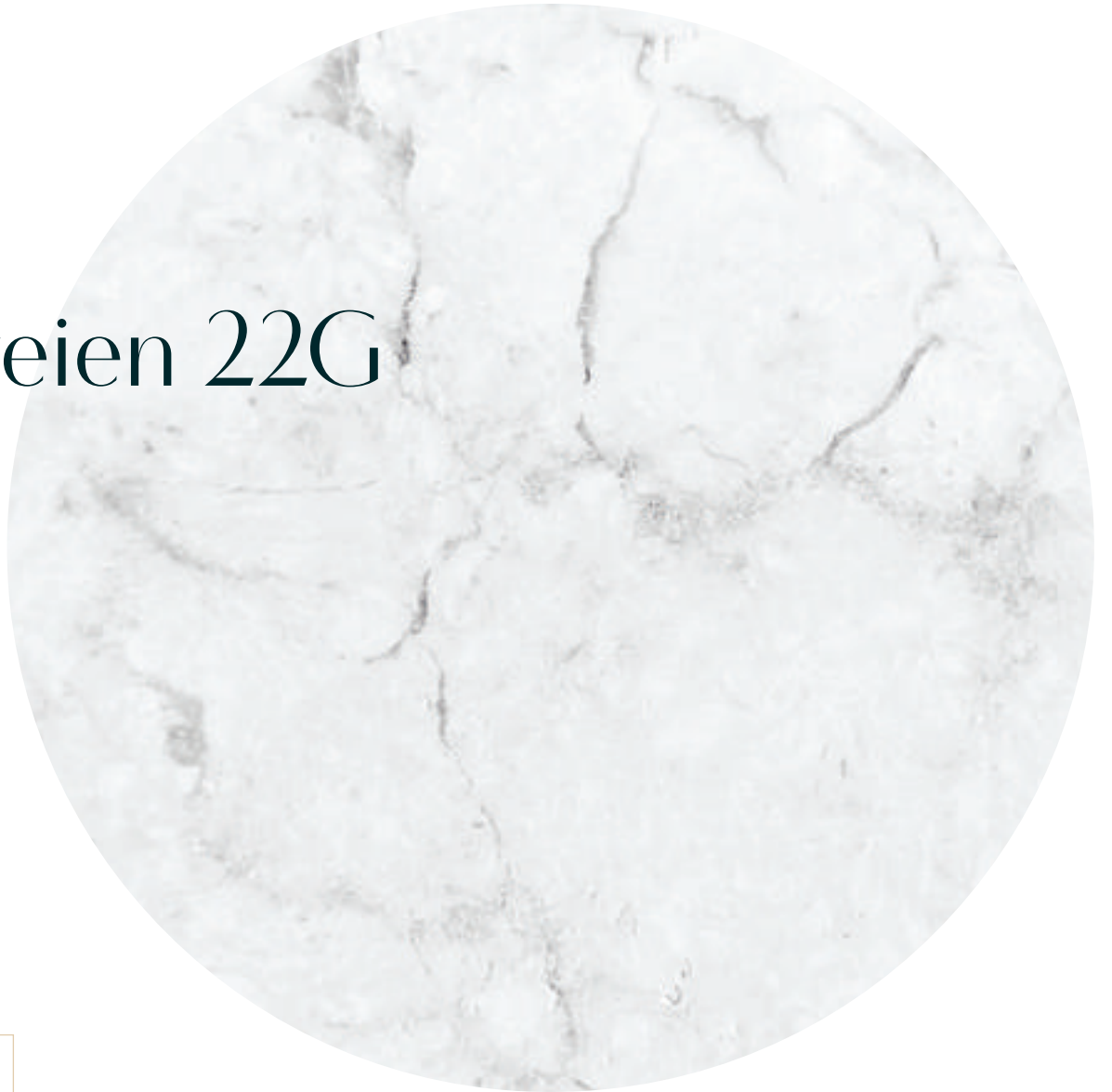


Sandakerveien 22G



Velkommen til

Sandakerveien 22G



Salgsoppgaven produsert 28. mars 2025

Sagene - Torshov

Lekker 3-roms med to solrike balkonger | Heis | God standard - TG1 på alt | Opsjon på garasjeplass m/EL | Fjernvarme

Prisantydning	7 200 000,-
Omkostninger	181 350,-
Totalpris	7 381 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 685,-
BRA-i	66 kvm
Totalt BRA	72 kvm
Soverom	2
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2013

Megler	Ruben A W Gullie
Telefon	916 73 702
E-post	r.gullie@nordvikbolig.no


HOME
at
LOVE





Kort fortalt

Ruben A W Gullie v/Nordvik Grünerløkka har gleden av å presentere denne lekre 3-roms selveierleiligheten som ligger i et attraktivt og tilbaketrukket boligområde med Akerselva som nærmeste nabo!

Leiligheten ligger i 2. etasje, har enkel adkomst via heis, en gjennomgående planløsning som gir rikelig med naturlig lys og to solrike balkonger som gir gode solforhold store deler av dagen.
Rommene er romslige og lette å møblere og holder en god standard. I felleskostnadene er både varmtvann, oppvarming, kabel-TV og fiberinternett inkludert.

Selger disponerer en garasjeplass med elbillader, som kan kjøpes separat for kr 450 000,-.

- To balkonger
- Opsjon garasjeplass
- TG1 på alt
- Heis
- Fjernvarme og balansert ventilasjon
- Kjellerbod
- Attraktiv beliggenhet

Arealer og innhold

BRA-i:	66 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	72 kvm
TBA:	14 kvm

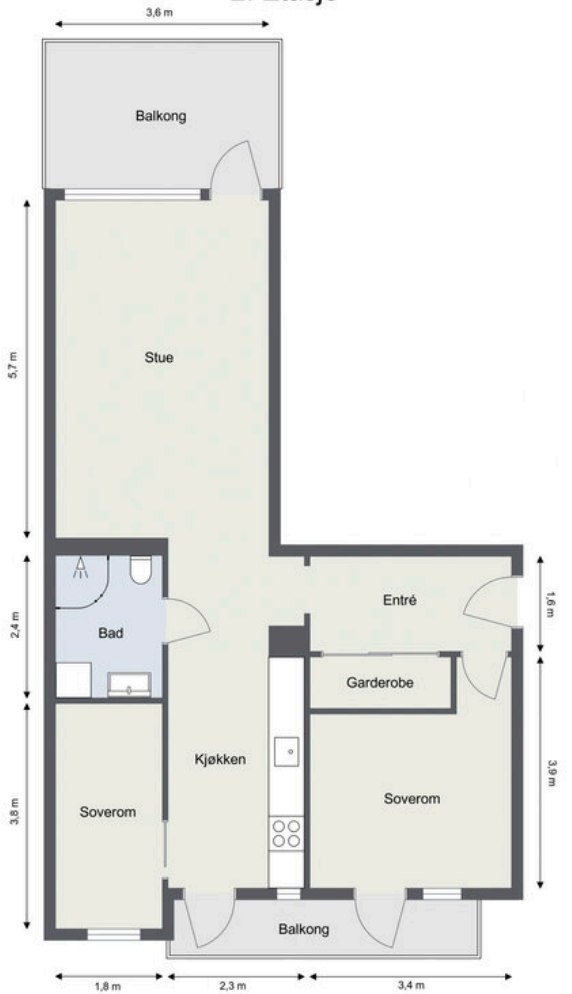
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entré/gang, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Stue, Bad
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 14 kvm. Terrasse

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 6 kvm.

Room Sketcher

Sandakerveien 22 G, 0473 OSLO
2. Etasje


















LOVE
IS ALL
YOU
NEED




Skanfil





















Informasjon

Sandakerveien 22G

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0057/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Sandakerveien 22G, 0473 OSLO
Gnr 225, bnr 241, snr 161 (ideell andel 1/1) / Gnr 225, bnr 241, snr 216 (ideell andel 1/99) i Oslo kommune

Selger
Kandeeban Arumugam

Kjøpesum og omkostninger
7 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
180 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
181 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
194 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 381 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 394 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2013

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 72 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entré/gang, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Stue, Bad
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 14 kvm. Terrasse

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 6 kvm.

Innhold

2. Etasje: Entré/gang, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Stue, Bad
Kjeller: Bod

Standard

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

VÅTROM
Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Baderomskabin.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm.
Det er plastsluk og membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Badet har baderomskabin i betong/stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og komfyrvakt.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslange og røykvarsler.
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende

konstruksjoner.
Badet har baderomskabin i betong/stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.
Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone
Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Parkering

Opsjon på mekanisk garasjeplass m/EL kr. 450 000,- + omk.
Dokumentavgift kr 11 250,-
Tinglysingsgebyr kr 545,-

Maks vekt: 2000 kg
Maks høyde: 1,75 m

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Bygningssakkyndig

Olav Ramstad

Byggemåte

Boligblokk med flatt tak antatt tekket med papp/folie. Yttervegger i betong med utfyllende stenderverk i tre, utvendig kledd med tegl og bordkledning.

Etasjeskillere i betong.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen oppvarmes via fjernvarme.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 685,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader 3 311,-
TV/bredbånd 374,-
Ved kjøp av garasjeplass, påløper månedlig felleskostnader på kr. 475,-

Inkluderer blant annet:
elleskostnadene inkluderer blant annet TV/internett, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, strøm til fellesarealene og nedbetaling av andel fellesgjeld.

Kommunale avgifter

Inkl. i felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 583 523,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 334 090,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

TV/Bredbånd inkl.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Torshov Torg, orgnr. 999298311

Om sameiet

Sameiet består av 217 seksjoner, hvorav 214 leiligheter, 1 næringsseksjon og 2 garasjeseksjoner.
Sameiet Torshov Torg er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999298311, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:
Sandakerveien 22 B
Sandakerveien 22 C
Sandakerveien 22 D
Sandakerveien 22 E
Sandakerveien 22 F
Sandakerveien 22 G
Sandakerveien 22 H

Informasjon gitt fra styret via sameiets hjemmeside, hentet 27.09.2024:

Er det planlagt noe (vedlikehold eller lignende) i sameiet som gjør at felleskostnader per mnd. øker?
Det korte svaret er; ja. Sameiet øker normalt felleskostnadene hvert år (pr. januar) som resultat av prisstigning på varer og tjenester. Historisk har økningen variert i området under 10 %. Sameiet har egenkapital som settes av for å gjøre løpende vedlikehold eller håndtere uforutsette utgifter. Dersom det legges vedlikeholdsplaner som vil resultere i ekstraordinær økning utover det angitt over, vil alle seksjonseiere informeres om dette via vibbo.no

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskap.

Fellesformue
Kr 17 153,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 1 971 631. I 2024 var det budsjettert med et overskudd på kroner 546 306.
Regnskap for 2024 foreligger pt ikke.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Grilling på terrasser/balkonger er kun tillatt med elektrisk –eller gassgrill.
- Det er ikke tillatt å gjøre endringer på ventilasjonen i leiligheten.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold slik at sjenansen for øvrige sameiere minimeres. Med dette menes at det kan forventes ro innenfor et normalt tidsrom. Hund skal alltid føres i kort line på sameiets område, og det er forbudt å lufte hund på fellesområdene samt la hund bruke plener eller andre fellesområder som toalett.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring
Polisenr. 2730329

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 339 kvm (Eiertomt)
Sameiets tomt.

Adkomst
Det vil bli skiltet ved annonsert felles visning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Torshov, et av Oslos mest sjarmerende og urbane boligområder. Torshov kombinerer en rik historie med et pulserende byliv, og er kjent for sitt levende kulturliv, hyggelige kaféer, restauranter, nisjebutikker og et bredt spekter av service- og fritidstilbud.

Like rundt hjørnet finner du Myrens Verksted, som blant annet huser et moderne treningssenter og den populære restauranten Myrens Kjerne. Du kan også ta

turen til Åpent Bakeri, som frister med ferske bakervarer på dagtid, og på kveldstid forvandles til Lofthus Samvirkelag med vinservering og gourmetpizza. I nærområdet ligger også kjente steder som Kaffebrenneriet, Grisen og Trikkestallen – alle populære blant lokalbefolkningen.

Et annet høydepunkt er kulturhuset Soria Moria og "Hva Skjer", som byr på et mangfoldig tilbud av konserter, matopplevelser, retro spillrom og cocktailbar – alt i ekte Torshov-ånd.

Nabolaget preges av grønne og rolige omgivelser, med både Torshovparken og Torshovdalen i umiddelbar nærhet – perfekte steder for rekreasjon. For den som ønsker enda mer natur, er det kun omtrent ti minutter til Oslomarka, hvor friluftsentusiaster kan boltre seg i skiløyper og turstier. Akerselva ligger også like ved, og byr på en idyllisk gangsti som strekker seg fra Maridalen til sentrum – ideell for søndagsturer eller daglig mosjon. For de aktive finnes det også fotballbane, lekeplasser og flere treningssentre i området.

Det er kort vei til både Grünerløkka og det moderne området Nydalen. Sistnevnte huser blant annet Storo Storsenter – et av byens største kjøpesentre.

Området har svært gode kollektivforbindelser. Med hyppige avganger på både trikk, buss, t-bane og tog kommer du deg enkelt rundt i hele byen. Trikkelinjene 11, 12 og 13 stopper ved Torshov holdeplass i Vogts gate, mens buss nr. 20 går fra Hegermanns gate. T-banen finner du på Storo, bare fem minutter unna med buss.

