Toalettet har noe nedsatt spylefunksjon som følge av elde/slitasje.

KONSEKVENS / TILTAK

- Rrens eller bytt innvendig spylemekanisme/pakninger, eventuelt få rørlegger til å justere toalettet.

Er det flyttet på vaskemaskin for å kontrollere gulvoverflater?: *Nei*

Merknad: Det er ikke flyttet på vaskemaskin o.l. for å kontrollere gulvoverflater. Det kan ikke utelukkes skjulte skader.

Bad/vaskerom - 2. etasje - fuktmåling

TGIU

Fuktsøk er utført, men hulltaking er ikke gjennomført. Skjulte skader eller fuktskader kan derfor ikke utelukkes.

Er det foretatt hulltaking mot våtrom (eventuelt hvor)?: *Nei*

Hvilke undersøkelser er utført?: *Fuktindikator (når øvrige metoder ikke lar seg gjøre):*

Fuktkontroll er utført ved fuktsøk med fuktindikator, da andre målemetoder ikke lot seg gjennomføre. Målingen er utført i våtrommet og/eller i tilstøtende rom.

Kommentar:

- **Hulltaking er ikke utført da våtrommet er en prefabrikkert kabin/modul iht. tidligere salgsoppgaver i bygget (ikke ytterligere dokumenterbart). Fuktsøk gir en indikasjon, og det kan ikke utelukkes skjulte skader.**

Tekniske installasjoner

Vannledninger

TG1

BYGNINGSDEL FRA 2005

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør-system). Fordelerstokk over tak på baderom.
Stoppekraner over tak.
Lekkasjestopper på kjøkken fra 2026.

Det er fremvist Samsvarserklæring: VVS kjøkken 2026 (watersafe/elektrisk stoppekran, montering av kjøkkenkran, vannlås, opplegg for oppvaskmaskin)

Merknad: Løsning med fordelerstokk over tak var en vanlig løsning ved byggeår, men oppfyller ikke dagens krav til vannskadesikker løsning. Lekkasjestopper kan vurderes. En eventuell lekkasje vil raskt bli synlig, men taket i baderommet vil bli skadet.

Avløpsrør

TG1

BYGNINGSDEL FRA 2005

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

Har eier/rekvirent/eiers representant registrert unormal eller sjenerende lyd fra avløpsanlegget, for eksempel klukking, banking, sus eller annen støy ved bruk av vanninstallasjoner?: *Nei*

Kommentar:

- **Noe på bad**

Kjenner eier/rekvirent/eiers representant til om det er utført innvendig rørrenovering. Om det er utført vedlikehold/service på avløpsrenseanlegg, septiktank/slamavskiller, avløpssystem uten selvfall, pumpekum mv.: *Nei*

Vannbåren varme

TG1

BYGNINGSDEL FRA 2005

Vannbåren varme til radiatorer. Radiatorer og fra byggeåret.

Merknad: Radiatorene var ikke påskrudd på befaringstidspunktet. Tilstandsgrad satt med bakgrunn i alder.

Varmesentral

TGIU

Felles sentralfyr og felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Ventilasjon

TG2

BYGNINGSDEL FRA 2005 · KILDE Årstall skrevet på bygningsdel

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon. Aggregat/motor fra byggeår i kjøkkenskap.

REGISTRERTE AVVIK

• Ventilasjonsaggregatet er fra 2005 og har passert forventet levetid på 15 år. Usikker fremtidig funksjon må påregnes.

KONSEKVENS / TILTAK

• Aggregatet kan få driftsproblemer og redusert effekt; planlegg fagkyndig kontroll med rens av kanaler og eventuell utskifting for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Er det kjent når ventilasjonskanalene sist ble rengjort og/eller når det sist ble utført service på anlegget?: *Nei*
Merknad: Det er ikke kjent/opplyst når kanalene eventuelt sist ble rengjort.

Hvilken type ventilasjon?: *Mekanisk avtrekksventilasjon*

Elektrisk

Sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom.

Hendelser fra Boligmappa FJK7769 (EL):
- Elvia kontroll av EL anlegg m oppfølging GODKJENT 2026 (feb–mai 2026)
- Samsvarserklæring: Montere flere stikk kjøkken og lampe bad 2025 (apr 2025)
- Samsvarserklæring: Nytt kjøkken 2026: komfyrvakt mm. (2026)
- Samsvarserklæring: Nytt kjøkken 2026: Flytting av stikkontakt for kjøkkentaklampe ca. 20 cm til ny ønsket plassering. Eksisterende stikkontakt over kjøkkenbenken er flyttet ca. 1,5 meter mot venstre. Eksisterende stikkontakt som var plassert under skap på venstre side av kjøleskapet, er flyttet opp til høyde ved kjøkkenbenken og etablert på benkeplatenivå. (2026)

Eier opplyser at sikringene ikke ofte løses ut, og at det ikke er kjent brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Kursfortegnelse foreligger og antall sikringer samsvarer med denne. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert termiske skader, mangelfull kabelfesting eller utette kabelinnføringer i sikringsskapet.

Dette er en forenklet vurdering som kun omfatter de spørsmålene og undersøkelsene som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Undersøkelsen kan ikke likestilles med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet. Bygningssakkyndig har verken nødvendig godkjenning eller hjemmel til å gjennomføre en slik kontroll.

El-tilsyn:

Foreligger el-tilsynsrapport fra lokalt el-tilsyn som er nyere enn fem år?: **Ja**

Hva var resultatet av el-tilsynet?: **Avvik er rettet og sak avsluttet**

Når gjennomførte det lokale el-tilsynet sist tilsyn? (dato): **12.02.2026**

Referansenummer for el-tilsynet: **5508789**

Avvik som fremgår av el-tilsynets rapport (direkte gjengivelse): **Avvik bekreftet utbedret.**

Mangler dokumentasjon på utbedring av avvik fra el-tilsynet?: **Nei**

Spørsmål til eier:

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist totalrehabilitert? (ÅÅÅÅ): *2005*

Samsvarserklæring:

Er anlegget montert eller endret etter 1. januar 1999?: **Ja**

Foreligger samsvarserklæring(er) for arbeid på det elektriske anlegget?: **Ja, for hele**

Kommentar:
Det er fremvist samsvarserklæring for nybygg og for arbeider i 2025-2026. Det er ingen andre kjente arbeider etter byggeår iht. eier. Det anses derfor å foreligger komplett dokumentasjon.

Beskrivelse av arbeidet og dato for samsvarserklæring: *Ukjent*

Kommentar:

- **Samsvarserklæring: fra nybygg (datert 2006)**
- **Samsvarserklæring: Montere flere stikk kjøkken og lampe bad 2025 (apr 2025)**
- **Samsvarserklæring: Nytt kjøkken 2026: komfyrvakt mm. (2026)**
- **Samsvarserklæring: Nytt kjøkken 2026: Flytting av stikkontakt for kjøkkentaklampe ca. 20 cm til ny ønsket plassering. Eksisterende stikkontakt over kjøkkenbenken er flyttet ca. 1,5 meter mot venstre. Eksisterende stikkontakt som var plassert under skap på venstre side av kjøleskapet, er flyttet opp til høyde ved kjøkkenbenken og etablert på benkeplatenivå. (2026)**

Konklusjon:

Bør anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person (NEK 405-2-3 eller tilsvarende)?: **Nei**

Kreves umiddelbare tiltak ved åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier?: **Nei**

Egne forutsetninger/premisser

Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel).

Premisser for rapporten

Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet av en bygningssakkyndig for bruk ved den aktuelle boligomsetningen. Rapporten bygger på Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600:2025+AC:2026 for de forholdene som omfattes av oppdraget. Formålet er å gi selger, kjøper og megler et tydelig og faglig grunnlag for å forstå boligens tekniske tilstand, registrerte avvik, risiko og behov for tiltak.