Reiseveien til utdanningsinstitusjoner som BI i Nydalen, Universitetet i Oslo på Blindern, OsloMet og Politihøgskolen er kort – noe som gjør dette til et ideelt område for studenter og andre med tilknytning til akademia.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 15.09.2017.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

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

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/225/241/161:
03.02.1936 - Dokumentnr: 400982 - Bestemmelse om bebyggelse
best om skur
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:241
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.1990 - Dokumentnr: 41039 - Erklæring/avtale
Best. vedr. bruk,vegetasjon og vedlikehold m.v..
Rett for OK til å legge ledn. over d.e.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:241
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2010 - Dokumentnr: 681222 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Sandakerveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:241
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2012 - Dokumentnr: 317304 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon nr: 2203 i bygg, 1. etg.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:241
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2015 - Dokumentnr: 580799 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:232
Gjelder kjørbar atkomst
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2025 - Dokumentnr: 298837 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

31.07.2012 - Dokumentnr: 618402 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 161
Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 660/207865

27.03.2020 - Dokumentnr: 2275924 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:480
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bruksrett til kjørbar adkomst i parkeringskjeller
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

27.03.2020 - Dokumentnr: 2275924 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:480
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bruksrett til 6 bilparkeringsplasser
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert

på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Deretter kr. 3.500 pr overtagelse/visning kr. 0,-
Første visnings runde inkl kr. -7 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 128,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 129 418,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 30. mars 2025

Megler

Ruben A W Gullie, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91673702

Meglerforetaket

Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

Vedlegg

Sandakerveien 22G

Sandakerveien 22G

Nabolaget Myrens verksted/Vestre Torshov - vurdert av 220 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	4 min 0.3 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	6 min 0.5 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	7 min 0.6 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	18 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	5 min 2 km

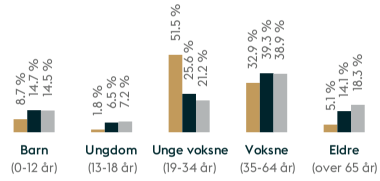
Offentlig transport

Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Torshov i Vogts gate Linje 11N, 12N	4 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	19 min 1.6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.9 km

Barnehager

Myrens Doremi barnehage (1-5 å... 65 barn	2 min 0.1 km
Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	3 min 0.3 km
Den Tysk-Norske Barnehagen i O... 98 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Myrens verksted/Vestre To...	2 358	1 479
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

Lilleborgbanen	3 min
Lilleborg skole	4 min
Myrens Sportssenter	1 min
Sagene Squash Senter	8 min

«Oslos mest sjarmerende sentrumsnære boligstrøk»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Arumugam, Kandeeban	9578-5997-4-553924	2025-03-27 23:18:39

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. mar. 2025

Oppdragsnummer
64-0057/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sandakerveien 22G, 0473 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Kandeeban Arumugam

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. juni 2013

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 78980159
Forsikret i: Protector As

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 64-0057/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Arumugam, Kandeeban	2025-03-27

Identifikasjon

bankID Arumugam, Kandeeban

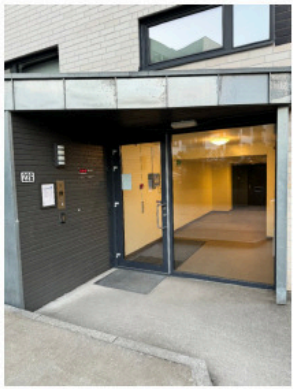
SIGNICAT

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

Tilstandsrapport

Sandakerveien 22 G, 0473 OSLO
OSLO kommune
gnr. 225, bnr. 241, snr. 161

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 13.03.2025 Rapportdato: 28.03.2025 Oppdragsnr.: 14283-1780 Referansenummer: WQ1500

Autorisert foretak: Ramstad Takst Sertifisert Takstingeniør: Olav Ramstad Vår ref:

RAMSTAD TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



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

Norsk takst

RAMSTAD TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Sandakerveien 22 G, 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 241
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med flatt tak antatt tekket med papp/folie. Yttervegger i betong med utfyllende stenderverk i tre, utvendig kledd med tegl og bordkledning. Etasjeskillere i betong.

INNVENDIG Gå til side

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

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Baderomskabin.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm.
Det er plastsluk og membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Badet har baderomskabin i betong/stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og komfyrvakt.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

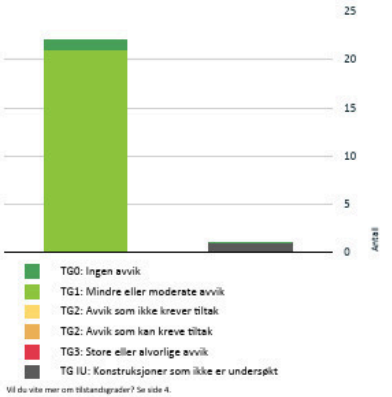
Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Sandakerveien 22 G, 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 241
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2012

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-legs glass.

Dører

Bygningen har malte balkongdører i tre.

Dører - 2

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd balkong på 9 m² med utgang fra stue.

Elektrisk markise fra 2023.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Overbygd balkong på 5 m² med utgang fra 1 stk. soverom og kjøkken.

INNVENDIG

Overflater

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

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

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran.



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Sandakerveien 22 G, 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 241
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Badet har baderomskabin i betong/stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Vurdering av avvik:
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og komfyrvakt.

2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Balansert luftbehandlingsaggregat er plassert eksternt.

Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vannbåren varme

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

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Tilstandsrapport

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslange og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Sandakerveien 22 G, 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 241
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i fellesgarasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	66			66	14
Kjeller		6		6	
SUM	**66**	**6**			**14**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré/gang, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Stue, Bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar
Tilhørende mekanisk parkeringsplass med elbillader i felles garasjeanlegg i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	66	0

Sandakerveien 22 G, 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 241
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2025	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Kandeeban Arumugam	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	241		161	6340 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Sandakerveien 22 G

Hjemmelshaver
Arumugam Kandeeban

Kommentar
Felleseie tomt

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 090 000	2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.03.2025	

Sandakerveien 22 G, 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 241
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Sandakerveien 22 G, 0473 OSLO
Gnr 225 - Bnr 241
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WQ1500

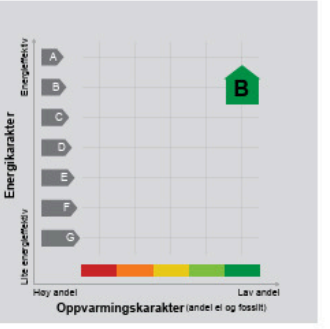
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

enova

Adresse	Sandakerveien 22G
Postnummer	0473
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	241
Seksjonsnummer	161
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81878641
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-92088
Dato	14.03.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en opp-varmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmings-karakter, 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 gjennom-snittlig 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.enova.no/energimerking.

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**

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-nr/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sandakerveien 22G	81878641	H0203	161	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2012
Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	20 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	66 m²
Totalt BRA	66 m²
Oppvarmet luftvolum	158 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	203,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,50 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,23
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,77
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.7.2019

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.01
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	18,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	8,6 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,1 kWh/år
Pumper	0,9 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	95,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 645 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	100,68 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 078 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	100,68 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 645 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 034 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 611 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 645 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	28,6 %

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal
Inkognitogata 36
0256 OSLO

Dato: 15.09.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 200710667-287 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Idar Bergfjord | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 22 A-H	Eiendom:	225/241/0/0
Tiltakshaver:	TORSHOV TORG AS	Adresse:	Postboks 6445 Etterstad, 0605 OSLO
Søker:	HEGGELUND & KOXVOLD AS	Adresse:	Inkognitogata 36, 0256 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Sandakerveien 22 A-H

Den dokumentasjon som er fremlagt i eposter av 11., 12. og 13. september 2017 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200710667			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Avkjørselplan	AH20 AV 213	03.09.2008	20/2
Plan 7.etasje	A X 10 07	06.03.2012	190/22
Snitt A-B	A X-20-01	06.03.2012	190/24
Fasade gårdsrom, mot nord & syd	A X-30 03	06.03.2012	190/27
Fasade gårdsrom, mot øst & vest	A X-30 04	06.03.2012	190/28
Planer kjeller	A X 10 K	23.04.2012	196/5
Planer 2 etasje	A X 10 02	23.04.2012	196/8
Planer 3 etasje	A X 10 03	23.04.2012	196/9
Planer 4 etasje	A X 10 04	23.04.2012	196/10
Planer 5 etasje	A X 10 05	23.04.2012	196/11
Planer 6 etasje	A X 10 06	23.04.2012	196/12
Plan mesaninetasje	AX 10 M	02.05.2012	197/6
Oppmåling			209/6
Situasjonsplan			209/7
Situasjonsplan	AX-01-01	21.08.2012	227/5
Plan 1 etasje	AX 10 01	27.09.2012	227/7
Plan underetasje	AX 10 U	27.09.2012	227/8
Plan M etasje	AX 10 M	27.09.2012	227/9
Plan 8. etasje	A X 10 08 C	24.10.2012	230/4

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Fasade mot øst og vest	A X-30 02 F	10.12.2010	230/5
Utomhusplan	A X-01 10	19.05.2014	264/3
Fasade mot nord & syd	A X-30 01	19.05.2014	264/4

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapporter for avfallshåndtering og forurenset grunn er innsendt og vil bli behandlet

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.09.2017 av:

Idar Bergfjord - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
TORSHOV TORG AS, Postboks 6445 Etterstad, 0605 OSLO



Oslo

S-3997

Endret reguleringsplan med reg.best. alt. 3 for Sandakervn. 24, som omreguleres til: Byggeområde -boliger og forretning, fellesområder -felles avkjørsel -gangvei.

Vedtaksdato: 24.09.2003
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199910256
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 199910256

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SANDAKERVEIEN 24

§ 1. Planavgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket IIP 00028, datert 27.09.2000, og revidert 10.02.2003.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
byggeområde: - boliger og forretning
fellesområder: - felles avkjørsel
- gangvei

§ 3. Byggeområde
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de på planen viste byggegrenser og maksimum høyder. Maksimum T-BRA = 18 500 m^2 eksklusiv arealer under terreng. Toppetasjene skal være på maksimalt 80 % av underliggende etasje. Takoppbygg for tekniske rom, trapper og heis kan overstige maksimal høyde med inntil 3 m dersom dette utføres som en del av den arkitektoniske helhet.
Uteoppholdsareal skal utgjøre minst 20 % av boligenes totale bruksareal.

Leilighetsfordelingen skal være maksimum 30 % toroms og minimum 70 % treroms eller større. Av disse 70 % skal minimum 30 % være fireroms eller større. Det tillates ikke ensidige leiligheter orientert mot nord og nordøst.

Forretningsarealene skal til sammen ikke overstige et gulvareal på 1750 m^2 BRA. Areal til kommunikasjon, lager og varemottak kan unntas i dette areal. Disse arealene tillates kun i underetasje eller første etasje mot gate eller mot felles avkjørsel. I tillegg kan lokaler for postkontor innpasses i første etasje med maksimum 550 m^2.

Areal til parkering under eller delvis under opparbeidet terreng skal ikke medregnes i T-BRA. Øvrig bruksareal under eller delvis under opparbeidet terreng skal beregnes etter følgende: 0 % av gulvarealet medregnes der avstand mellom underkant himling og gjennomsnitts terrengnivå er mindre enn 0,5 m, 50 % der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 m og 100 % der avstanden er over 1,5 m.

§ 4. Utforming
Bebyggelsen skal etableres i en karrestruktur. Fasade mot gate skal ha en vertikal oppdeling slik at bygningen ikke fremstår som en lang enhetlig bygning. Utenfor byggegrensen kan det tillates oppført balkonger, karnapper o.l. i en dybde på maksimum 1,2 m. Den sammenlagte lengde av utkragede bygningsdeler skal ikke overstige 1/3 av fasadens samlede lengde. Bebyggelsen skal ha innvendig atkomst.

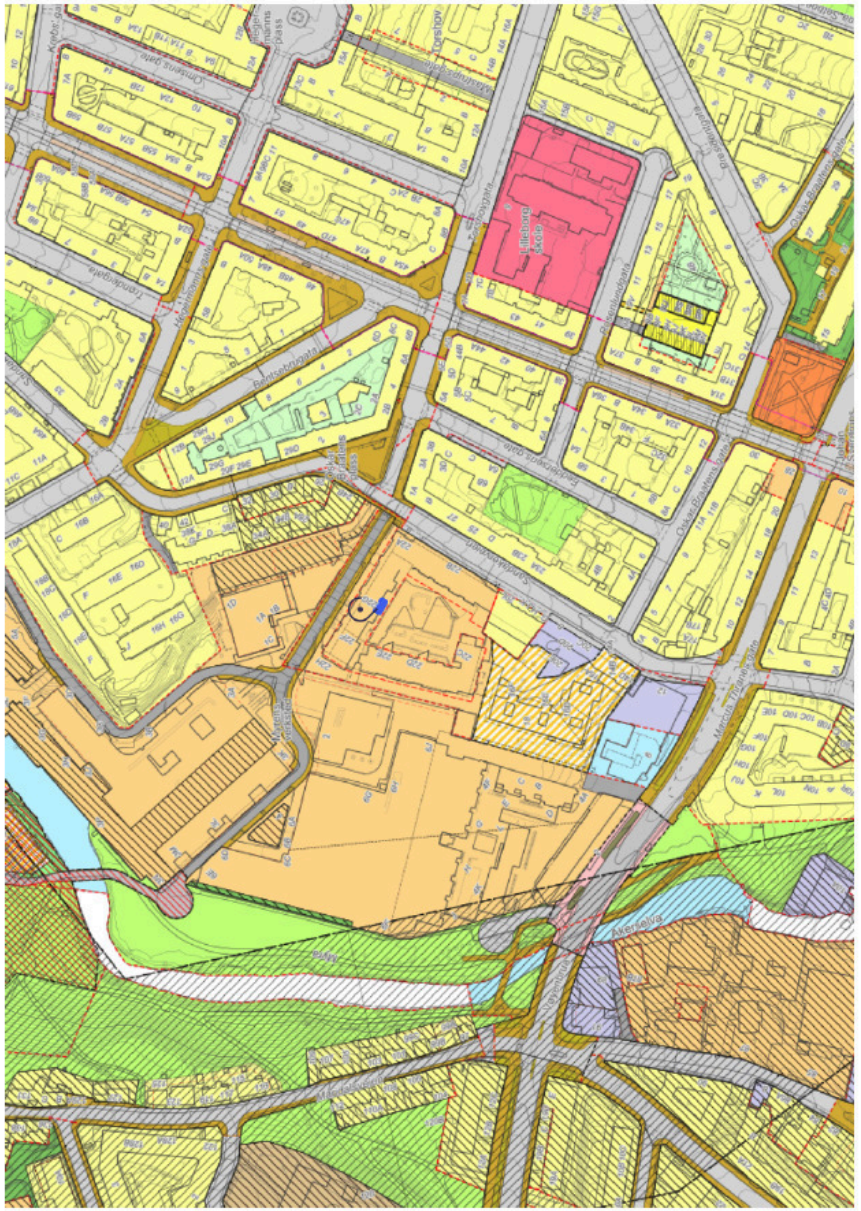
§ 5. Parkering/atkomst
All parkering skal legges under terreng/bebyggelsen. Atkomst skal skje fra Sandakerveien som vist med piler på planen. Vareatkomst kan skje via felles avkjørsel.
Antall parkeringsplasser skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.
Det skal tilrettelegges 5 % parkeringsdekning for funksjonshemmede.