Rapporten er ikke en garanti for at skjulte feil eller skader ikke forekommer. Den beskriver boligen slik den fremsto på befaringstidspunktet og innenfor det undersøkelsesomfanget som fremgår av rapporten.

Rapporten begrenser ikke selgers opplysningsplikt. Kjøper må sette seg inn i tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og øvrige salgsdokumenter. Forhold som går tydelig frem av dokumentasjonen må tas med i kjøpers vurdering av boligen.

Referansenivå og tilstandsgrader

Tilstandsgrad fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025+AC:2026. Referansenivået er som hovedregel byggeforskrifter, preaksepterte ytelser og faglig god utførelse som gjaldt da boligen eller bygningsdelen ble bygget eller søkt bygget. Dersom et annet referansenivå følger av forskriften eller det konkrete kriteriet i standarden, legges dette til grunn.

Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet skal vurderes eller opplyses etter dagens regelverk. Dette betyr ikke i seg selv at en eldre, lovlig utført bygningsdel får høyere tilstandsgrad. Elektrisk anlegg og forhold som omfattes av forskriftens regler om lovlighetsmangler, brannceller, rømningsvei og andre åpenbare HMS-forhold gis ikke tilstandsgrad etter disse bestemmelsene.

TILSTANDSGRAD 0 (TG0): Ingen avvik. Bygningsdelen er tilnærmet ny, uten tegn til slitasje, og nødvendig dokumentasjon på faglig god utførelse foreligger.

TILSTANDSGRAD 1 (TG1): Mindre eller moderate avvik og normal bruksslitasje. Strakstiltak er normalt ikke nødvendig. TG1 kan også brukes på nyere bygningsdeler der dokumentasjon mangler, med mindre kriteriet for det aktuelle undersøkelsespunktet fastsetter noe annet.

TILSTANDSGRAD 2 (TG2): Vesentlige avvik. Dette kan blant annet skyldes feil utførelse, skade eller symptomer på skade, sterk slitasje, nedsatt funksjon, behov for tiltak eller overvåkning, eller forhøyet risiko for skade. For enkelte bygningsdeler kan alder og usikker fremtidig funksjon gi TG2 uten at konkret skade er påvist.

TILSTANDSGRAD 3 (TG3): Store eller alvorlige avvik, vesentlig funksjonssvikt eller forhold som må regnes med å kreve utbedring straks eller innen kort tid. Tilstandsgrad fastsettes etter kriteriene for det aktuelle undersøkelsespunktet.

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE (TGIU): Benyttes når hele eller relevant del av et undersøkelsespunkt ikke har kunnet undersøkes. Det skal fremgå hva som ikke er undersøkt, hvorfor, konsekvensen av dette og hva som eventuelt må gjøres for å muliggjøre undersøkelse. Dersom konstruksjonen er særlig skadeutsatt skal dette opplyses.

Årsak, konsekvens og tiltak

Rapporten omfatter de bygningene, bygningsdelene og forholdene som fremgår av oppdragsbeskrivelsen og rapporten. Skjulte konstruksjoner åpnes normalt ikke utover inngrep som følger av forskriften, NS 3600 eller særskilt avtale.

Frittstående byggverk som garasje, uthus, anneks, frittstående bod, naust og lignende inngår som standard ikke i tilstandsvurderingen. Slike byggverk tilstandsvurderes kun når dette uttrykkelig inngår i oppdragsbeskrivelsen. At et frittstående byggverk er omtalt, fotografert, arealmålt eller registrert i rapporten innebærer ikke i seg selv at byggverket er teknisk tilstandsvurdert.

Fellesarealer og bygningsdeler som tilhører flere boliger undersøkes som hovedregel ikke. De undersøkes likevel når dette følger av forskriften, blant annet dersom boligeieren har vedlikeholdsplikt eller bygningsdelen har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Full fagkontroll eller prosjektering av elektriske anlegg, VVS-anlegg, bærekonstruksjoner, brannsikkerhet, energi-, lyd- eller andre spesialfaglige forhold inngår ikke med mindre dette følger av undersøkelsespunktet eller er særskilt avtalt.

Lovlighet og HMS

Rapporten er ikke en fullstendig byggesaks- eller lovlighetskontroll. Åpenbare ulovligheter som avdekkes skal likevel opplyses. Det samme gjelder dersom boligen åpenbart mangler nødvendig branncelleinndeling eller rømningsvei, eller det registreres andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Konsekvensen skal beskrives, men det settes ikke tilstandsgrad på slike forhold etter forskriftens bestemmelser om lovlighet og HMS.

Der relevante godkjente tegninger eller annen offentlig dokumentasjon foreligger og omfattes av kontrollen, sammenholdes disse med registrerte forhold. Rapporten er ikke en garanti for at alle tiltak, bruksendringer eller bygningsmessige endringer er offentlig godkjent.

Gyldighet

Rapporten beskriver boligens tilstand på befaringstidspunktet og er utarbeidet for det konkrete oppdraget og den aktuelle oppdragsgiveren. En tilstandsrapport som skal ha virkning etter Forskrift til avhendingslova kan ikke være eldre enn ett år når kjøper binder seg til å kjøpe boligen.

Rapporten kan ikke uten ny vurdering og avtale med den bygningssakkyndige gjenbrukes av en senere hjemmelshaver som tilstandsrapport ved et nytt salg, selv om rapporten fortsatt er innenfor ettårsfristen.

Skader, ombygginger eller andre vesentlige endringer etter befaringen omfattes ikke. Dersom det skjer endringer etter befaringen, eller rapporten skal benyttes i forbindelse med et nytt eierskifte, kan supplering eller ny befaring være nødvendig.

Areal og arealberegning

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingslova og NS 3940:2023. Boligens totale bruksareal (BRA) oppgis og fordeles der det er aktuelt på **BRA-i** (internt bruksareal), **BRA-e** (eksternt bruksareal) og **BRA-b** (innglasset balkong mv.). **TBA** (terrasse- og balkongareal) oppgis separat og inngår ikke i BRA.

Måleverdig areal fastsettes etter reglene i NS 3940:2023, blant annet krav til fri høyde, tilkomst og gangbart gulv. Ved lav himlingshøyde kan ikke-måleverdig gulvareal oppgis som **ALH**, og BRA og ALH kan samlet oppgis som **GUA**. Sjakter, skorsteiner og enkelte andre konstruksjoner omfattes av særregler.

Arealmålingen er i utgangspunktet uavhengig av om et rom er godkjent til aktuell bruk. Et rom kan derfor inngå i måleverdig BRA selv om bruken

For TG2 og TG3 skal årsaken til tilstandsgraden og mulige konsekvenser beskrives. Nødvendige eller anbefalte tiltak beskrives i samsvar med NS 3600. Dersom årsak, skadeomfang eller nødvendig tiltak ikke kan fastslås uten mer omfattende undersøkelser, skal usikkerheten beskrives og ytterligere undersøkelser anbefales når dette er nødvendig.

For TGIU skal konsekvensen av manglende undersøkelse og eventuelle tiltak for å muliggjøre undersøkelse beskrives. Det samme gjelder relevante konsekvenser og tiltak ved elektriske forhold og åpenbare lovlighets- eller HMS-forhold.

Dokumentasjon og opplysninger

Dokumentasjon etterspørres og vurderes der dette følger av forskriften eller NS 3600. Ved reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem årene skal eier bes om dokumentasjon på bruken av kvalifiserte håndverkere. Manglende dokumentasjon påvirker tilstandsgraden når dette følger av kriteriene for det aktuelle undersøkelsespunktet.