§ 6. Fellesområde
Felles avkjørsel med gangvei fra Sandakerveien er felles for eiendommene gnr. 225 bnr. 31, 145, 146, 157, 158, 241, 415.
Allmennheten skal ha rett til gang- og sykkeltilgjengelighet gjennom planområdet via fellesområder og frem til friområdet langs Akerselva.

§ 7. Utomhusplan
Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge utomhusplan. Planen skal vise terrengopparbeidelse av det ubebygde areal, areal avsatt til lek/opphold, gangareal, atkomster, sykkelparkering, beplantning med tilstrekkelig overdekning over dekke for større vegetasjon, eventuelt hull i dekke for større trær.
Utearealene skal tilrettelegges for funksjonshemmede, og gis et grønt preg. Utomhusarealene skal være opparbeidet før det gis ferdigattest.

§ 8. Forurensning
Ved nybygg eller hovedombygging skal krav til støyskjerming tilfredsstille Miljøverndepartementets laveste

grenser i skriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter og retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.
Luftforholdene skal tilfredsstilles i henhold til SFT- rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.
Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Folkehelsas rapport "Anbefalte faglige normer for inneklima" (1998) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.



Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Torshov Torg

Organisasjonsnummer: 999298311
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 15. april kl. 19:00 til 18. april kl. 19:00 og møtet ble avholdt 15. april 2024, Digitalt via Microsoft Teams.

Antall stemmeberettigede som deltok: 105.

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. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Cato Haukeland er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **91**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Vegard Myrseth Østrem og Jette Ås Harbo er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **88**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
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: **92**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

HJzk1w1x-A-H1xb1Pyxb0

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **86**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390.000.

Styrets innstilling
Honoraret utgjør ca. 350.000 for boligseksjonene og 40.000 for garasjeseksjonen. Dette er lavere enn gjennomsnittet for tilsvarende sameier i følge oversikt fra OBOS.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 390.000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **88**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Sykkelverksted

Fremmet av: Cato Haukeland

Forslag fra Marius Haug.

Sykkelverkstedet er et spesielt stativ som inneholder nødvendig verktøy og pumpe til sykkel. Ved den vil man kunne utføre vedlikehold/reparasjon av sykkelen sin.

Styret har tidligere diskutert dette og kommet til at en aktuell plassering for denne vil være like utenfor sykkelparkeringen i underetasjen.

Eksempel på et slikt "sykkelverksted" kan ses her:
https://www.parkmiljo.no/produkt/sykkelstativ/sykkelverksted

Kostnaden for å få kjøpt, levert og montert en slik antas å ligge på ca. 30.000 - 40.000 kroner

Styrets innstilling
Styret har ingen sterke meninger om saken. Området utenfor sykkelgarasjen vil antagelig være beste plassering for en slik, gitt nærheten til sykkelparkeringen. Vi er naturligvis noe bekymret for gris og rot i forbindelse med en slik, men ser samtidig at dette kan være til nytte for mange beboere. Det er naturligvis også viktig for sameiet å legge til rette for at mange kan bruke sykkel som transportmiddel.

Forslag til vedtak:
Sameiet kjøper inn og setter opp et sykkelverksted tilsvarende den lenket til i saksbeskrivelsen.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **38**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Fjerne/flytte askebeger fra inngangsparti

Fremmet av: Andreas Fornes

Røyk og lukt siger inn i leilighetene når folk står utenfor og røyker. Veldig lite behagelig når man forsøker å sove. Det burde heller ikke være nødvendig å passere gjennom røyk på vei inn og ut. I tillegg er askebegerne stadig fulle av sneiper og annet søppel, noe som trekker ned helhetsinntrykket. Styret skulle etter forrige års årsmøte følge opp vaktmester for å sikre at disse ble tømt hyppigere. Det viser seg ikke å være et fungerende og tilstrekkelig tiltak.

Styrets innstilling
Styret er enig i askebegere fulle av sneiper og annet søppel trekker ned helhetsinntrykket. Samtidig bemerker styret at det ligger lite sneiper og snus ellers i bakgården. Om dette skyldes at tilgangen til steder å stumpe røyken, eller at få røyker har ikke styret et godt svar på.

Styret er skeptisk til å plassere askebegere andre steder i bakgården, da dette fort kan oppfattes som at det etableres "røykeområder". Bakgården vår er i stor grad en plass hvor barn kan samles og leke, og røyking harmoniserer derfor dårlig med det.

Om det sameiet mener at noe må gjøres med askebegerne, er styrets forslag at disse fjernes helt. Vi kan da høste erfaring av dette, og evt. sette dem opp igjen senere dersom vi opplever mye sneiper ved inngangspartiene.

For ordens skyld vil sameiet få ny leverandør av vaktmestertjenester og vi forventer da at fellesarealene vil bli bedre ryddet og holdt vedlike.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **65**
Antall stemmer mot saken: **23**
Antall blanke stemmer: **17**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Flytte askebegerne til andre plasser i gårdsrommet som ikke er så tett innpå leilighetene.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:

HJzk1w1x-A-H1xb1Pyxb0
HJzk1w1x-A-H1xb1Pyxb0

Fjerne askebegerne fra fellesarealene

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **17**
Antall stemmer for vedtak 2: **63**
Antall blanke stemmer: **17**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Videoovervåkning i inngangsparti & postrom

Fremmet av: Sveinung Bakken

Gitt alle innbrudd og uønskede besøk vi har hatt skulle jeg gjerne sett at vi gjorde noen forebyggende tiltak. Video er lite plagsomt i hverdagen, men forhåpentligvis effektivt mot noen som skal til å prøve seg.

Styrets innstilling
Styret har stor forståelse for intensjonen bak saken. Det er ikke trivelig med innbrudd i oppganger og postkasser. Av den grunn gjør vi nå både tiltak på selve inngangsdørene, men også porten inn til bakgården. Det ligger også en sak på årsmøtet hvor det foreslås å stenge denne.

Sameiet har etter hvert fått lang erfaring med bruk av videoovervåking. Dessverre er videoovervåking ikke et effektivt tiltak mot innbrudd eller tyver. Til nå har ikke sameiets videoer kunnet identifisere noen gjerningspersoner. At man ser en person på video, er ikke ensbetydende med at man kan se hvem det er. Det samme gjelder når dette oversendes politiet. Samtlige politianmeldelser hvor video har blitt vedlagt, er blitt henlagt av politiet.

Overvåkingsvideoer har til nå hatt mest nytte i forhold til å finne tidspunkter for **når** noe har skjedd, eller **hvordan** noe gjøres. I tillegg har det vært til hjelp for å identifisere beboere som forsøpler eller parkerer ulovlig.

Å installere videoovervåking slik det foreslås vil medføre betydelige kostnader, til både kameraene, kabling fra hver oppgang og ned til videorommet i kjelleren, samt utvidelse av videosystemet for å håndtere så mange kameraer.

Etter styrets vurdering bør det **ikke** brukes penger på å sette opp kamera foran inngangspartier og ved postkassene. Dette vil dessverre ikke ha preventiv virkning basert på erfaringen vi har med videoovervåking.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **73**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Installere callinganlegg på den nye porten til bakgården

Ettersom det er bestilt ny port til bakgården, er det naturlig å på nytt vurdere å installere callinganlegg ved porten og dermed kunne ha stengt/låst bakgård.

Tidligere har dette vært nedstemt ettersom det har medført betydelige kostnader (bytte port og installere callinganlegg) og antatt å ha en begrenset effekt mot innbrudd.

HJzk1w1x-A-H1xb1Pyxb0

Nå som ny port settes opp (som nå er tilpasset å kunne bli stengt) bør det vurderes av sameiet om callinganlegg skal installeres. For å kunne ha låst inngang til bakgården, må det installeres adgangssystem og callinganlegg ved porten. Denne må igjen kobles sammen med samtlige innganger, slik at ved besøk av gjester, så kan de først ringe på ved porten, og deretter ved oppgangen.

Styret har tidligere innhentet tilbud på callinganlegg og antar basert på disse at arbeidet vil komme på ca. ca. kr. 250.000 - 300.000.

Styrets innstilling
Styret har tidligere anbefalt å ikke installere dette. Det har vært basert på at kostnadene også ville inkludere ny port og dermed kommer på ca. 600.000 totalt. Nå som ny port må installeres, er kostnaden som her skal vurderes, omtrent halvparten.

Styrets vurdering er at låst port ikke vil eliminere tyveri og innbrudd fra sameiet, men det kan bli redusert. Spesielt forventes det at tilfeldige tyverier fra narkomane og tilsvarende (som rusler rundt på nattestid) reduseres med tiltaket.

På bakgrunn av dette er styrets innstilling at det installeres callinganlegg og at porten låses. Adgang vil være mulig ved bruk av adgangsbrikke og via callinganlegget.

Forslag til vedtak:
Det installeres callinganlegg på den nye porten til bakgården, og porten låses, slik at adgang kun kan gjøres med adgangsbrikke og via callinganlegget.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **18**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Gelender langs bakken fra gårdsrommet

Fremmet av: Kari Jakobsen Grossmann

Det har vært umulig, særlig på årets ekstreme vinterføre å komme seg opp til eller ned bakken fra gårdsrommet. Et gelender å klamre seg fast til hadde vært fint.

selv på sommerføre for oss gamlinger.

Styrets innstilling
Styret er positiv til å installere et gelender ned den lille bakken på vei ut av bakgården. Det skal være noe varmekabler i bakken der, men det er tydelig at dette ikke har tilstrekkelig effekt på kalde dager. Styret vil forsøke å følge opp om effekten på disse kan bedres.

Det er vanskelig å estimere en kostnad på dette tiltaket, men om det skal være av god kvalitet (metall) og monteres på en god måte, må en anta at dette fort havner på rundt 50.000,-.

Forslag til vedtak:
Sette opp et gelender langs bakken fra gårdsrommet.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **18**

HJzk1w1x-A-H1xb1Pyxb0

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Å fornye søppelkassen for bevegelseshemmede.

Fremmet av: Kari Jakobsen Grossmann

Søppelkassen i for bevegelseshemmede i inngangspartiet er nå gammel, tilgriset, lite presentabel og fungerer vel mest som tissepause for sameiets hunder.

Styrets innstilling
Styret er enig i at søppelkassen ikke ser fin ut. Aller helst skulle vi sluppet å ha noe slik stående ved inngangen til bakgården i det hele.

Om vi må ha en slik, er det litt vanskelig å se for seg at det finnes veldig pene søppelkasser av denne typen, så vi er usikker på om dette er en fornuftig bruk av sameiets midler. Vi foreslår heller at det undersøkes om det fremdeles er behov i sameiet for denne søppelkassen, og hvis det er det, forsøker å rengjøre/male den vi har.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Søppelkassen for bevegelseshemmede skiftes ut.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styret undersøker behovet for denne i sameiet, og samtidig vurderer om det er noen forskrift eller krav til å ha en slik i sameiet. Basert på styrets vurdering vil HC-søppelkassen utbedres etter beste evne hvor den enten byttes til en mer egnet løsning, fjernes helt, eller rengjøres (gjøres mer presentabel).

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **6**
Antall stemmer for vedtak 2: **80**
Antall blanke stemmer: **19**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Etablere område for smøring/gliding av ski

Fremmet av: Martin Eie

Skulle hatt et sted hvor det er plass til et smørebord og som har stikkontakt og brukbar belysning. Området mellom sykkelboden og utgangen ved søppelnedkastene kan kanskje brukes. Kan evt. kombineres med sykkelverksted.

Styrets innstilling
Styret er positiv til ønske om et sted å smøre ski og dermed kunne bruke marka på vinteren.

Styret har diskutert plassering og problemstillinger knyttet til dette (også erfaringer fra andre sameier).

En etablering av smørebod kan ikke gjøres utenfor sykkelboden, med hensyn til tilgang (for alle), samt tilgjengelighet av strøm/lys og plass. Det er et rom i kjelleren (det store bodområdet) som vil kunne brukes. Det må da installeres brikkeleser på rommet og kjøpe inn nødvendig utstyr. Styret vil så lage en ordning for å forsøke å sikre orden i smøreboden.

HJzk1w1x-A-H1xb1Pyxb0

Vi kan grovt. estimere at dette vil koste ca. 20.000-30.000 å tilrettelegge for. For de som ikke går på ski, vil uansett det å ha tilgang på smørebod kunne være verdiøkende for leiligheten ved et evt. salg.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **54**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Belysning i bakgården

Det har i tidligere årsmøte blitt vedtatt å forbedre belysningen i bakgården. Spesielt på områder hvor folk går gjennom bakgården.

Ved befaring på kveldstid er det tydelig at de mørkeste områdene er langs B-oppgangen og på tvers over bakgården ved lekeplassen.

Det er også mørkt i området mellom B og C-oppgangen langs B-oppgangen, men det er et sekundært område for ferdsel til C-oppgangen. Styrets vurdering er derfor at området nevnt over bør prioriteres.

Øvrige områder som inngang til bakgård, langs G-oppgangen, rampen ned mot C, samt utenfor D og E, har tilstrekkelig belysning fra inngangspartiet.

Forslaget vedlagt er ment å gi bedre belysning der hvor man går, men samtidig søke å i minst mulig grad bidra til å blende leiligheter eller forårsake unødvendig lysforurensing.

Kostnaden for tiltaket er estimert til ca. 100.000,-

Styrets innstilling
Styret anbefaler sameiet å vedta saken.

Forslag til vedtak:
Det gjennomføres tiltak for økt belysning slik beskrevet i vedlegget til saken.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **28**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Søppelkasser i bakgården!

Fremmet av: Birger Tollhaug

Fjerning av søppelkasser eller større kasser i bakgården!

Styrets innstilling
Det har den siste tiden vært økt forsøpling ved søppelkassene i bakgården. Styrets vurdering er at dette skyldes i hovedsak to forhold.

1. Søppelbøttene har ikke blitt tømt hyppig nok av vaktmester. Sameiet har opplevd dårligere kvalitet på vaktmestertjenestene i sameiet og er i prosess med å bytte disse ut.

HJzk1w1x-A-H1xb1Pyxb0

2. Søppelbøttene er delvis ødelagt slik at bunnen til stadighet faller ut når de blir for tunge.

Slik forslaget er formulert anser styret det slik at styret kan vurdere om større kasse eller fjerning er mest hensiktsmessig. Vår vurdering er at vi bør forsøke med større kasser som er mer robust. Ved å fjerne disse øker sannsynlighet for at søppel kastes på bakken.