Selgers egenerklæring og andre tilgjengelige opplysninger inngår i informasjonsgrunnlaget. Vesentlige forskjeller mellom opplysningene og registrerte forhold skal omtales. Dersom egenerklæring eller annen relevant dokumentasjon ikke foreligger, opplyses dette der det har betydning for vurderingen.

Dersom elektrisk anlegg er montert eller endret etter 1999, skal eier spørres om samsvarserklæring. Den bygningssakkyndiges undersøkelse er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Ved behov anbefales kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person.

Hvordan undersøkelsene utføres

Undersøkelsen er hovedsakelig visuell og ikke-destruktiv. Der forskriften eller NS 3600 krever det, utføres også målinger, hulltaking, stikktaking, funksjonsprøving eller andre særskilte undersøkelser.

- Tepper, møbler og annet løst inventar flyttes når dette er nødvendig for påkrevd undersøkelse og det er praktisk og sikkerhetsmessig forsvarlig.
- Særlig tunge eller fastmonterte gjenstander flyttes normalt ikke.
- Flater som er skjult av snø, vegetasjon, lagrede gjenstander, innredning eller andre hindringer kan få begrenset undersøkelsesomfang. Vesentlige begrensninger skal opplyses.
- Tekniske anlegg funksjonsprøves bare i det omfanget forskriften og NS 3600 krever. Dette er ikke full fagkontroll eller service.

Undersøkelsene skal gjennomføres sikkerhetsmessig forsvarlig. Dersom en relevant undersøkelse ikke kan gjennomføres, skal årsaken og betydningen av dette fremgå av rapporten.

Omfang og avgrensninger

ikke er godkjent eller rommet ikke tilfredsstiller krav til eksempelvis varig opphold. Åpenbare lovlighetsmangler behandles særskilt i rapporten.

Arealopplysningene gjelder bygningen slik den fremsto på oppmålingstidspunktet. Senere ombygging eller andre arealendringer omfattes ikke av oppmålingen. Areal oppgis normalt avrundet i hele kvadratmeter i rapportens arealoversikt.

Om brukt bolig

En brukt bolig vil normalt ha slitasje, eldre materialer og tekniske løsninger som avviker fra en ny bolig. Oppgraderte overflater innebærer ikke nødvendigvis at skjulte eller underliggende konstruksjoner er fornyet, oppgradert eller dokumentert. Den konkrete tilstandsgraden og begrunnelsen for denne må derfor legges til grunn fremfor boligens alder alene.

Anslag på utbedringskostnader

For forhold med TG3 gis et sjablongmessig anslag på utbedringskostnaden. Anslaget er basert på registrerte forhold og beskrevne tiltak og er ikke et bindende pristilbud eller en detaljert kostnadsberegning. Faktiske kostnader kan avvike som følge av blant annet skjulte skader, løsningsvalg, materialer, tilkomst og markedspriser.

- under 20 000 kr
- 20 000 - 100 000 kr
- 100 000 - 200 000 kr
- 200 000 - 500 000 kr
- over 500 000 kr

Tilleggsanalyser

Undersøkelser utover rapportens ordinære omfang utføres bare etter særskilt avtale og av personell med nødvendig kompetanse. Dette kan blant annet omfatte teknisk verdi og markedsverdi, klimarobusthet, utvidet elektro- eller brannteknisk kontroll, byggesaks- og lovlighetsundersøkelser, termografering, lekkasjesøk, radon-, lyd- og inneklimamålinger, miljøkartlegging, undersøkelser av skjulte tekniske anlegg, setnings- og konstruksjonsskader og mer detaljerte kostnadsberegninger.

Personvern

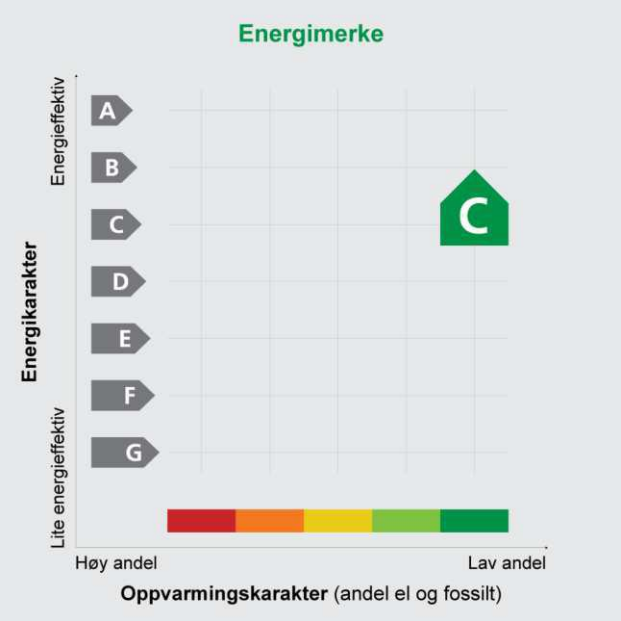
Rapporten kan inneholde personopplysninger om eier, eiendom og andre berørte parter. Behandling, lagring og eventuell videre bruk av personopplysninger og rapportdata skjer i samsvar med gjeldende personvernerklæring og gyldig behandlingsgrunnlag.

Dokumenter

KILDE	DATO	KOMMENTAR	STATUS	VEDLAGT
Byggetegning	29.06.2004	Kun plantegning er vurdert	Gjennomgått	Nei
Boligmappa.no	14.09.2026		Fremvist	Nei
Egenerklæring	15.09.2026		Gjennomgått	Nei

ENERGIATTEST

Adresse	Toftes gate 2
Postnr	0556
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	225
Bnr.	451
Seksjonsnr.	17
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1250050
Dato	16.04.2021



Innmeldt av	Berit Holmeide Vaagland

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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 blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **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.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2005
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	33
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Toftes gate 2
Postnr/Sted: 0556 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 16.04.2021 12:54:45
Energimerkenummer: A2021-1250050
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Berit Holmeide Vaagland

Gnr: 225
Bnr: 451
Seksjonsnr: 17
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Martin Lundquist
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: martin.lundquist@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260515 . Vår ref.: 5557-1-17 Dato: 08.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ringnes Park Øst 3 Sameie
Organisasjonsnr:	990104565
Seksjonseier:	Wichstad, Anine Marie Lersbryggen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	17
Adresse:	Toftes Gate 2, 0556 OSLO
Seksjonsnummer:	17
Gnr.	225
Bnr.	451

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 87130666.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnadene øker med 3% fra 01.01.2026
Alle seksjonseiere eier ideelle andeler i Ringnes Park Øst Garasjesameie (5703) og Ringnes Park Øst Gårdsromsameie (5704), som det betales en kostnad for. Beløpene kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. følgende påløper:- Bodleie/eierandel kr. 165 pr. mnd til Ringnes Park Øst Garasjesameie(5703)- Garasjeleie kr. 330 pr. mnd til Ringnes Park Øst Garasjesameie(5703) Brensel (Fordeles i henhold til eierbrøk til RPØ Gårdsromsameie(5704) kontakt selger for informasjon) Felleskostnader (Fordeles i henhold til eierbrøk til RPØ Gårdsromsameie(5704) kontakt selger for informasjon)* Garasjeleie gjelder kun for de som har kjøpt bruksrett til garasje. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overdragelsen av bod/garasje årsmøtets besluttet å si opp kollektive avtalen på kabel-TV med virkning fra 1. juli 2024. Styret iverksetter utskiftning av heiser i RPØ. Det er sendt ut eget infoskriv samt nyhetsbrev og årsrapporter om saken. Foreløpig ramme er 16 MNOK. Økning av felleskostnader fra 01.09 pålydende 26% knyttet til lånefinansiering. Kontakt styret for mer info

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208601261
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,30%
Restsaldo	2 043 495,00
Innfrielsesdato:	30.08.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 1 467,91,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	1 467,91	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	255,-
Fradragsberettigede kostnader:	589,-
Annen formue:	25 467,-
Gjeld:	25 032,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208601261
Restsaldo:	23 800,30
Kapitalkostnader:	301,83
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 23 800,30,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Dan Andre England Dokken pr. e-post: dan.dokken@obos.no eller telefon: 22 98 89 09.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tore Mathisen, e-post: rpoggs@gmail.com

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

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

VEDTEKTER
FOR
RINGNES PARK ØST 3 SAMEIE

Revidert av årsmøtet (sameiermøtet):
17.03.2010, 16.04.2012, 28.04.2014, 26.04.2018 og 22.04.2022

Kapittel 1: Innledning

§ 1-1 Navn og juridiske opplysninger
Sameiets navn er Ringnes Park Øst 3 Sameie («Sameiet»). Sameiets organisasjonsnummer er 990 104 565. Sameiet har forretningsadresse i Oslo kommune.