Potensiell ny søppelbøtte:
https://www.ajprodukter.no/lager-og-verksted/avfallshandtering-og-rengjoring/avfallsbeholdere/avfallsbotter/avfallsbeholder

Forslag til vedtak:
Det er to søppelkasser som etter min mening er så små at disse fylles opp ganske raskt, det skal ikke mer en 2 bleier eller et par pizzaesker så er de fylt opp. Resultatet at det flyter søppel rundt kassene! Mitt forslag er større eller fjernes helt! Kassene blir ofte brukt til fordel for hoved-kassene nede i bakken mot Myhren!

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Mulighet for å låse opp dører manuelt

Fremmet av: Merete Granli

Det har vært rapportert mange hendelser med uvedkommende som kommer seg inn i sameiet i det siste. Jeg har merket at nøkkelen min passer i døren, men jeg får ikke vridd rundt for å faktisk låse opp. Skulle også gjerne hatt muligheten til å smekke igjen døren bak meg når jeg går alene og det er sent/mørkt, og på den måten sikre at de bak meg faktisk hører hjemme her.

Styrets innstilling
Styret tolker saken å handle om muligheten for å åpne døren manuelt (dra i døren), fremfor at den åpnes opp og lukkes igjen automatisk.

For ordens skyld skrives det i saken om å gjeninnføre bruken av nøkler i tillegg til adgangsbrikker. Dette vil styret fraråde.

Da sameiet gikk over fra fysiske nøkler til adgangsbrikker, var dette for å forenkle tilgangen til leilighetene, samt kunne håndtere "nøkler" på avveie på en enkel måte. Det å introdusere nøkler igjen, vil ta bort hele hensikten med å innføre adgangsbrikker og styret fraråder derfor dette.

Styret vil uavhengig av sakens utfall kunne undersøke muligheten for å fasilitere "manuell" åpning av dørene, og evt. redusere åpningstiden på dem.

Styrets innstilling er å **ikke** stemme for forslaget.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **77**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

HJzk1w1x-A-H1xb1Pyxb0

16. Rydding i sykkelkjelleren

Fremmet av: Merete Granli

1) Det er veldig fullt i sykkelkjelleren og flere må derfor parkere utenfor stativene. Mitt forslag er å sjekke om enkelte sykler eventuelt kan være fraflyttet, og om man ved en opprydding kan få bedre plass til syklene ellers.

2) Det er ulik høyde under sykkelstativene. Jeg har en høy elsykkel og får derfor kun plass under ett av totalt fire stativer. Pga. vekten på sykkelen får jeg heller ikke løftet den opp og brukt øverste plan. I kombinasjon med veldig fullt sykkelrom er det derfor vanskelig å finne ledig plass.

Styrets innstilling
Dette er en sak som i utgangspunktet ikke egner seg for behandling i årsmøtet. Dette er i stor grad løpende forvaltning som kunne vært sendt styret direkte. Derimot har saken et pkt. 2 som for så vidt kan behandles.

Vedr. pkt 1. Styret gjennomfører en slik opprydning jevnlig hvert år eller annenhvert år. Erfaringene de siste årene er at det ikke står veldig mange sykler uten eier i sykkelkjelleren. Styret vil uansett utfallet av saken fortsette med jevnlig rydding i sykkelkjelleren.

Vedr. pkt 2. Styret kan naturligvis undersøke om høyden kan endres. Om dette medfører kostnader av betydning, vil styret komme tilbake til årsmøtet med dette til behandling.

Forslag til vedtak:
1) Alle må merke sykkelen sin med navn og leilighetsnummer (det må gis god frist og informasjon). Sykler uten merking vil bli fjernet. Ikke behov for fast merking, kun ved opprydding.
2) Se om det er mulig å heve høyden under de øvrige sykkelstativene.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **35**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

17. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Cato Haukeland (94 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Cato Haukeland

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Jean-Yves Gallardo (80 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jean-Yves Gallardo

HJzk1w1x-A-H1xb1Pyxb0



Document history

COMPLETED BY ALL:
19.04.2024 15:23

SENT BY OWNER:
Cato Haukeland · 19.04.2024 14:43

DOCUMENT ID:
H1xb1Pyxb0

ENVELOPE ID:
HJzk1w1x-A-H1xb1Pyxb0

DOCUMENT NAME:
Torshov Torg Årsmøte 2024 protokoll.pdf
9 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:
Torshov Torg Årsmøte 2024 protokoll.pdf-pAdES-ByMfw1eW0.pdf
Torshov Torg Årsmøte 2024 protokoll.pdf-pAdES-r1gG7Dkl-0.pdf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Vegard Myrseth Østrem	Signed	19.04.2024 14:47	eID	Norwegian BankID (DOB: 89/08/11)
vostrem@gmail.com	Authenticated	19.04.2024 14:45	Low	IP: 78.156.7.241
Jette Ås Harbo	Signed	19.04.2024 15:23	eID	Norwegian BankID (DOB: 94/11/18)
jette_harbo@hotmail.com	Authenticated	19.04.2024 15:21	Low	IP: 62.101.210.49

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant
eIDAS standard
PAdES sealed

VEDTEKTER FOR

SAMEIET TORSHOV TORG

i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Sist endret på ordinært årsmøte 21.03.2022.

1. SAMEIET/EIENDOMMEN/SEKSJONENE

Sameiet Torshov Torg (heretter kalt "**Sameiet**") er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr 225 bnr 241 i Oslo kommune, med påstående bebyggelse, installasjoner og anlegg (heretter kalt "**Eiendommen**").

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap kalt "**Seksjonene**") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (**bilag 1**), med situasjonsplan (vedlegg 1) og plantegninger (vedlegg 2-77).

Følgende definisjoner benyttes i det følgende:

Definisjon	Seksjon nr.	Bygg	Etasje	Referanse vedlegg (tegningsnr.)
Boligseksjonene:	1-214	A-B-C	K. etg. - 7. etg.	vedlegg 1 (A10.01) - vedlegg 64 (A29.64), vedlegg 66 (A10.66) - vedlegg 72 (A10.72) og vedlegg 74 (A10.74) - vedlegg 77 (A10.77)
Næringsseksjonen	215	A-B-C	K. etg. - 1. etg.	vedlegg 66 (A10.66), vedlegg 67 (A10.67) og vedlegg 74 (A10.74) - vedlegg 76 (A10.76)
Garasjeseksjonen	216	A-B-C	K. etg. - U. etg.	vedlegg 1 (A10.01) - vedlegg
	217	A-B-C	K. etg. - U. etg.	

Hver Boligseksjon omfatter en bruksenhet (leilighet) som hoveddel (i plantegningene markert med seksjonsnummer). Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen til de Boligseksjoner dette gjelder. Til hver Boligseksjon hører en sportsbod som tilleggsdel (i plantegningene vedlegg 74-76 markert med "T" etterfulgt av seksjonsnummeret til den Boligseksjonen boden tilhører). Til enkelte av Boligseksjonene hører uteareal på grunn som tilleggsdel (i situasjonsplanen vedlegg 77 og de aktuelle plantegningene markert med "TG" etterfulgt av seksjonsnummeret til den Boligseksjonen uteareal et tilhører).

Næringsseksjonen omfatter en bruksenhet (forretningslokaler), inkludert hele garasjearealet i M. etg. som hoveddel (i plantegningene markert med "215"). Til Næringsseksjonen hørerute areal på grunn (i situasjonsplanen vedlegg 77 markert med "TG215") som tilleggsdel.

Garasjeseksjonen omfatter en bruksenhet i form av garasjearealet i U. etg. (i plantegningen vedlegg 75 markert med "216" og "215", men seksjonsnumrene er 216 og 217) som hoveddel. Til Garasjeseksjonen hører ingen tilleggsdel.

Alle deler av Eiendommen som etter bilag 1 ikke omfattes av Seksjonene, er fellesarealer (dvs. alt innvendig og utvendig areal som ikke er skravert og/eller angitt som "Felles" i vedlegg 1-77). Til fellesarealene hører således, med mindre annet er særskilt fastsatt, alle bygningskropper med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom, samt utearealer. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreningspunktet til de enkelte Seksjonene og elektrisitet frem til Seksjonenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

2. RETT TIL BRUK

2.1. Boligseksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av Seksjonen. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i pkt. 1 ovenfor og i følge seksjoneringsbegjæringen for den enkelte Seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2). Tilsvarende gjelder de øvrige Seksjonene.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen.

2.1.1. Eierskifte

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser, inkludert ny seksjonseiers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

2.1.2. Utleie

i) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold utover det som inngår i pkt. 2.1.2 ii). Det samme gjelder ny leietakers navn og kontaktinformasjon.

ii) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i totalt mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2.2. Særlig om bruken mv. av Næringsseksjonen

Eier av næringsseksjonen (seksjon 215) har rett til å utvikle og ha næringslokaler på Eiendommen, samt tilhørende lager, herunder bl.a. til bruk som serveringssted, kaffebar, kiosk, kontorlokaler, butikk, frisør, apotek, postkontor, legesenter, offentlige kontorer eller liknende. Sameierne er innforstått med og har akseptert utviklingen og den fremtidige drift av Næringsseksjonen som fastsatt av utbygger og kan ikke som sameier eller på annen måte motsette seg dette. De enkelte sameierne er også innforstått med, og har akseptert, at den sameiebrøk som fastsettes i forbindelse med den opprinnelige seksjoneringen av Eiendommen kan bli gjenstand for endringer som følge av eventuelle justeringer i utbyggers planer for utbygging og utnyttelse av området.

De enkelte sameierne vil yte den nødvendige medvirkning til at utbyggers utviklingsplaner som beskrevet i avsnittet over og eventuelle endrede planer kan gjennomføres, herunder i forbindelse med deling, seksjonering, tinglysing av erklæringer og inngåelse av nødvendige avtaler. Sameierne har i forbindelse med erverv av sin Seksjon for dette formål utstedt en fullmakt til utbygger. Fullmakten gir utbygger rett til å disponere over Eiendommen/ Seksjonen på vegne av sameier for gjennomføring av utbyggingsprosjektet.

Boligseksjonene skal i fellesskap ha tinglyst rett til sambruk av inntil 8 garasjeplasser i U. etg. tilhørende Næringsseksjonen. Fordeling av sambruksplassene og organisering av sambruket fastsettes av utbygger/eier av Næringsseksjonen.

Endringer mv. i dette pkt. 2.2 krever tilslutning fra eier av Næringsseksjonen.

2.3. Særlig om bruken mv. av Garasjeseksjonen

2.3.1. Generelle bestemmelser om seksjonen

Garasjeseksjonene er organisert som tingsrettslige sameieseksjoner med like mange ideelle andeler som det er garasjeplasser i seksjonen og hvor det til hver andel er knyttet eksklusiv og varig bruksrett til én bestemt nummerert garasjeplass. Til hver andelseier utstedes det et skjøte på en ideell andel i garasjeanlegget i henhold til seksjonsbrøken. Den tinglyste eier av sameieandelen er solidarisk ansvarlig med den som faktisk disponerer garasjeplassen for oppfyllelse av sameiernes forpliktelser.

Sameiets styre eller forretningsfører skal føre en liste over andelseierne og de tildelte garasjeplassene til enhver tid.

Den enkelte andelseier har enerett til bruk av sin garasjeplass og har for øvrig lik rett til å benytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Garasjeanlegget kan, både de deler som er undergitt eksklusiv bruksrett og de deler som utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av garasjeanlegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i garasjeanlegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte garasjeplasser. Den enkelte andelseier må selv besørge eventuell fjerning av uvedkommende kjøretøy eller eiendeler fra sin garasjeplass.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeanlegget, unntatt utleie av garasjeplass som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjeanlegget.

2.3.2. Utleie

Sameierne i Sameiet har fortrinnsrett til leie av garasjeplasser i Garasjeseksjonen som eies eller på annen måte disponeres over av andre enn sameierne. Fortrinnsretten skal tinglyses som en heftelse på Garasjeseksjonens grunnboksblad.

2.3.3. Garasjeplasser for funksjonshemmede

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall garasjeplasser tilgjengelig for funksjonshemmede (HC-plasser). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for sameiere/seksjonseiere i Torshov Torg Sameie med funksjonshemming som eier en andel i garasjeseksjonen ved at de som har og dokumenterer behov for plassen skal kunne disponere den midlertidig mot å stille sin egen plass til disposisjon.

Dette gjelder selv om plassen er privat og en tilleggsdel til en seksjon som eier har betalt for. De sameiere det gjelder plikter i så fall å akseptere bytte/overføring til annen garasjeplass i garasjeanlegget, uten hensyn til plassering.

Dersom behovet for HC-plass faller bort eller den som disponerer andelen selger enten boligseksjonen i Torshov Torg eller andelen i garasjeseksjonen i Torshov Torg skal plassen tilbakeføres til opprinnelig eier og det er plassen før byttet som eventuelt blir solgt.

2.3.4. Elbil-lading

Sameiet har lagt til rette infrastruktur for lading av elbiler, og enhver seksjonseier har rett til å etablere ladepunkt fra leverandøren styret har avtale med på egen plass for egen regning såfremt det er teknisk og praktisk mulig og ikke pålegger de andre andelseierne vedlikeholdsansvar eller økte kostnader.

Det er etablert infrastruktur for å fakturere hver enkelt bruker ihht. faktisk forbruk av strøm og tilknyttede kostnader.

2.3.5. Disponering

i) Med de begrensninger som fremgår av vedtektene, råder den enkelte andelseier som en eier over seksjonsandelen og kan fritt overdra, leie ut, pantsette og på annen måte disponere over denne. Bruksretten til garasjeplassen kan ikke skilles fra seksjonsandelen i garasjeanlegget.

ii) Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

iii) Ved overdragelse av sameieandelen skal vedtektene og styrets eventuelle regler for bruk av garasjeanlegget aksepteres av den nye sameieren. Ved overdragelse hefter den nye sameier sammen med den tidligere sameier for den tidligere sameierens forpliktelser inntil disse er gjort opp.

2.3.6. Felleskostnader for garasjeseksjonen

Alle felleskostnader vedrørende garasjeanlegget fordeles likt mellom andelseierne. Styret har rett til å belaste tinglyst eier av sameieandelen for felleskostnadene, uavhengig av hvem som faktisk disponerer garasjeplassen.

2.3.7. Mislighold

i) Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader mv. er å anse som vesentlig mislighold fra sameierens side. Sameieren vedtar tvangsfravikelse uten søksmål og dom dersom andel felleskostnader eller andre ytelser ikke blir betalt innen forfall, jf tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2(2)(c).

ii) Dersom en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge sameieren å selge sin(e) sameieandel(er) med tilknyttet bruksrett til garasjeplass. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve tvangssalg.

iii) Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at sameieandelen(e) kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan sameieandelen(e) kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg i tvangsfullbyrdelsesloven.