Sameiet omfatter samtlige eierseksjoner beliggende på gårdsnummer 225 bruksnummer 451 i Oslo kommune, og består av 57 boligseksjoner.

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

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

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

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

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

Kapittel 2: Sameiets organer

Del 2-1: Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

Del 2-2 Styret

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

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

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

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

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

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

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

Del 2-3 Forretningsfører, regnskap og revisjon

§ 2-3-1 Forretningsfører
Styrer velger forretningsfører.

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

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

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

Kapittel 3: Seksjonseiernes rettigheter og plikter

Del 3-1 Disposisjon av seksjonene

§ 3-1-1 Overdragelse/salg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Del 3-2 Felleskostnader og vedlikeholdsfond

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

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

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

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

Del 3-3 Sameiets andel av fellesareal

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

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

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

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

Kapittel 4: Diverse bestemmelser

Del 4-1: Varer og tjenester

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

Styret velger vaktmester og har ansvar for organisering av vaktmestertjenesten.

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

Del 4-2: Skader og forsikring

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

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

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

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

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

Del 4-3: Sanksjoner

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

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

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

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

Del 4-4: Annet

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

VEDTEKTER

FOR

RINGNES PARK ØST GÅRDSROMSAMEIE

GNR 225, BNR 283

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

INNHOLD:

Kapittel I. Innledning

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

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

Kapittel II. Organisering

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

§ 4 Styret ..... s. 4

§ 5 Regnskap og revisjon ..... s. 5

§ 6 Vaktmestertjenester ..... s. 6

Kapittel III. Sameiers rettigheter og plikter

§ 7 Disposisjonsrett ..... s. 6

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

§ 9 Fellesutgifter ..... s. 7

§ 10 Ansvar ..... s. 7

§ 11 Mislighold ..... s. 7

KAPITTEL I. INNLEDNING

§ 1

SAMEIEGJENSTAND OG VEDTEKTENES FORMÅL

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

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

§ 2

FORHOLDET TIL SAMEIELOVEN

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

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

KAPITTEL II. ORGANISERING

§ 3

SAMEIERE, SAMEIEBRØK OG SAMEIERMØTE

a. Sameiere

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

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

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

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

b. Innkalling til ordinære sameiermøter (årsmøter).

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

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

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

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

c. Innkalling til ekstraordinære sameiermøter.

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

d. Dagsorden og møteledelse.

Det ordinære sameiermøtet skal:

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

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

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll fra Sameiermøtet.

e. Sameiermøtets beslutningsmyndighet.

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

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

f. Habilitet.

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

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

§ 4

STYRET

a. Styret.

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

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

b. Innkalling til styremøter.

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

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

c. Styremøter.

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

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

d. Styrets beslutningsmyndighet m.v.

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

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

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

e. Representasjon.

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

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

f. Habilitet for styremedlem og forretningsfører.

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

§ 5

REGNSKAP OG REVISJON

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

§ 6

VAKTMESTERTJENESTER

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

Styret har ansvaret for organisering av vaktmestertjenesten.

KAPITTEL III. SAMEIERES RETTIGHETER OG PLIKTER

§ 7

DISPOSISJONSRETT

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

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

§ 8

BENYTTELSE OG ORDENSREGLER

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

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

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

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

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

§ 9

FELLESUTGIFTER

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

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

§ 10

ANSVAR

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

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

§ 11

MISLIGHOLD

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

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

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

§ 12

VIDEOOVERVÅKING

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

§ 13

VEDLIKEHOLDSFOND

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

--o0o--

VEDTEKTER

FOR
RINGNES PARK ØST GARASJESAMEIE

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

INNHOLD:

Kapittel I. Innledning

§ 1 Sameiegjenstand ..... s. 2

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

Kapittel II. Organisering

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

§ 4 Styret ..... s. 4

§ 5 Regnskap og revisjon ..... s. 5

Kapittel III. Sameiers rettigheter og plikter

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

§ 7 Overdragelse ..... s. 5

§ 8 Fellesutgifter ..... s. 6

§ 9 Mislighold ..... s. 6

KAPITTEL I. INNLEDNING

§ 1
SAMEIEGJENSTAND

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

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

§ 2
FORHOLDET TIL SAMEIELOVEN

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

KAPITTEL II. ORGANISERING

§ 3
SAMEIERE, SAMEIEBRØK OG SAMEIERMØTE

a. Sameiere

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

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

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

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

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

b. Sameiermøter (årsmøter).

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

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

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

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

c. Innkalling til ekstraordinære sameiermøter.

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

d. Dagsorden og møteledelse.

Det ordinære sameiermøtet skal:

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

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

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll fra Sameiermøtet.

e. Sameiermøtets beslutningsmyndighet.

Hver av sameierne kan i sameiermøter avgi stemme.

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

For vedtektsendringer kreves 2/3 flertall.

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

f. Habilitet.

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

§ 4
STYRET

a. Styret.

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

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

b. Innkalling til styremøter.

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

c. Styremøter.

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

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

d. Styrets beslutningsmyndighet m.v.

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

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

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

e. Representasjon.

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

§ 5
REGNSKAP OG REVISJON

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

KAPITTEL III. SAMEIERES RETTIGHETER OG PLIKTER

§ 6
BENYTTELSE OG ORDENSREGLER

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

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

§ 6 a.
LADEPUNKT FOR EL-BIL

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

§ 7
OVERDRAGELSE OG UTLEIE

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

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

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

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

Overdragelse og utleie av garasjeplass skal meldes styret.

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

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

§ 8
FELLESUTGIFTER

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

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

§ 9

MISLIGHOLD

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

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

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

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

§ 10
VIDEOOVERVÅKING

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

§ 11
VEDLIKEHOLDSFOND

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

--o0o--

HUSORDENSREGLER

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Sameiet Ringnes Park Øst 3.

Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være ro mellom kl 23.00 og 0600 alle dager. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

Orden i fellesområdene

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

Avfallshåndtering

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

Postkasseskilt og ringeklokketablå

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

Takterassen

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.

Orden

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

Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

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

Felles signalanlegg

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

Energisparing

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

Brannforebyggende sikkerhet

Grilling på terasser/balkonger er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill.

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

Fasader

All boring i fasade må avklares med styret på forhånd.

Det er forbudt å sette opp private parabolantenner på byggets fasade. Med skriftlig godkjenning fra styret kan parabol settes på innsiden av privat balkong, men den kan ikke festes i bygningskonstruksjonen eller være til sjenanse.

Utvendige persienner, markiser og belysning kan monteres. Disse skal være i en utførelse, type og farge, som styret skal godkjenne på forhånd.

Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og

problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

Erstatningsansvar

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5557
RINGNES PARK ØST 3 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i RINGNES PARK ØST 3 SAMEIE

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5557

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i RINGNES PARK ØST 3 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Dan Dokken (OBOS) foreslås.

Forslag til vedtak

Dan Dokken er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Yildren Ibrahimaj og Kristina Folkestad foreslås.

Forslag til vedtak

Yildren Ibrahimaj og Kristina Folkestad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

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

Vedlegg

1. 5557 - Årsregnskap 2025.pdf
2. 5557 Ringnes Park Øst 3 Sameie.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 53.000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 53.000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Hei,

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

Styreleder:
Tore Mathiesen, Toftes gate 2
Styremedlemmer:
Ellen Raugstad, Toftes gate 8
Grethe Syvertsen, Toftes gate 8
Sverre Hanset, Toftes Gate

Mvh valgkomiteen ved
Kristine Rossedalen, Sjur André Midthun, Hans Johan Haga

Roller og kandidater

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

- Tore Mathiesen

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

- Ellen Raugstad
- Grethe Syvertsen
- Sverre Hanset

Styrets årsrapport

Generelt

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

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

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

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

Brann/rømning

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

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

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

Kontroller av tekniske installasjoner

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

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

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

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

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

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

Vedlikehold

- Varme/ventilasjon

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Rørleggertjenester

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

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

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

- Elektrikerarbeid

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

- Garasjeport

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

- Vaktmestertjenester/renhold

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

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

- Oppussing av trappeganger

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

- Gartnertjenester

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

- El-bilanlegget

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

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

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

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

Forsikringssaker/skadesaker

Styret har administrert noen forsikringssaker/skadesaker siden forrige årsmøte.

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

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

Gjenstander i fellesarealene

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

Avfall

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

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

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

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

Takterrasser

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

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

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

Uvedkommendes adgang

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

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

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

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

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

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

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

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

Økonomi

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

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

Kommende prosjekter og tiltak

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

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

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

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

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

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

RINGNES PARK ØST 3 SAMEIE
ORG.NR. 990104565, KLIENTNR. 5557

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 262 227	1 301 472	1 163 000	1 511 000
Andre inntekter	3	1 455	4 635	1 800 000	1 800 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 263 682**	**1 306 107**	**2 963 000**	**3 311 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 473	-7 501	-8 000	-8 000
Styrehonorar	5	-53 000	-53 200	-53 000	-53 000
Revisjonshonorar	6	-12 958	-12 677	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-128 933	-123 043	-131 000	-136 895
Konsulenthonorar		-14 023	-8 945	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-2 202 575	-86 467	-1 988 000	-160 000
Forsikringer		-145 666	-115 186	-137 000	-153 440
Kommunale avgifter	8	-404 309	-390 256	-569 000	-577 000
Energi/fyring	9	-13 701	-34 316	-45 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		0	-133 031	0	0
Andre driftskostnader	10	-17 891	-7 227	-9 000	-9 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 000 528**	**-971 849**	**-2 957 000**	**-1 149 695**
DRIFTSRESULTAT		**-1 736 846**	**334 258**	**6 000**	**2 161 305**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 911	20 923	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-50 558	-7 991	-106 000	-147 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-28 647**	**12 931**	**-96 000**	**-137 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 765 493**	**347 189**	**-90 000**	**2 024 305**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	347 189		
Fra opptjent egenkapital:		-1 765 493	0		

RINGNES PARK ØST 3 SAMEIE
ORG.NR. 990104565, KLIENTNR. 5557

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		675	424
Andre kortsiktige fordringer	13	88 356	90 744
Driftskonto OBOS-banken		2 156 425	1 644 060
Sparekonto OBOS-banken		62 102	60 009
SUM OMLØPSMIDLER		**2 307 558**	**1 795 237**
SUM EIENDELER		**2 307 558**	**1 795 237**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		36 537	1 802 030
SUM EGENKAPITAL		**36 537**	**1 802 030**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 149 267	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 149 267**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 385	98 600
Leverandørgjeld		92 539	-105 393
Påløpte renter		830	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**121 754**	**-6 793**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 307 558**	**1 795 237**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2026
Styret i Ringnes Park Øst 3 Sameie

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

Grethe Syvertsen/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 262 625
Kabel-tv	-398
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 262 227**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	1 455
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 455**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 473
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 473**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-53 000
SUM STYREHONORAR	**-53 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 958
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 958**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 455
Drift/vedlikehold VVS	-9 780
Drift/vedlikehold heisanlegg	-2 181 340
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 202 575**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-221 067
Renovasjonsgebyr	-183 242
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-404 309**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-13 701
SUM ENERGI / FYRING	**-13 701**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre driftskostnader	-14 605
Trykksaker	-58
Porto	-55
Bank- og kortgebyr	-3 214
Øreavrunding	41
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-17 891**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	12 068
Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 801
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 093
Andre renteinntekter	1 949
SUM FINANSINNTEKTER	**21 911**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	88 356
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**88 356**

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,05 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2025	-2 200 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	50 733	
		-2 149 267
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 149 267**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i RINGNES PARK ØST 3 SAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RINGNES PARK ØST 3 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HZ5CE-UZ7QG-AHAOA-3WIGI-N4LSW-M052Q

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.

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-28 08:29:48 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HZ5CE-UZ7QG-AHAOA-3WIGI-N4LSW-M0S2Q

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 20.04.26 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 27.04.26
Selskapsnummer: 5557 **Selskapsnavn:** RINGNES PARK ØST 3 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Dan Dokken er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Yildren Ibrahimaj og Kristina Folkestad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 53.000,-

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Tore Mathiesen

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Ellen Raugstad
- [ ] Grethe Syvertsen
- [ ] Sverre Hanset

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for RINGNES PARK ØST 3 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 990104565
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. april kl. 11:00 til 27. april kl. 11:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Dan Dokken (OBOS) foreslås.

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

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Yildren Ibrahimaj og Kristina Folkestad foreslås.

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

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 53.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 53.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Hei,

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

Styreleder:
Tore Mathiesen, Toftes gate 2
Styremedlemmer:
Ellen Raugstad, Toftes gate 8
Grethe Syvertsen, Toftes gate 8
Sverre Hanset, Toftes Gate

Mvh valgkomiteen ved
Kristine Rossedalen, Sjur André Midthun, Hans Johan Haga

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Tore Mathiesen (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tore Mathiesen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Sverre Hanset (12 stemmer)
Ellen Raugstad (12 stemmer)
Grethe Syvertsen (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sverre Hanset
Ellen Raugstad
Grethe Syvertsen

Plan- og bygningsetaten

Dato: 08.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539486
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 225, BNR. 451.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 225, bnr. 451.

GNR. 225 BNR. 451

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.11.2005.