2.3.8. Adkomst, felles innkjøring mv.

i) De øvrige seksjonseiere i Torshov Torg Sameie, herunder eiere/brukere av andre garasjearealer i eiendommen, har bruksrett til nødvendig atkomst gjennom garasjeanlegget

ii) Nedkjøringen/rampen til garasjeanlegget vil være fellesareal i Torshov Torg Sameie og vil bli benyttet også av de øvrige seksjonseierne, herunder eiere/brukere av andre garasjearealer i eiendommen. Seksjonen skal dekke en forholdsmessig del av kostnadene til drift og vedlikehold av nedkjøringen/rampen, herunder eventuell port-/bomsystem mv.

2.3.9. Tinglyst rett til adkomst

Garasjeanlegget i fremtidig bygg på naboeiendommen, Sandakerveien 16, gnr. 225 bnr. 232, skal ha tinglyst rett til adkomst over nedkjøringen/rampen (som er fellesareal) til garasjearealene i M. etg. og U. etg

2.4. Fellesarealene

Den enkelte sameier har, med de unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte Eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

2.4.1. Eksklusiv bruksrett til innvendig sykkeloppstilling for Boligseksjonene

Boligseksjonene har i fellesskap rett til eksklusiv bruk av innvendig rom for sykkeloppstilling som illustrert i plantegning vedlegg 75.

2.4.2. Eksklusiv bruksrett til uteareal for Boligseksjonene

Boligseksjonene har i fellesskap rett til eksklusiv bruk av grønt-/lekearealer, sittegrupper, sykkeloppstilling og gangveier i utvendig fellesareal (gårdsrom) som avgrenses av bygg A-BC, som illustrert i situasjonsplanen vedlegg 77.

Bruksretten etter dette punkt omfatter ikke uteareal som utgjør tilleggsdel til Boligseksjon og heller ikke adkomstveier og andre arealer som er nødvendig til bruk for virksomheten i Næringsseksjonene.

Bruksretten etter dette punkt kan bare avvikles ved vedtak i sameiermøtet etter reglene om vedtektsendring og kan uten tilslutning fra Boligseksjonene uansett ikke bringes til opphør før tidligst 60 år etter tidspunktet for stiftelse av Sameiet.

3. VEDLIKEHOLD MV.

3.1. Seksjonen

Den enkelte sameier skal holde sin Seksjon, inkludert hoveddel og tilleggsdeler, forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Den innvendige vedlikeholdsplikten omfatter bl.a. innvendige vann- og avløpsledninger til og med forgreningspunktet inn til Seksjonen, vannklosetter og kraner, elektriske kontakter og brytere, samt ledninger til og med Seksjonens sikringsboks, inngangsdør med karm og dørlås, innvendige flater på balkong/terrasse, balkongdører med karm, samt vinduer innvendig.

Den utvendige vedlikeholdsplikten (for tilleggsdel som er uteareal) omfatter bl.a. snøbrøyting/ strøing, plenklipping/planting, renhold/renovasjon og andre arealer, anlegg og installasjoner som tilhører Seksjonen.

Sameier plikter å gjøre sin leilighet tilgjengelig uten unødig opphold for styret eller representanter fra styret i forbindelse med kontroll og vedlikehold av felles infrastruktur som vann, avløp, ventilasjon, fjernvarme, el-anlegg, bygningsmasse og lignende.

3.2. Fellesareal

Eiendommens fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like.

Med unntak av de eksklusive vedlikeholdsplikter som er fastsatt i pkt. 3.3 - 3.5 nedenfor, er Seksjonene i fellesskap ansvarlig for vedlikehold av Eiendommens fellesareal.

Med begrepet "vedlikehold" menes, med mindre annet følger av sammenhengen, i tillegg til løpende vedlikehold, også nødvendig utskiftning, reparasjon og modernisering av de aktuelle fellesarealer, anlegg mv, likevel med unntak av bygningsmessige tiltak som omfattes av 10.2.i) nedenfor.

Når begrepet "knyttet til" benyttes i det følgende i dette pkt. 3, skal dette, med mindre annet følger av sammenhengen, forstås som fellesareal som har en funksjonell tilknytning til de(n) aktuelle seksjon(er), dvs. fellesarealer som etter sin art skal tjene de(n) aktuelle seksjonen(e)s behov. Tilsvarende gjelder andre fellesanlegg/-installasjoner.

3.3. Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Boligseksjonene

Det påhviler Boligseksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av:

i) innvendig fellesareal knyttet til Boligseksjonenes hoveddel (bruksenhet) og tilleggsdeler (sportsboder), herunder inngangspartier og dører, ganger og trapperom, rømningsveier samt tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, lys/oppvarming mv. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter alt fellesareal som illustrert i vedlegg 1-64,

ii) innvendig rom for sykkeloppstilling som iht. pkt. 2.4.1,

iii) fasader, utvendige dører, vinduer utvendig og balkonger/terrasser utvendig, samt øvrige utvendige konstruksjoner, installasjoner mv. for samtlige bygg i Sameiet, som illustrert i vedlegg 1. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt er avgrenset sideveis og nedover til den del av fasaden, vinduer mv. som tilhører Næringsseksjonen (dvs. på samme plan/etasje som denne). Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter heller ikke utvendige tak mv, som er særskilt regulert i pkt. 3.6 nedenfor,

iv) uteareal som Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til iht. pkt. 2.4.2, og

v) iv) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene Boligseksjonenes behov.

3.4. Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Næringsseksjonen

Det påhviler Næringsseksjonen å besørge vedlikehold av:

i) fasader, utvendige dører, vinduer utvendig, samt øvrige utvendige konstruksjoner, installasjoner mv. knyttet til Næringsseksjonen, avgrenset sideveis og oppover til den del av fasaden, vinduer mv. som tilhører Boligseksjonene (dvs. på samme plan/etasje som disse), og

ii) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene Næringsseksjonens behov

3.5. Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Garasjeseksjonen

Det påhviler Garasjeseksjonen å besørge vedlikehold av:

i) innvendig fellesareal knyttet til Garasjeseksjonen, herunder kjøreveier og arealer mellom garasjeplassene, tekniske anlegg som lys/oppvarming, port mv., avgrenset mot som avgrenses av Næringsseksjonens del av garasjearealet i U. etg. (som illustrert i plantegning vedlegg 75),

ii) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene Garasjeseksjonens behov.

iii) renhold og oppmerking av fellesarealer

3.6. Felles vedlikeholdsansvar

Det påhviler Seksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av utvendige tak, med tilhørende konstruksjoner, installasjoner mv, for samtlige bygg i Sameiet.

Det påhviler Seksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av tak-/membrankonstruksjon over de underliggende bygningsmessige anlegg, bl.a. Garasjeseksjonen).

Det påhviler Seksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av alle innvendig og utvendige arealer, konstruksjoner, tekniske anlegg mv. som ikke er omfattet av pkt. 3.3 - 3.5 ovenfor og/eller som etter sin art skal tjene Seksjonenes felles behov. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter bl.a. også felles tekniske rom til trafo (og gang/trapp ned til dette rommet), hovedtavle og fjernvarme.

Det påhviler Næringsseksjonen og Garasjeseksjonen i fellesskap å besørge innvendig vedlikehold av nedkjøring/rampe (som er fellesareal) til garasjearealene i M. etg. og U. etg. (som illustrert i plantegning vedlegg 74 og 75), samt kjørevei som avgrenses av Næringsseksjonens del av garasjearealet i U. etg. (som illustrert i plantegning vedlegg 75).

3.7. Driftsselskap

Sameierne har rett og plikt til å overlate sine vedlikeholdsplikter etter de foregående punkter til et særskilt driftsselskap som oppnevnes av sameiermøtet, jf. pkt. 12.3 nedenfor.

3.8. Kameraovervåking

Kameraovervåking er tillatt i sameiets fellesarealer og garasjer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Konkrete kostnader Sameiet har ved forsøpling, viderefaktureres den som har påført kostnaden dersom man ved videoovervåking kan identifisere vedkommende.

4. RETTSLIG RÅDIGHET

Den enkelte sameier rår som en eier over Seksjonen.

Med de begrensninger og unntak som følger av eierseksjonsloven § 23, kan ingen erverve mer enn to Boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Ved salg av Seksjon plikter sameieren som selger å fremlegge vedtektene, samt eventuelle andre bestemmelser som sameierne plikter å respektere, for kjøper og å innhente hans vedtakelse av disse som bindende for seg.

5. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

5.1. Felleskostnader

Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte Seksjon, skal fordeles mellom sameierne i henhold til bestemmelsene nedenfor:

5.1.1. Kostnader som skal dekkes av Boligseksjonene, fordelt etter innbyrdes sameiebrøk:

i) kostnadene til vedlikehold og bruk av fellesareal som angitt i pkt. 3.3 ovenfor, samt fellesareal som Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til etter pkt. 2.4.1 og 2.4.2, herunder bl.a. renhold, rengjøring, fjerning av tagging/grafitti, tilsyn/service, snøbrøyting, plenklipping, planting, bortkjøring, egen vaktmester, vakthold og administrasjonspåslag for felleskostnader,

ii) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Boligseksjonene.

iii) kostnadene til administrasjon, forretningsførsel, regnskap og revisjon av Sameiet/Eiendommen, samt evt. styrehonorar, opp til det nivå som til enhver tid ville vært vanlig dersom Sameiet kun hadde bestått av Boligseksjonene (dvs. at merkostnadene til administrasjon mv. som følge av de øvrige Seksjonene i Sameiet, fordeles mellom Seksjonene i henhold til pkt. 5.1.4, 2. ledd under).

5.1.2. Kostnader som skal dekkes av Næringsseksjonen

i) kostnadene til vedlikehold og bruk av fellesareal som angitt i pkt. 3.4 ovenfor, herunder bl.a. renhold og rengjøring, fjerning av tagging/grafitti, tilsyn/service, egen vaktmester, vakthold og administrasjonspåslag for felleskostnader, og

ii) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Næringsseksjonen.

5.1.3. Kostnader som skal dekkes av Garasjeseksjonen:

i) kostnadene til vedlikehold og bruk av fellesareal som angitt i pkt. 3.5 ovenfor, herunder bl.a. renhold og rengjøring, kosting, spyling, egen vaktmester, vakthold og administrasjonspålegg for felleskostnader, og

ii) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Garasjeseksjonen.

5.1.4. Kostnader som skal dekkes av Seksjonene i fellesskap:

Kostnader som skal fordeles etter sameiebrøken:

i) kostnader til forsikring av Eiendommen (bygningsforsikring) og ansvars-/skadeforsikring,

ii) eiendomsskatt,

iii) kostnader til levering av energi til Eiendommen, herunder elektrisitet, fjernvarme mv.

iv) kostnader til vedlikehold og bruk av fellesarealer som nevnt i pkt. 3.6, 1. - 3. ledd over,

v) felles vaktmester, vakthold mv., og

vi) andre kostnader, avgifter/gebyrer mv. som gjelder Eiendommen i sin helhet og som etter sin art varierer etter Seksjonens størrelse.

Kostnader til administrasjon, forretningsførsel, regnskap og revisjon av Sameiet/Eiendommen utover slike kostnader som dekkes av Boligseksjonene i medhold av pkt. 5.1.1 (iii) ovenfor, samt evt. styrehonorar, skal fordeles med en lik del på hver Seksjon.

Kostnadene etter dette pkt. 5.1.4 skal bare fordeles etter sameiebrøken i den grad kostnadene belastes Eiendommen/Sameiet under ett. I motsatt fall fordeles kostnadene etter den fordeling som er lagt til grunn av den aktuelle leverandør, tjenesteyter, offentlige myndighet mv (f.eks. vil eiendomsskatt/kommunale avgifter normalt bli direkte fordelt i henhold til sameiebrøken).

5.1.5. Kostnader som skal fordeles etter nytte/forbruk

i) Kostnadsfordelingen etter pkt. 5.1.1 - 5.1.4 ovenfor gjelder ikke for kostnader ved tiltak som etter sin art ikke kan komme de(n) aktuelle sameier(ene) til gode, og det dessuten vil virke klart urimelig at sameierne dekker kostnadene i henhold til den fastsatte fordeling, og

ii) Kostnader til levering av fellesytelser (f.eks. strøm eller annen energitilførsel) der forbruket til den enkelte Seksjon eller en bestemt andel av Seksjonene (f.eks. alle Boligseksjonene) kan måles.

Kostnader som nevnt i (i) og (ii) fordeles mellom sameierne etter nytte og/eller forbruk.

5.1.6. Betaling og avregning av felleskostnader

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av forretningsfører til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpet innkreves av forretningsfører. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen. Plikten til å betale felleskostnader inntrer ved den enkelte sameiers overtakelse av sin Seksjon. I forbindelse med etableringen av sameiet betaler den enkelte erverver av Seksjonen i tillegg et beløp tilsvarende kr 50 pr kvm BRA til Sameiet som likviditetstilskudd.

A konto forskudd kan ikke kreves for mer enn 1 år av gangen. Hvorvidt et eventuelt overskudd skal utbetales til sameierne eller overføres i ny regning, besluttes av forretningsfører for den enkelte periode.

For så vidt gjelder kostnadene til fjernvarme, innbetaler Næringsseksjonen et a konto forskudd for inntil 6 måneder av gangen, med avregning og eventuelt restoppgjør innen 30 dager etter hver a kontoperiode.

En sameier som har båret større kostnader enn det som følger av pkt. 5.1.1 - 5.1.6 over, har krav på å få dekket det overskytende.

5.1.7. Fellesinntekter

Inntekter fra Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte Seksjon, skal fordeles mellom Seksjonene etter deres respektive innbyrdes sameiebrøker.

6. HEFTELSESFORM

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7. PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSER

De andre sameierne har panterett i Seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet for hver Seksjon svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panteretten som omhandlet i dette punkt kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del, jf. pkt. 5 ovenfor.