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

750 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Toftes gate 2

Nabolaget Dælenenga/Øvre Grünerløkka øst - vurdert av 304 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	4 min 0.3 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	8 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	16 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Hersleb videregående skole	18 min

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Ringnes Park Fus barnehage (0-6 år... 72 barn	3 min 0.2 km
Hallenparken barnehage (0-5 år) 88 barn	3 min 0.2 km
Barnas Hus barnehage (1-5 år) 167 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Joker Toftes Gate	2 min
Coop Extra Sannergata	4 min

FINN 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

Kiellands Hus	11 min
Apotek 1 Ringnes Park Senter	4 min
Kiellands plass Vinmonopol	11 min

SPORT

Hallenhagen	2 min
Sagene skole	4 min
SATS Ringnes Park	4 min
Sagene Squash Senter	6 min

«Alt innen fem minutters gangavstand!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

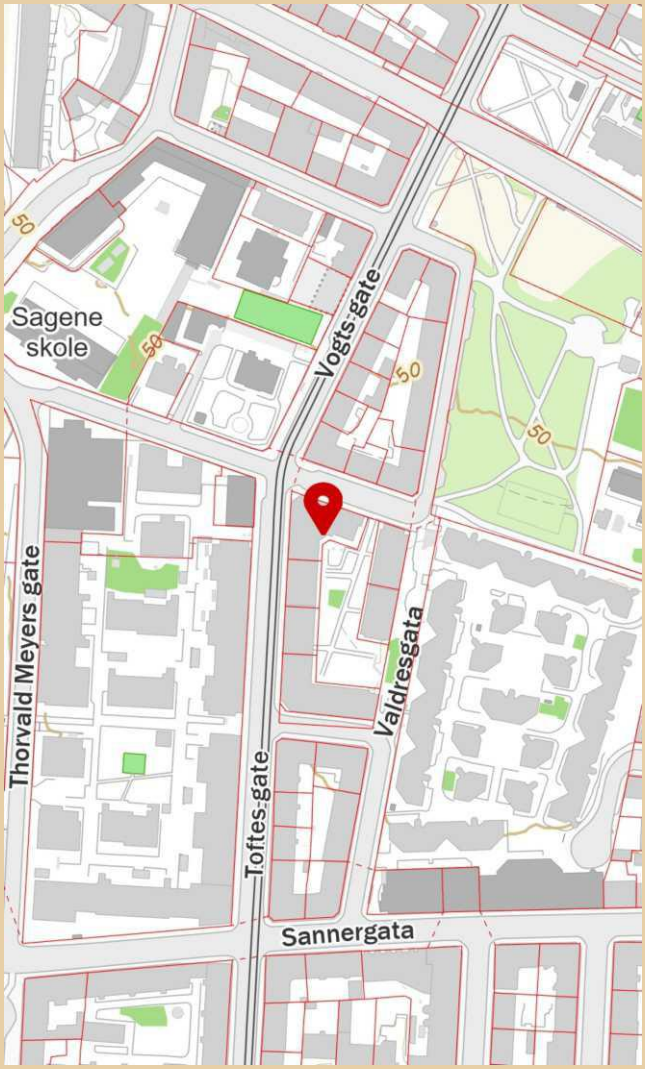
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

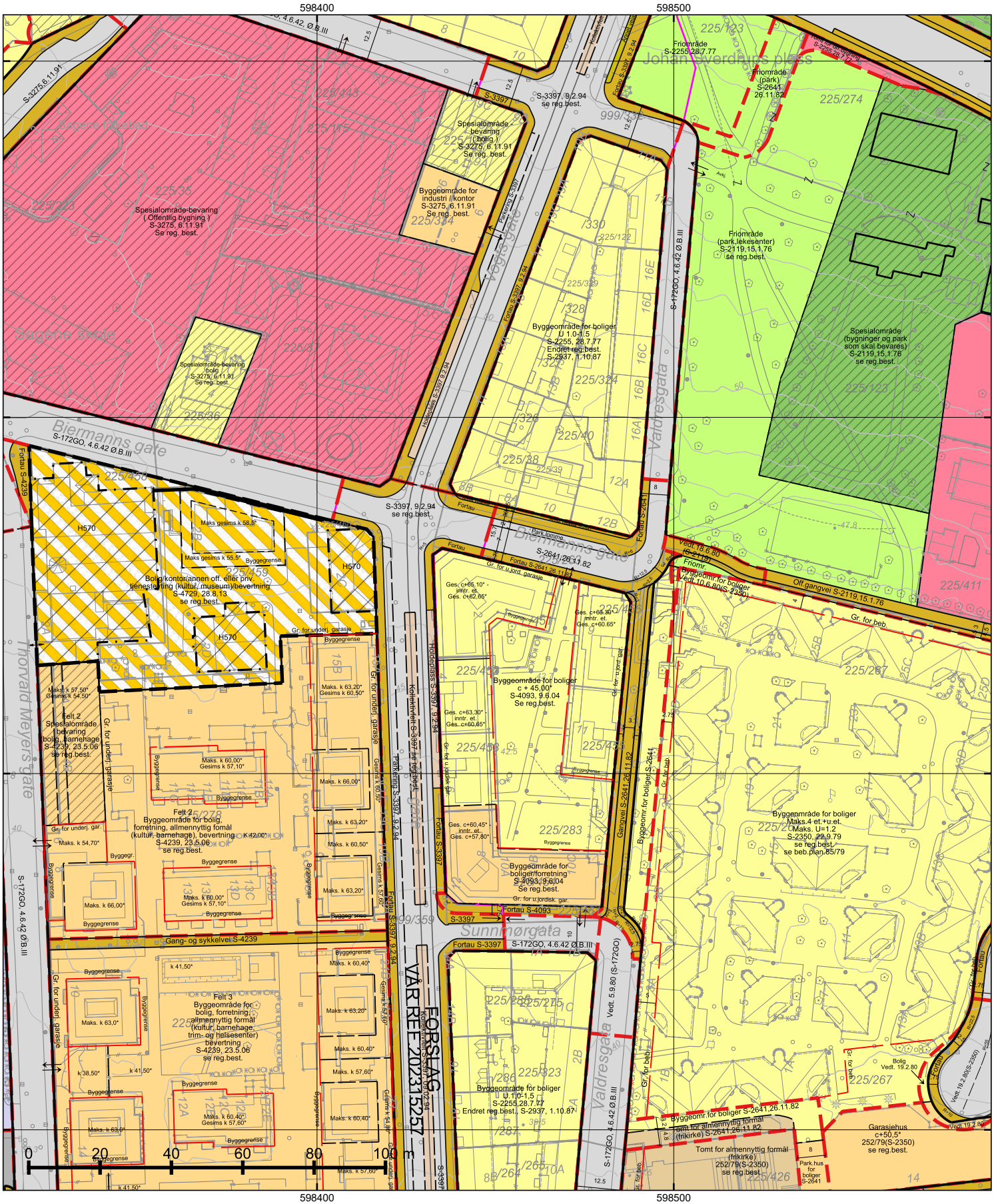
Matvareutvalg
Stort mangfold 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Buss
- 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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