8. PÅLEGG OM SALG

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge Seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter pkt. 9 nedenfor. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve Seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at Seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan Seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 (1) første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter dette punkt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

9. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av Seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter pkt. 8 ovenfor om salg. Begjæringen settes fram for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

Etter reglene i dette punkt kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

10. BESLUTNINGSMYNDIGHET

10.1. Årsmøtets beslutningsmyndighet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

10.2. Flertallskrav og særlige begrensninger i årsmøtets beslutningsmyndighet

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer i samsvar med pkt. 11.5 nedenfor.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet i samsvar med pkt. 11.5 nedenfor for vedtak om:

i) ombygging, påbygging eller andre endringer av Eiendommen (bygg og/eller tomt) som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

ii) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

iii) salg, kjøp, bortleie eller leie av Eiendommen (bygg og/eller tomt), herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap. Dette medfører likevel ingen begrensning i sameiernes rettslige rådighet over sin Seksjon, jf. pkt. 4,

iv) andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,

v) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

vi) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12(2) annet punktum,

vii) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene, og

viii) fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser

10.3. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av pkt. 10.1 ovenfor eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

10.4. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter pkt. 12.6 nedenfor representerer Sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning. De øvrige Seksjonene kan ikke treffe beslutning som vil kunne medføre begrensninger i utvikling og drift av Næringsseksjonen som beskrevet i pkt. 2.2 ovenfor.

11. ÅRSMØTET

11.1. Årsmøtet

Alle sameiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett i samsvar med pkt. 11.5 under. For Boligseksjonene har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av Boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med alminnelig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene i samsvar med pkt. 11.5 nedenfor, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11.2. Innkalling til årsmøte

Årsmøte innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i årsmøte, ikke innkalt, skal tingretten snarest og på sameiernes felles kostnad innkalle til årsmøte når det kreves av sameier, styremedlem eller forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter pkt. 11.1 fjerde ledd ovenfor.

11.3. Hvilke saker årsmøtet kan og skal behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

i) behandle styrets årsberetning,

ii) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, og

iii) velge styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på årsmøtet.

Bortsett fra i tilfellene som nevnt i annet ledd, kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med pkt. 11.2 fjerde ledd ovenfor. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

11.4. Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

11.5. Årsmøtets vedtak – stemmerett og beregning

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

i) saker som kun angår Boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av Boligseksjonene, avgjøres av Boligseksjonene alene. Flertallet regnes i begge tilfeller etter antall seksjoner, slik at hver av Boligseksjonene gir én stemme,

ii) saker som kun angår Næringsseksjonen eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av Næringsseksjonen, avgjøres av Næringsseksjonen alene;

iii) saker som kun angår Garasjeseksjonen eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av Garasjeseksjonen, avgjøres av Garasjeseksjonen alene;

iv) saker som kun angår enkelte av Seksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av enkelte av Seksjonene, avgjøres av disse Seksjonene alene. Flertall regnes etter sameiebrøk. Hvis saken kun gjelder enkelte av Boligseksjonene og/eller vedlikeholdes av enkelte av Boligseksjonene, regnes flertall likevel etter antall seksjoner, slik at hver av disse Boligseksjonene gir én stemme;

v) saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle Seksjonene i fellesskap. Flertall regnes etter sameiebrøk;

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter pkt. 8 og 9 ovenfor.

12. STYRE OG FORRETNINGSFØRER

12.1. Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av tre til syv medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem.

Med unntak av Boligseksjonene, kan også juridiske personer være styremedlemmer. Dette kan likevel bare skje ved at velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta å fjerne medlem av styret.

12.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

12.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med pkt. 10.3 ovenfor å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

12.4. Forretningsfører

Det hører under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra Sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

12.5. Ugildhet

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

12.6. Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av

årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

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

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne i saker som nevnt i første ledd første punktum. Er styreleder ikke valgt, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret, styremedlemmer eller forretningsfører overskredet sin myndighet, er disposisjonen ikke bindende for sameierne, dersom sameierne godtgjør at medkontrahenten innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville stride mot redelighet å gjøre disposisjonen gjeldende.

13. REGNSKAP OG REVISJON

13.1. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, herunder at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

13.2. Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert revisor. Revisor velges av sameiermøtet.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede på årsmøte og til å uttale seg.

14. FORSIKRING

Styret tegner felles fullverdiforsikring for Eiendommen,

Ved skade på Seksjon som dekkes av forsikringen, betaler sameieren egenandelen.

Ved utvendig skade eller ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på Eiendommen, dekker Sameiet egenandelen.

15. REGISTRERING I FORETAKSREGISTERET

Styret skal melde Sameiet til registrering i foretaksregisteret senest 6 måneder etter at seksjoneringsbegjæringen er blitt tinglyst, jf. eierseksjonsloven § 11, 3. ledd.

16. TVISTER

Eventuelle tvister i sameieforholdet må løses ved de alminnelige domstoler med Oslo tingrett som verneting.

***

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7243
Sameiet Torshov Torg

Velkommen til årsmøte i Sameiet Torshov Torg

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 15. april kl. 19:00 og lukker 18. april kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7243

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 15. april kl. 19:00.

Det holdes også et frivillig møte 15. april kl. 19:00 , Digitalt via Microsoft Teams.

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.

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. Sykkelverksted
7. Fjerne/flytte askebeger fra inngangsparti
8. Videoovervåkning i inngangsparti & postrom
9. Installere callinganlegg på den nye porten til bakgården
10. Gelender langs bakken fra gårdsrommet
11. Å fornye søppelkassen for bevegelseshemmede.
12. Etablere område for smøring/gliding av ski
13. Belysning i bakgården

14. Søppelkasser i bakgården!
15. Mulighet for å låse opp dører manuelt
16. Rydding i sykkelkjelleren
17. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Torshov Torg

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. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Cato Haukeland er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Vegard Myrseth Østrem og Jette Ås Harbo 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Sameiet Torshov Torg - Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390.000.

Styrets innstilling

Honoraret utgjør ca. 350.000 for boligseksjonene og 40.000 for garasjeseksjonen. Dette er lavere enn gjennomsnittet for tilsvarende sameier i følge oversikt fra OBOS.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 390.000

Sak 6

Sykkelverksted

Forslag fremmet av:
Cato Haukeland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag fra Marius Haug.

Sykkelverkstedet er et spesielt stativ som inneholder nødvendig verktøy og pumpe til sykkel. Ved den vil man kunne utføre vedlikehold/reparasjon av sykkelen sin.

Styret har tidligere diskutert dette og kommet til at en aktuell plassering for denne vil være like utenfor sykkelparkeringen i underetasjen.

Eksempel på et slikt "sykkelverksted" kan ses her:
https://www.parkmiljo.no/produkt/sykkelstativ/sykkelverksted

Kostnaden for å få kjøpt, levert og montert en slik antas å ligge på ca. 30.000 - 40.000 kroner

Styrets innstilling
Styret har ingen sterke meninger om saken. Området utenfor sykkelgarasjen vil antagelig være beste plassering for en slik, gitt nærheten til sykkelparkeringen. Vi er naturligvis noe bekymret for gris og rot i forbindelse med en slik, men ser samtidig at dette kan være til nytte for mange beboere. Det er naturligvis også viktig for sameiet å legge til rette for at mange kan bruke sykkel som transportmiddel.

Forslag til vedtak

Sameiet kjøper inn og setter opp et sykkelverksted tilsvarende den lenket til i saksbeskrivelsen.

Sak 7

Fjerne/flytte askebeger fra inngangsparti

Forslag fremmet av:
Andreas Fornes

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Røyk og lukt siger inn i leilighetene når folk står utenfor og røyker. Veldig lite behagelig når man forsøker å sove. Det burde heller ikke være nødvendig å passere gjennom røyk på vei inn og ut. I tillegg er askebegerne stadig fulle av sneiper og annet søppel, noe som trekker ned helhetsinntrykket. Styret skulle etter forrige års årsmøte følge opp vaktmester for å sikre at disse ble tømt hyppigere. Det viser seg ikke å være et fungerende og tilstrekkelig tiltak.

Styrets innstilling

Styret er enig i askebegere fulle av sneiper og annet søppel trekker ned helhetsinntrykket. Samtidig bemerker styret at det ligger lite sneiper og snus ellers i bakgården. Om dette skyldes at tilgangen til steder å stumpe røyken, eller at få røyker har ikke styret et godt svar på.

Styret er skeptisk til å plassere askebegere andre steder i bakgården, da dette fort kan oppfattes som at det etableres "røykeområder". Bakgården vår er i stor grad en plass hvor barn kan samles og leke, og røyking harmoniserer derfor dårlig med det.

Om det sameiet mener at noe må gjøres med askebegerne, er styrets forslag at disse fjernes helt. Vi kan da høste erfaring av dette, og evt. sette dem opp igjen senere dersom vi opplever mye sneiper ved inngangspartiene.

For ordens skyld vil sameiet få ny leverandør av vaktmestertjenester og vi forventer da at fellesarealene vil bli bedre ryddet og holdt vedlike.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Fjerne/flytte askebeger fra inngangsparti
- Mot Fjerne/flytte askebeger fra inngangsparti

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Flytte askebegerne til andre plasser i gårdsrommet som ikke er så tett innpå leilighetene.
2. Fjerne askebegerne fra fellesarealene

Sak 8

Videoovervåkning i inngangsparti & postrom

Forslag fremmet av:
Sveinung Bakken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gitt alle innbrudd og uønskede besøk vi har hatt skulle jeg gjerne sett at vi gjorde noen forebyggende tiltak. Video er lite plagsomt i hverdagen, men forhåpentligvis effektivt mot noen som skal til å prøve seg.

Styrets innstilling
Styret har stor forståelse for intensjonen bak saken. Det er ikke trivelig med innbrudd i oppganger og postkasser. Av den grunn gjør vi nå både tiltak på selve inngangsdørene, men også porten inn til bakgården. Det ligger også en sak på årsmøtet hvor det foreslås å stenge denne.

Sameiet har etter hvert fått lang erfaring med bruk av videoovervåking. Dessverre er videoovervåking ikke et effektivt tiltak mot innbrudd eller tyver. Til nå har ikke sameiets videoer kunnet identifisere noen gjerningspersoner. At man ser en person på video, er ikke ensbetydende med at man kan se hvem det er. Det samme gjelder når dette oversendes politiet. Samtlige politianmeldelser hvor video har blitt vedlagt, er blitt henlagt av politiet.

Overvåkingsvideoer har til nå hatt mest nytte i forhold til å finne tidspunkter for **når** noe har skjedd, eller **hvordan** noe gjøres. I tillegg har det vært til hjelp for å identifisere beboere som forsøpler eller parkerer ulovlig.

Å installere videoovervåking slik det foreslås vil medføre betydelige kostnader, til både kameraene, kabling fra hver oppgang og ned til videorommet i kjelleren, samt utvidelse av videosystemet for å håndtere så mange kameraer.

Etter styrets vurdering bør det **ikke** brukes penger på å sette opp kamera foran inngangspartier og ved postkassene. Dette vil dessverre ikke ha preventiv virkning basert på erfaringen vi har med videoovervåking.

Forslag til vedtak
Installere kamera som dekker yrterdør og postrommet i alle oppganger samt tilhørende merking.

Sak 9

Installere callinganlegg på den nye porten til bakgården

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ettersom det er bestilt ny port til bakgården, er det naturlig å på nytt vurdere å installere callinganlegg ved porten og dermed kunne ha stengt/låst bakgård.

Tidligere har dette vært nedstemt ettersom det har medført betydelige kostnader (bytte port og installere callinganlegg) og antatt å ha en begrenset effekt mot innbrudd.

Nå som ny port settes opp (som nå er tilpasset å kunne bli stengt) bør det vurderes av sameiet om callinganlegg skal installeres. For å kunne ha låst inngang til bakgården, må det installeres adgangssystem og callinganlegg ved porten. Denne må igjen kobles sammen med samtlige innganger, slik at ved besøk av gjester, så kan de først ringe på ved porten, og deretter ved oppgangen.

Styret har tidligere innhentet tilbud på callinganlegg og antar basert på disse at arbeidet vil komme på ca. ca. kr. 250.000 - 300.000.

Styrets innstilling
Styret har tidligere anbefalt å ikke installere dette. Det har vært basert på at kostnadene også ville inkludere ny port og dermed kommer på ca. 600.000 totalt. Nå som ny port må installeres, er kostnaden som her skal vurderes, omtrent halvparten.

Styrets vurdering er at låst port ikke vil eliminere tyveri og innbrudd fra sameiet, men det kan bli redusert. Spesielt forventes det at tilfeldige tyverier fra narkomane og tilsvarende (som rusler rundt på nattestid) reduseres med tiltaket.

På bakgrunn av dette er styrets innstilling at det installeres callinganlegg og at porten låses. Adgang vil være mulig ved bruk av adgangsbrikke og via callinganlegget.

Forslag til vedtak
Det installeres callinganlegg på den nye porten til bakgården, og porten låses, slik at adgang kun kan gjøres med adgangsbrikke og via callinganlegget.

Sak 10

Gelender langs bakken fra gårdsrommet

Forslag fremmet av:
Kari Jakobsen Grossmann

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har vært umulig, særlig på årets ekstreme vinterføre å komme seg opp til eller ned bakken fra gårdsrommet. Et gelender å klamre seg fast til hadde vært fint.

selv på sommerføre for oss gamlinger.

Styrets innstilling

Styret er positiv til å installere et gelender ned den lille bakken på vei ut av bakgården. Det skal være noe varmekabler i bakken der, men det er tydelig at dette ikke har tilstrekkelig effekt på kalde dager. Styret vil forsøke å følge opp om effekten på disse kan bedres.

Det er vanskelig å estimere en kostnad på dette tiltaket, men om det skal være av god kvalitet (metall) og monteres på en god måte, må en anta at dette fort havner på rundt 50.000,-.

Forslag til vedtak

Sette opp et gelender langs bakken fra gårdsrommet.

Sak 11

Å fornye søppelkassen for bevegelseshemmede.

Forslag fremmet av:
Kari Jakobsen Grossmann

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Søppelkassen i for bevegelseshemmede i inngangspartiet er nå gammel, tilgriset, lite presentabel og fungerer vel mest som tissepause for sameiets hunder.

Styrets innstilling

Styret er enig i at søppelkassen ikke ser fin ut. Aller helst skulle vi sluppet å ha noe slik stående ved inngangen til bakgården i det hele.

Om vi må ha en slik, er det litt vanskelig å se for seg at det finnes veldig pene søppelkasser av denne typen, så vi er usikker på om dette er en fornuftig bruk av sameiets midler. Vi foreslår heller at det undersøkes om det fremdeles er behov i sameiet for denne søppelkassen, og hvis det er det, forsøker å rengjøre/male den vi har.

Forslag til vedtak 1

Søppelkassen for bevegelseshemmede skiftes ut.

Forslag til vedtak 2

Styret undersøker behovet for denne i sameiet, og samtidig vurderer om det er noen forskrift eller krav til å ha en slik i sameiet. Basert på styrets vurdering vil HC-søppelkassen utbedres etter beste evne hvor den enten byttes til en mer egnet løsning, fjernes helt, eller rengjøres (gjøres mer presentabel).

Sak 12

Etablere område for smøring/gliding av ski

Forslag fremmet av:
Martin Eie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Skulle hatt et sted hvor det er plass til et smørebord og som har stikkontakt og brukbar belysning. Området mellom sykkelboden og utgangen ved søppelnedkastene kan kanskje brukes. Kan evt. kombineres med sykkelverksted.

Styrets innstilling

Styret er positiv til ønske om et sted å smøre ski og dermed kunne bruke marka på vinteren.

Styret har diskutert plassering og problemstillinger knyttet til dette (også erfaringer fra andre sameier).

En etablering av smørebod kan ikke gjøres utenfor sykkelboden, med hensyn til tilgang (for alle), samt tilgjengelighet av strøm/lys og plass. Det er et rom i kjelleren (det store bodområdet) som vil kunne brukes. Det må da installeres brikkeleser på rommet og kjøpe inn nødvendig utstyr. Styret vil så lage en ordning for å forsøke å sikre orden i smøreboden.

Vi kan grovt. estimere at dette vil koste ca. 20.000-30.000 å tilrettelegge for. For de som ikke går på ski, vil uansett det å ha tilgang på smørebod kunne være verdiøkende for leiligheten ved et evt. salg.

Forslag til vedtak

Etablere område og legge til rette for bruk

Sak 13

Belysning i bakgården

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har i tidligere årsmøte blitt vedtatt å forbedre belysningen i bakgården. Spesielt på områder hvor folk går gjennom bakgården.

Ved befaring på kveldstid er det tydelig at de mørkeste områdene er langs B-oppgangen og på tvers over bakgården ved lekeplassen.

Det er også mørkt i området mellom B og C-oppgangen langs B-oppgangen, men det er et sekundært område for ferdsel til C-oppgangen. Styrets vurdering er derfor at området nevnt over bør prioriteres.

Øvrige områder som inngang til bakgård, langs G-oppgangen, rampen ned mot C, samt utenfor D og E, har tilstrekkelig belysning fra inngangspartiet.

Forslaget vedlagt er ment å gi bedre belysning der hvor man går, men samtidig søke å i minst mulig grad bidra til å blende leiligheter eller forårsake unødvendig lysforurensing.

Kostnaden for tiltaket er estimert til ca. 100.000,-

Styrets innstilling
Styret anbefaler sameiet å vedta saken.

Forslag til vedtak
Det gjennomføres tiltak for økt belysning slik beskrevet i vedlegget til saken.

Vedlegg
2. Sak årsmøte2024 - økt belysning i bakgården.pdf

Sak 14
Søppelkasser i bakgården!

Forslag fremmet av:
Birger Tollhaug

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fjerning av søppelkasser eller større kasser i bakgården!

Styrets innstilling
Det har den siste tiden vært økt forsøpling ved søppelkassene i bakgården. Styrets vurdering er at dette skyldes i hovedsak to forhold.

1. Søppelbøttene har ikke blitt tømt hyppig nok av vaktmester. Sameiet har opplevd dårligere kvalitet på vaktmestertjenestene i sameiet og er i prosess med å bytte disse ut.
2. Søppelbøttene er delvis ødelagt slik at bunnen til stadighet faller ut når de blir for tunge.

Slik forslaget er formulert anser styret det slik at styret kan vurdere om større kasse eller fjerning er mest hensiktsmessig. Vår vurdering er at vi bør forsøke med større kasser som er mer robust. Ved å fjerne disse øker sannsynlighet for at søppel kastes på bakken.

Potensiell ny søppelbøtte:
https://www.ajprodukter.no/lager-og-verksted/avfallshandtering-og-rengjoring/avfallsbeholdere/avfallsbotter/avfallsbeholder

Forslag til vedtak
Det er to søppelkasser som etter min mening er så små at disse fylles opp ganske raskt, det skal ikke mer en 2 bleier eller et par pizzaesker så er de fylt opp. Resultatet at det flyter søppel rundt kassene! Mitt forslag er større eller fjernes helt! Kassene blir ofte brukt til fordel for hoved-kassene nede i bakken mot Myhren!

Sak 15
Mulighet for å låse opp dører manuelt

Forslag fremmet av:
Merete Granli

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har vært rapportert mange hendelser med uvedkommende som kommer seg inn i sameiet i det siste. Jeg har merket at nøkkelen min passer i døren, men jeg får ikke vridd rundt for å faktisk låse opp. Skulle også gjerne hatt muligheten til å smekke igjen døren bak meg når jeg går alene og det er sent/mørkt, og på den måten sikre at de bak meg faktisk hører hjemme her.

Styrets innstilling
Styret tolker saken å handle om muligheten for å åpne døren manuelt (dra i døren), fremfor at den åpnes opp og lukkes igjen automatisk.

For ordens skyld skrives det i saken om å gjeninnføre bruken av nøkler i tillegg til adgangsbrikker. Dette vil styret fraråde.

Da sameiet gikk over fra fysiske nøkler til adgangsbrikker, var dette for å forenkle tilgangen til leilighetene, samt kunne håndtere "nøkler" på avveie på en enkel måte. Det å introdusere nøkler igjen, vil ta bort hele hensikten med å innføre adgangsbrikker og styret fraråder derfor dette.

Styret vil uavhengig av sakens utfall kunne undersøke muligheten for å fasilitere "manuell" åpning av dørene, og evt. redusere åpningstiden på dem.

Styrets innstilling er å **ikke** stemme for forslaget.

Forslag til vedtak
Utbedre hvorvidt det går an å bruke nøkkel for å manuelt åpne ytterdørene (som et supplement til brikken), slik at man kan tilpasse seg situasjonen. Gjerne også på den nye porten.

Sak 16
Rydding i sykkelkjelleren

Forslag fremmet av:
Merete Granli

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1) Det er veldig fullt i sykkelkjelleren og flere må derfor parkere utenfor stativene. Mitt forslag er å sjekke om enkelte sykler eventuelt kan være fraflyttet, og om man ved en opprydding kan få bedre plass til syklene ellers.

2) Det er ulik høyde under sykkelstativene. Jeg har en høy elsykkel og får derfor kun plass under ett av totalt fire stativer. Pga. vekten på sykkelen får jeg heller ikke løftet den opp og brukt øverste plan. I kombinasjon med veldig fullt sykkelrom er det derfor vanskelig å finne ledig plass.

Styrets innstilling

Dette er en sak som i utgangspunktet ikke egner seg for behandling i årsmøtet. Dette er i stor grad løpende forvaltning som kunne vært sendt styret direkte. Derimot har saken et pkt. 2 som for så vidt kan behandles.

Vedr. pkt 1. Styret gjennomfører en slik opprydning jevnlig hvert år eller annenhvert år. Erfaringene de siste årene er at det ikke står veldig mange sykler uten eier i sykkelkjelleren. Styret vil uansett utfallet av saken fortsette med jevnlig rydding i sykkelkjelleren.

Vedr. pkt 2. Styret kan naturligvis undersøke om høyden kan endres. Om dette medfører kostnader av betydning, vil styret komme tilbake til årsmøtet med dette til behandling.

Forslag til vedtak

1) Alle må merke sykkelen sin med navn og leilighetsnummer (det må gis god frist og informasjon). Sykler uten merking vil bli fjernet. Ikke behov for fast merking, kun ved opprydding.

2) Se om det er mulig å heve høyden under de øvrige sykkelstativene.

Vedlegg

3. Sykkelkjeller.png

Sak 17

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Cato Haukeland
  6 år i styret, 4 år som styreleder i sameiet.

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

- Jean-Yves Gallardo
  - Erfaring fra styrearbeid i ulike organisasjoner, både som styremedlem og styreleder.
  - Erfaring fra kommunikasjon og ledelse
  - Motivasjon for å bidra til vårt felleskap

Sameiet Torshov Torg

ÅRSRAPPORT FOR 2023

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cato Haukeland	Sandakerveien 22 G
Styremedlem	Vegard Myrseth Østrem	Sandakerveien 22 D
Styremedlem	Jette Ås Harbo	Sandakerveien 22 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

KONTAKTINFORMASJON

Styret

Styret kan kontaktes via sameiettorshovtorg@gmail.com,
via kontaktskjema på www.sameiettorshovtorg.no , eller via vibbo.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET TORSHOV TORG

Sameiet består av 217 seksjoner, hvorav 214 leiligheter, 1 næringsseksjon og 2 garasjeseksjoner.

Sameiet Torshov Torg er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999298311, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Sandakerveien 22 B
Sandakerveien 22 C
Sandakerveien 22 D
Sandakerveien 22 E
Sandakerveien 22 F
Sandakerveien 22 G
Sandakerveien 22 H

Gårds- og bruksnummer: 225/241

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Torshov Torg har ingen ansatte.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID

For å gi beboerne i sameiet innsikt i styrets arbeid, presenteres det her styrets generelle arbeidsoppgaver gjennom året, og deretter oppdatering på spesielt utvalgte saker det har vært jobbet med siden forrige årsmøte

Styrets arbeidsoppgaver (ikke uttømmende)

Økonomi:

- Utarbeide budsjett
- Oppfølging av kostnader i sameiet gjennom året
- Gjennomgå og godkjenne fakturaer til sameiet

Vedlikehold:

- Kartlegge og planlegge nødvendig vedlikehold av bygningsmassen (eks. maling)
- Ad-hoc vedlikehold og utbedringer av skader på bygningsmassen
- Utarbeide og forvalte vedlikeholdsplan

Forvaltning (inngå avtaler, følge opp leverandører på løpende saker gjennom året, reforhandling) **av:**

- Fjernvarme
- Ventilasjonsanlegg
- Heiser
- Strøm
- Internett/TV
- Dørautomatikk
- Adgangssystem
- Videoovervåking
- Brannalarmanlegg
- Vektertjeneste / bomiljøvakt
- Vaktmester
- Vasketjeneste
- Garasjeport
- Parkeringsheis og parkeringsflåte
- Bygningsforsikring
- Vann og avløp

Løpende oppgaver:

- Åpning og lukking av port til bakgård
- Oppdatering av navnelister ved oppgangsdører
- Utlevering av adgangsbrikker
- Nøkkelbestillinger
- Spørsmål fra beboere (informasjon om rutiner, bygningsmasse, leiligheten etc.)
- Dialog med næringsseksjonen
- Håndtere konflikter mellom beboere
- Håndtere brudd på husordensregler og vedtekter
- Utarbeide informasjon til beboere via brev, hjemmeside, vibbo, e-post, sms og oppslagstavle

Oppdaterte saker

21004	**Ombygging av parkeringsflåter** (kun relevant for garasjeseksjonen)	Viser til sak på tidligere årsmøter. Det ble i 2023 tilrettelagt infrastruktur for strøm til flåtene, slik at garasjeeiere på flåteanlegget kunne installere elbillader om ønskelig.
21008	**Vann på balkong**	Det er over tid blitt rapportert om vannansamling bak panel ved balkonger i 22 C, D og E. Det er nå gjennomført tiltak i en rekke leiligheter i 22 C, D og E for å hindre vann bak panel nedover i etasjene. Enkelte av leiligheten var det ikke mulig å få tilgang til, så styret oppfordrer beboere som opplever vann fra innsiden av balkongen (mot veggen, ikke ut mot rekkverket) til å ta kontakt med styret for videre undersøkelser. I 2023 har Bygg og Malermestertjenesten utbedret flere balkonger, og vil ta balkonger fortløpende når det rapporteres inn fra beboere.
21015	**Forbedret belysning i bakgården**	Det ble på årsmøtet i 2021 vedtatt å forbedre lysforholdene i bakgården (økt belysning). Dette ble tidligere satt på vent da strømprisene skøyt i været, og den økonomiske situasjonen til sameiet ble usikker. Styret har i 2023 innhentet tilbud på plassering av 6 nye lys i bakgården for å øke belysningen mot 22 B og over lekeplassen mot 22 C. Kostnadene forbundet med dette ble noe mer enn styret opprinnelig hadde sett for seg, og dette blir derfor lagt frem for årsmøte som en sak, før styret bestiller arbeidet.
21017	**Vann inn i leilighet via tak i 22 H**	Viser til sak i tidligere årsmøter. Det ble mot slutten av 2023 funnet flere kilder til vann fra tak i 22 H, som ble utbedret. Mot sommeren vil mer permanente tiltak gjennomføres, og vi forventer at problemene vi har hatt nå er løst. Det er ingen tegn på at tak i sameiet ellers har tilsvarende problemer.
22009	**Frityrlukt fra Mr. Fish**	Viser til sak i tidligere årsmøter. Det er dessverre fortsatt ikke tilfredsstillende håndtering av lukt fra Mr. Fish. Styret har hatt jevnlig dialog med Ragde Eiendom, og vi forventer utbedring av problemet i forbindelse med fornyelse av leieavtalen til Mr. Fish i 2024.

Nye saker (kun utvalgte)

23021	**Bytte sandkassen i bakgården**	Sandkassen i bakgården er såpass skadet at styret har kommet frem til at den må byttes. Vi har derfor i 2023 hatt dialog med vaktmester om en ny sandkasse som er egnet for et sameie som vårt. Vi forventer den å bli montert i løpet av våren 2024.
23008	**Vannlekkasje i 22 E M-etg.**	Etter ekstremværet Hans i 2023 fikk vi noe vann inn gjennom vegg/tak ved 22 E. Dette dekkes ikke av forsikringsselskapet og styret vil få utbedret dette ila 2024. Det er ikke snakk om mye mer enn sparkling og maling av taket i M-etg. i utgangspunktet. Det vil deretter bli vurdert om det er tiltak som bør gjøres på utsiden av 22 E.
23011	**Bygge om nedkjøring til garasjen**	Viser til sak fra tidligere årsrapporter. Sameiet har i flere år opplevd å få vann inn i bygget via garasjeinngangen ved styrtregn. Dette skyldes at hellingen på fortauet utenfor går inn mot bygget og ikke ut mot gaten. Det fører igjen til at mye vann finner veien inn mot bygget vårt, og ved styrtregn klarer ikke slukene å ta unna vannet. Vi gjort flere tiltak tidligere. Blant annet ble det asfaltert en liten kant i bakkant av risten ved innkjørselen. Håpet var at den ville stoppe vannet tilstrekkelig til at sluket klarte å ta det unna. Det viste seg å ikke fungere godt nok. Det er derfor besluttet at innkjørselen/fortauet må bygges om slik det alltid burde vært og slik kravene er. Altså at det er en helling mot gaten. Styret har i 2023 hatt dialog med flere entreprenører før vi mot slutten av 2023 inngikk avtale med BK Anlegg. Selve ombyggingen er planlagt gjennomført 22. – 25. april 2024. I ombyggingsperioden (hele døgnet) vil det ikke være mulig å kjøre inn eller ut av garasjen. Selve datoen for ombyggingen avhenger av at telen er ute av bakken på dette tidspunktet.
23012	**Reforhandle avtale med forretningsfører**	Styret har i 2023 gjennomført en anbudsrunde på forretningsførertjenester. Vi mottok tilbud fra 3 ulike aktører og besluttet etter en helhetlig vurdering å inngå ny avtale med OBOS. Vi lyktes med anbudsprosessen å redusere kostnadene våre knyttet til disse tjenestene.