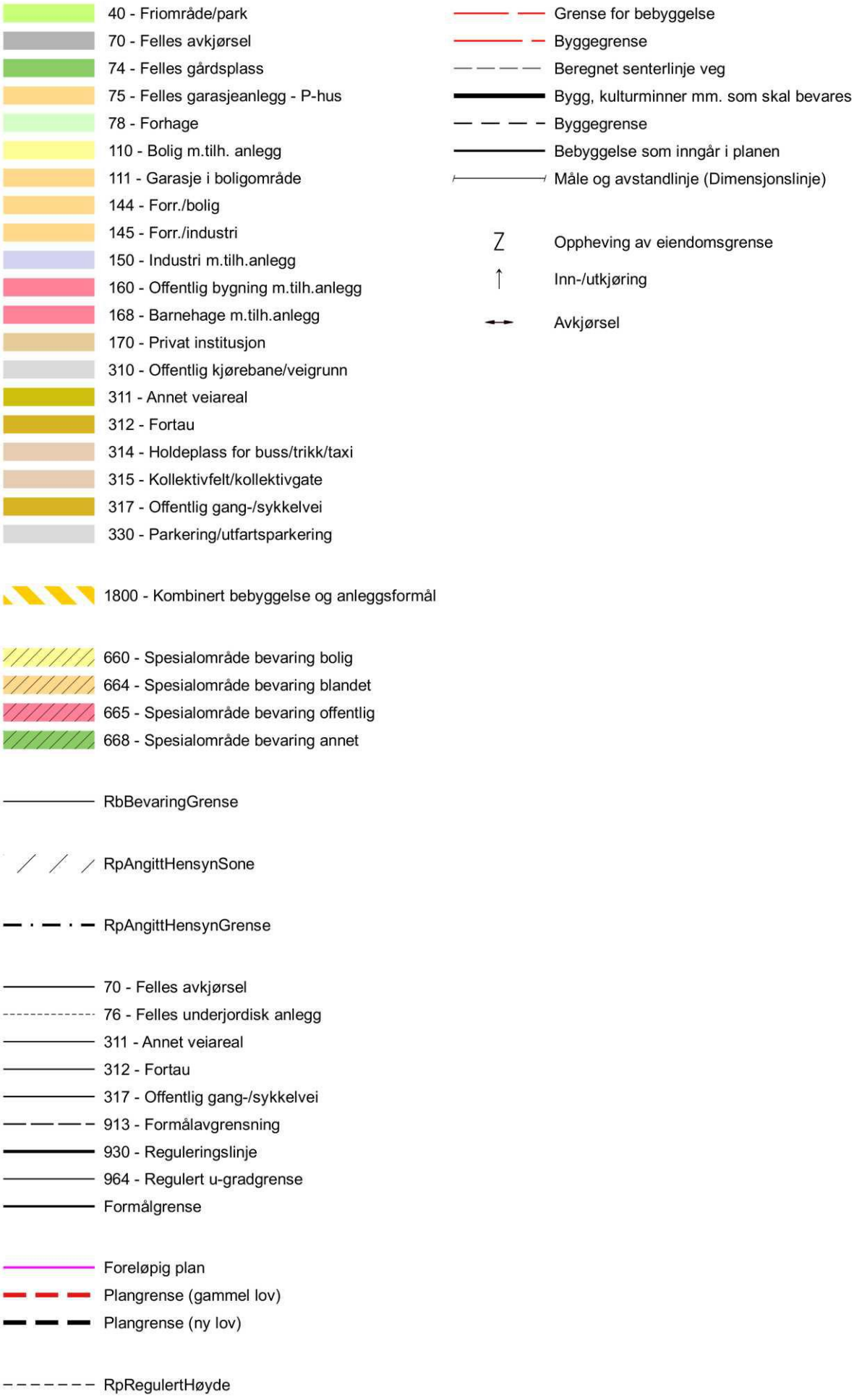
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

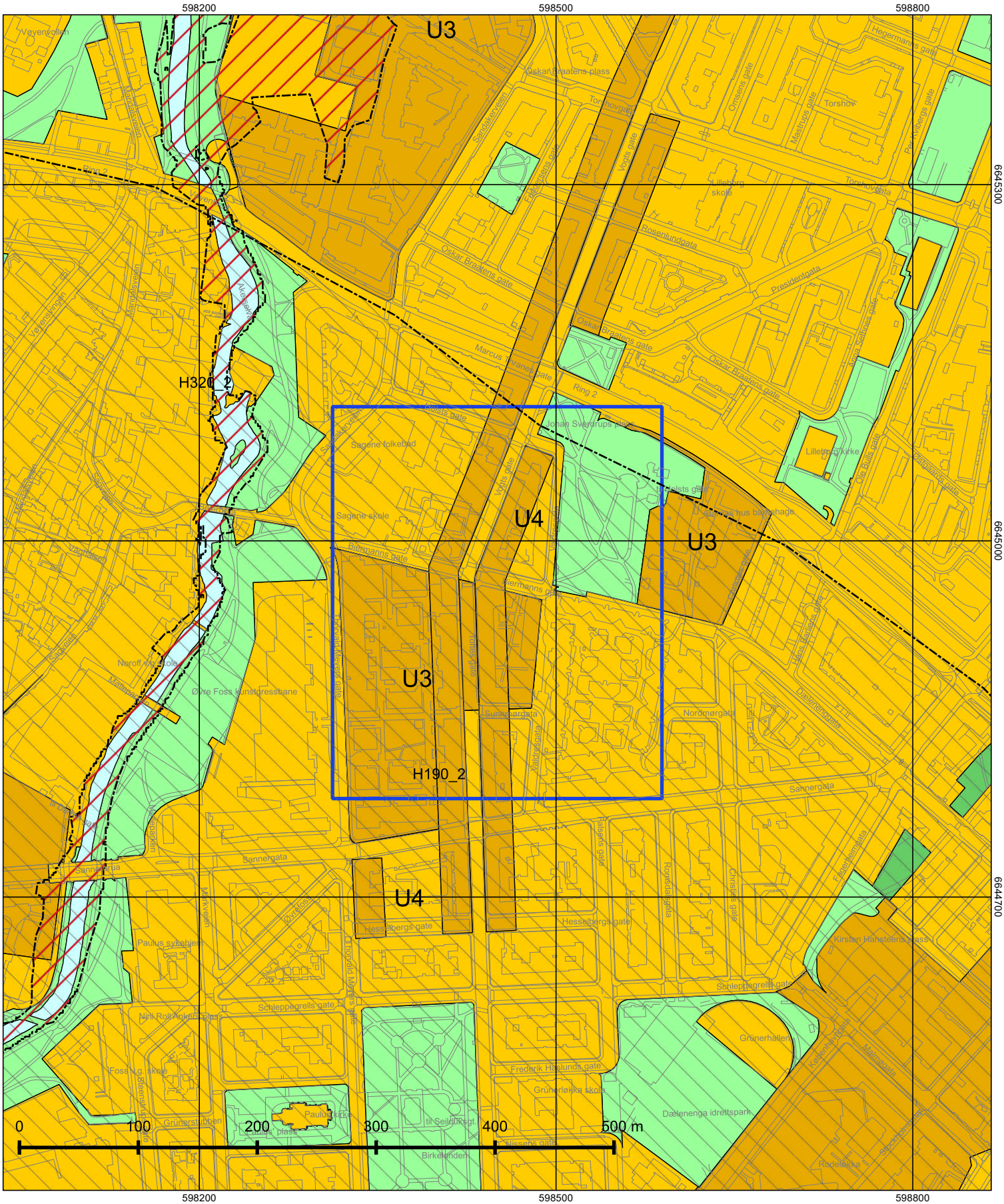
PlottID/Best.nr: 162767/ 86539486
Deres ref.:
Adresse: Toftes gate 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/451

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162767/86539486
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse): Tøften gate 2 - 12

Journalnr. 85/2376

Arbeidets og bygningens art: Paneling av betongmur

Innlevert 14.5.85

Byggherre: Frydenlund Ringnes Bryggerier A/S, Thv. Meyersgt. 2, 0555 OSLO 5

Byggemelder: Ark.ene Astrup og Hellern A/S, Grensevn. 109, 0663 OSLO 6

Ansvarshavende: Svein Tveiten — Stab Gruppe

17.8.85	Byggetillatelse	FERDIGKONTROLL	
X 30.8.85	3/9-85	Brukstillatelse	
A	Byggetillatelse	Tilskr. mangler:	

UTTALELSER			APPROBASJON			Tillat påvist	Gravetillatelse	
Byplankont.			Dato	N.nr. 2826				
Helseråd			25/6-85	Bet. 17/7-85	B			
Brannvesen			Dato	N.nr.	b1			
				Bet.	C			Mangler rettet
			Dato	N.nr.	D			Pipeattest
				Bet.	E			Hageattest
			Dato	N.nr.	F			Heisattest
Gransking	Tünsdve 2/6—			Bet.	G			Refusjon
			Dato	N.nr.	H			
				Bet.	I			
			Dato	N.nr.	J			
				Bet.	K			Ferdigattest

A = ansvarsrett innvilget, B = registrering, B1 = etablering, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = diverse.

Nr 12.007X Sem & Stenersen A/S, Oslo. 11-78 8.2

NOTA nr. 002876

OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19, 0561 OSLO 5
TLF.: 68 30 40

[redacted]

B-49.

IS/BH

Matr.nr.	Journalnr.
Toftes gate 2-12	85/2376
	Dato 27.6.85
Arb.art. Paneling av betongmur	

Kundens navn og adresse

Ark.ene
Astrup og Hellern A/S
Grenseveien 109
0663 Oslo 6

17/7.85

Beløpet betales til:
REGNSKAPSDIREKTØREN
Hovedkassen
Roald Amundsensgt. 4
0161 Oslo 1

Bankgiro 1609.04.40326
Postgiro 4 34 47 19

Ta med denne nota ved innbetaling i kassen.
Brukes bank- eller postgiro, vennligst oppgi nota nr.

Bygningsgebyr	Påvisningsgebyr	Sum å betale
1520.-		1520.-

Kto. 1.603.611 Kto. 1.607.650

Ovennevnte byggemelding er nå behandlet.
I henhold til gjeldende betalingsregulativ er det beregnet følgende gebyr

KONTROLLERT	
545	KS

Byggemeldingen kan hentes i bygningskontrollens ekspedisjon mot fremvisning av denne kvittering, eller søken vil bli postlagt så snart det foreligger melding om at beløpet er betalt.
Det gjøres videre oppmerksom på at byggetillatelse ikke kan gis før de øvrige betingelser for dette er oppfylt. Kfr. approbasjonen når denne er mottatt.

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Toftes gate 2-12				JOUR.NR.	85/102376
ARB.'S ART	Paneling av betongmur				GNR./BNR.	225/0283
BYGGHERRE	Frydenlund Ringnes Bryggerier A/S				BYGN.ENH.NR	
SAKENS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
STATUS		27.06.85	03.09.85			

Saken gjelder paneling av eksisterende betongmur.
Saken er en mindre byggesak og det er ikke aktuelt med melding til Skattetakstkontor eller registrering på GAB.

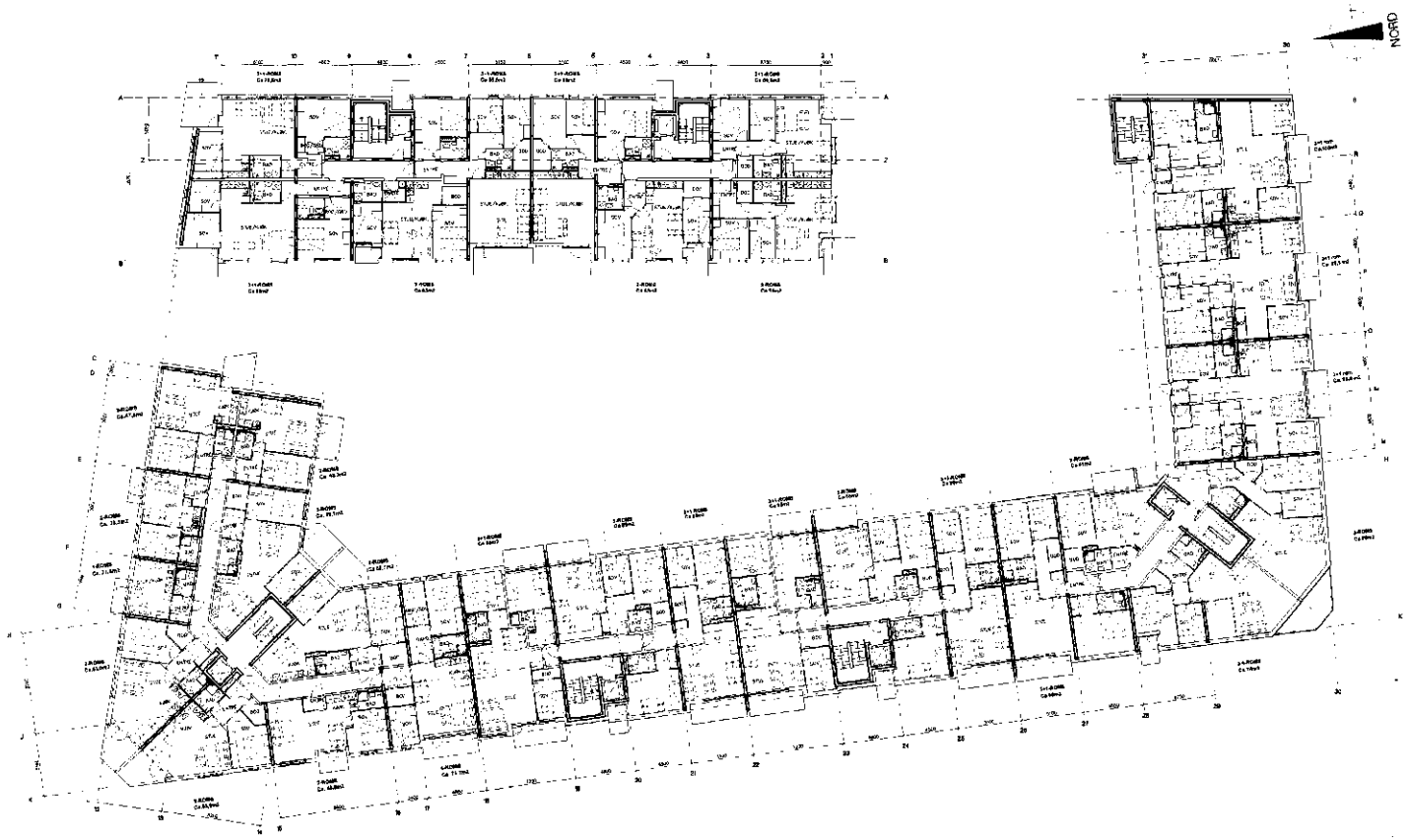
Det anses ikke nødv. med nærmere undersøkelser og saken henlegges uten ferdigattest.

29. mars 1993

Jan Otto Strøm

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	KONTROLL	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.						

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			29.03.93	
SAKEN UTGÅR: MAKULERES / ARKIVERES				
SANERES OG SENDES FILMARKIV			29.03.93	
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				

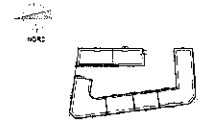


REV.	DATO	TEGN	REVIDERINGEN GJELDER	KONT.

A 11.0 00 020

RINGNES ØST

RAMMESØKNAD



Ringnes Park DA

ARCASA arkitekter AS
BANKPLASSEN 2B C III
0152 OSLO
TLF.: 22 71 70 70 - FAX.: 22 71 70 80
E-MAIL: arcasa@arcasa.no

PLAN 2 ETASJE

5

PROSJEKT	DATO	TEGN/KONTR.	SKALA
1223	20.06.04	JH/MR	1:200

A 11.0 00 020

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

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/12855-3	Emilie Selby	19.12.2025

Adresse: Toftes gate 2
Eiendom: 225/451
Ansvarlig søker: HEISKONSULENTEN AS
Tiltakshaver: RINGNES PARK ØST 3 SAMEIE

Ferdigattest - Toftes gate 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av heis, mottatt 17.12.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Emilie Selby
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

Sophie Katrin Sterud
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Mottakere:
HEISKONSULENTEN AS, Kenneth Wollik

Kopi til:
RINGNES PARK ØST 3 SAMEIE, Bjørn Rossevatn

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 2, 0556 Oslo
Gnr. 225, Bnr. 451, Snr. 17, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260515

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Carl P. Sveistrup

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 980 45 319

E-post: carl.sveistrup@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.