23018	**Installere vannfilter (fjernvarme)**	Det ble i slutten av 2023 installert et vannfilter i radiatoranlegget vårt (MagnaClean Nano filter). Det er i tillegg til en elysator som vi hele tiden har hatt. Det nye filteret skal forbedre kvaliteten på vann som går i radiatorene og redusere problemet med at det tetter seg. Oppsummert er vannkvaliteten i anlegget vårt bra og vi har lite problemer med radiatorene i sameiet. Les mer om radiatorer på hjemmesiden vår: www.sameiettorshovtorg.no/radiatorer-varme/
23019	**Ny serviceavtale (kun for garasjeeiere)**	P-Plan, som har hatt service på både flåte- og heisanlegget i garasjen vår, gikk i 2023 konkurs. Etter en rekonstruksjonsprosess, ble et nytt selskap etablert, som i stor grad har tatt over forpliktelsene til P-Plan. Det nye selskapet heter Making Place. Etter dialog med selskapet inngikk sameiet i slutten av 2023 en ny serviceavtale med Making Place for 2024. Vi jobber sammen med dem om å håndtere feil og løpende vedlikehold av anlegget. Det har i 2023 og 2024 vært en del problemer i heisanlegget som vi jobber med å løse, samtidig som vi har hatt vesentlig mindre problemer med flåteanlegget nå som strømmen er flyttet fra gulv til tak. Generelt opplever vi at garasjeeiere ikke melder inn vedvarende feil på e-post, noe som gjør arbeidet for styret med å følge opp leverandøren utfordrende. Det er viktig at ting beboere ønsker at styret skal følge opp sendes på e-post eller vibbo.no, og ikke via messenger, facebook, sms og lignende. Grunnen til dette er at meldinger via sistnevnte kanaler er vanskelig å finne tilbake til senere.
23020	**Fugleskremsel på tak**	Vi satt opp fugleskremsel på takene våre i 2023 i forsøk på å skremme bort plagsomme fugler. Dette har ikke visst seg å ha effekt og vi kommer ikke til å sette opp disse igjen i 2024. Vi anbefaler beboerne å finne andre tiltak for å hindre fugler på balkongene. Styret har mottatt tips om at gummislanger skal være effektive.
24001	**Ny port til bakgården**	I starten på 2024 løsnet eksisterende port fra festene og falt ned. Dette er andre gangen dette har skjedd (dog flere år mellom hendelsene), og det er åpenbart at porten ikke har vært riktig dimensjonert til formålet. Ny port ble i slutten av februar 2024 bestilt og vi forventer den å bli montert i midten/slutten av mai 2024. I den forbindelse med at porten erstattes med en ny, sørges det for at ny port er tilrettelagt for fremtidig tilkobling til porttelefon. Dette for å gjøre det enklere å installere dette og oppnå «låst bakgård» dersom

		sameiet skulle ønske dette. Styret har forberedt en egen sak til årsmøtet om dette.
24002	**Anbud på vaktmestertjenester**	Styret har gjennom 2023 og inn i 2024 opplevd stadig lavere kvalitet på vaktmestertjenestene vi mottar. Styret har hatt løpende dialog med Gårdreform vedr. disse kvalitetsproblemene, uten at det har hatt tilstrekkelig effekt. Styret har derfor i 2024 igangsatt en anbudsprosess for å finne en ny leverandør av vaktmestertjenester for sameiet.
24003	**Anbud på vasketjenester**	Styret har gjennom 2023 og inn i 2024 opplevd stadig lavere kvalitet på renholdet i fellesarealene. Dette skjedde i stor grad etter at Gårdreform byttet underleverandør uten styrets kjennskap. Selv etter gjentatte tilbakemeldinger og befaringer fortsatt renholdet å være utilstrekkelig. I slutten av februar byttet Gårdreform igjen underleverandør av renhold. Etter dette har renholdet igjen blitt utført tilfredstillende. På tross av at problemene med renhold i skrivende stund er løst, har styret igangsatt en anbudsprosess for å finne en ny leverandør av renholdstjenester for sameiet. Målet for denne prosessen er å sikre at vi får en avtale direkte med renholdsselskapet og ikke via underleverandører.
24004	**Innbrudd i bodområdet**	Sameiet opplevde i februar 2024 flere innbrudd i bodområdene i 22 C, D og E etter en lengre periode uten problemer med innbrudd. Styret har fulgt opp dette med politiet og forsikringsselskapet og skadene vil bli utbedret våren 2024.
24005	**Anbud på heisservice**	Styret gjennomfører i 2024 anbud på heisservice for å sikre at vi har en god avtale for sameiet. I tillegg vil sameie i løpet av 2024 eller 2025 måtte bytte ut kommunikasjonsmodulene i heisene. Grunnen til dette er at 2G-nettet er varslet lagt ned av Telenor og Telia. Dette nettet brukes av alarmknappen i heisen ved en heisstans.
24007	**Bytte av brannvarslere i hver leilighet**	Styret har kjøpt inn og byttet brannvarslere (røykvarsler) i hver leilighet våren 2024. Brannvarslerne som fulgte med leiligheten, gikk nylig ut på dato. For å sikre at alle leilighetene har fungerende brannvarslere og for å oppnå best mulig pris, besluttet styret å kjøpe inn for sameiet og organisere utdeling.

Fremtidige planer / prosjekter

Dette kapittelet beskriver planer fremover. Denne vil ikke være uttømmende, men gi sameiet et bilde av planene styret har for vedlikehold av bygget fremover, som ikke er dekket i saksoversikten over. Listen omtaler ikke løpende vedlikehold og utskiftning av eksisterende utstyr i sameiet eller de omtalt i vedlikeholdsplanen. Listen er kun for å gi beboere innsikt i styrets planer før det går ut konkret informasjon om de ulike prosjektene.

Merk også at punktene under ikke innebærer endring i felleskostnader eller låneopptak. Sameiet budsjetter for å ha egenkapital til å bruke på nødvendig vedlikehold

- **Maling i oppganger:** Det begynner å bli slitt i enkelte oppganger og vi har derfor igangsatt arbeidet med å finne en leverandør som kan male oppganger og gjøre en vurdering av hvilke oppganger og områder i disse oppgangene som skal males. Enkelte områder er lite slitt og trenger ikke males.
- **Vask av fasaden**: Fasaden (den delen som ikke er treverk) begynner å bli skitten). Vi har et bygg som er utfordrende å vaske, men styret vil ila året begynne å se på hvilke muligheter som finnes for vask. Antagelig vil det gjennomføres neste år, men det er tidlig å si enda.
- **Vurdere kjøling på ventilasjonsanlegget:** Dette er en mer langsiktig plan. Det er varmt i bygget vårt og antagelig vil det bli varmere i årene fremover. Vi kommer til å se på ulike alternativer når vi kommer til det punktet hvor vi uansett må gjøre større arbeid på ventilasjonsanlegget vårt. Det er mange problemstillinger knyttet til dette, så det er for tidlig å si noe konkret om hvorvidt dette vil skje, eller når.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Avvik fra budsjett

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert, noe som i hovedsak skyldes at styret har budsjettert med inntekter for å dekke utgifter som dekkes av blant annet næringsseksjonen og garasjeeiere. I fremtidige budsjetter (først for 2025) vil styre forsøke å unngå å budsjettere med disse ettersom disse inntektene ikke kommer med i regnskapet.

Driftsutgiftene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at noen prosjekter er flyttet fra 2023 til 2024. Dette gjelder blant annet ombygging av innkjøring til garasjen. Ellers har også kostnader knyttet til energi/fyring vært lavere enn budsjettert. Det på grunn av både lavere energipriser, og fortsatt strømstøtte.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 3 949 092.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

Kommentarer til garasjeseksjonens inntekter og utgifter

Det vises til årsrapporten for 2022 (forrige år) for informasjon om etablering av garasjens regnskap i et underregnskap. For enklere oversikt for eiere, presenteres resultatet for garasjen i tabellen under. Garasjeseksjonen fikk i 2023 et overskudd på 331 003. Dette skyldes i hovedsak redusert vask/vedlikehold i 2023 (for å spare kostnader) og lavere kostnader til Making Place (tidligere P-Plan). Merk at i regnskapet for garasjen inngår inntekter og utgifter til strøm for elbillading, men disse kostnadene legges ikke i budsjettet. Garasjeseksjonen har nå en positiv egenkapital, som styret fremover vil forsøke å øke. På den måten vil garasjeseksjonen kunne håndtere fremtidig vedlikehold på en god måte.

				Regnskap	Budsjett
	2020	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
Felleskost pr. garasjeplass	273	300	560	370	440
Samlede inntekter	376 740	414 100	841 141	643 003	607 200
Kostnader	515 025	123 934	1 177 167	312 000	550 000
RESULTAT	**-138 285**	**290 166**	**-336 026**	**331 003**	**57 200**
AKKUMULERT RESULTAT	**-233 776**	**56 390**	**-279 636**	**51 367**	**108 567**

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Merk at budsjettet er bygget opp mot faktiske kostnader, mens regnskapet hensyntar fordelingen mellom boligseksjonene og garasjeseksjonen. Dette gjelder kun de poster hvor garasjeseksjonen skal dekke en andel. Det vil derfor normalt være noe høyere budsjett på de ulike postene enn regnskapet for de samme postene.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000 til større vedlikehold. Dette inkluderer blant annet ombygging av innkjøring til garasjen, ny port til bakgården og installasjon av callinganlegg i den nye porten.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har i større grad stabilisert seg, men på et fremdeles betydelig høyere nivå enn vi har vært vant til de siste 10 årene.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023. Det betyr at vi forventer å ende opp med noe lavere energikostnader enn hva det er budsjettert for, men sameiet vil være forberedt dersom prisene skulle øke.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Torshov Torg (3 %).

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på reforhandlet avtale for TV/ bredbånd og er derfor kun justert med normal prisvekst.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET TORSHOV TORG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET TORSHOV TORG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Styrets Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Penneo Dokumentnøkkel: W7TW8-WXD2P-ZEIYL-IDVS2-ZLUHK-5XGIW

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: W7TW8-WXDJP-ZEIYL-1DN52-ZLUHK-5XGW

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."

Sven Mozart Aarvold
Partner
Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327
IP: 77.16.xxx.xxx
2024-03-15 14:29:46 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: W7TW8-WXDJP-ZEIYL-1DN52-ZLUHK-5XGW

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

SAMEIET TORSHOV TORG
ORG.NR. 999 298 311, KUNDENR. 7243

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 942 450	8 394 312	9 621 000	9 542 332
Garasjer	10	510 600	772 800	0	0
Ladeinntekter EL-bil		132 403	68 341	45 000	150 000
Andre inntekter	3	5 580	433 488	350 000	400 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 591 033**	**9 668 941**	**10 016 000**	**10 092 332**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-47 587	-46 318	-55 000	-60 000
Styrehonorar	5	-337 500	-328 500	-375 000	-390 000
Revisjonshonorar	6	-22 263	-20 165	-23 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-307 524	-295 654	-325 000	-270 000
Konsulenthonorar	7	-2 159	-3 107	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-873 230	-2 417 011	-1 840 000	-1 880 000
Forsikringer		-247 047	-442 127	-400 000	-497 000
Kommunale avgifter	9	-1 528 208	-1 272 470	-1 440 300	-1 657 300
Garasjer	10	-312 031	-1 177 166	0	-100 000
Ladekostnader EL-bil		0	0	-45 000	-140 000
Energi/fyring	11	-2 105 023	-3 013 394	-3 230 000	-2 550 000
TV-anlegg/bredbånd		-963 775	-1 053 640	-1 175 000	-977 226
Andre driftskostnader	12	-942 525	-1 009 840	-905 500	-1 034 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 688 871**	**-11 079 392**	**-9 818 800**	**-9 586 026**
DRIFTSRESULTAT		**1 902 162**	**-1 410 451**	**197 200**	**506 306**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	69 469	19 420	0	40 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**69 469**	**19 420**	**0**	**40 000**
ÅRSRESULTAT		**1 971 631**	**-1 391 031**	**197 200**	**546 306**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital	1 971 631	0
Fra opptjent egenkapital	0	-1 391 031

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		465	9 067
Kundefordringer		193 890	0
Forskuddsbetalte kostnader		268 985	300 487
Andre kortsiktige fordringer	14	309 600	62 880
Driftskonto OBOS-banken		840 175	754 770
Sparekonto OBOS-banken		3 403 679	1 845 404
SUM OMLØPSMIDLER		**5 016 794**	**2 972 608**
SUM EIENDELER		**5 016 794**	**2 972 608**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 949 092	1 977 461
SUM EGENKAPITAL		**3 949 092**	**1 977 461**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		112 574	88 869
Leverandørgjeld		955 128	906 279
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 067 702**	**995 148**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 016 794**	**2 972 608**

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 12.03.2024
Styret i Sameiet Torshov Torg

(signert digitalt)	*(signert digitalt)*	*(signert digitalt)*
Cato Haukeland	Vegard Myrseth Østrem	Jette Ås Harbo

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	7 957 992
TV/bredbånd	984 828
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 942 820**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-370
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 942 450**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	5 580
SUM ANDRE INNTEKTER	**5 580**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-47 587
SUM PERSONALKOSTNADER	**-47 587**

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 2022/2023, og er på kr 337 500.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 263.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 159
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 159**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-223 690
Drift/vedlikehold VVS	-172 289
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 011
Drift/vedlikehold heisanlegg	-186 116
Drift/vedlikehold brannsikring	-136 888
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-116 076
Kostnader dugnader	-27 162
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-873 230**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-684 677
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-843 404
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 528 208**

NOTE: 10
GARASJER

INNTEKTER GARASJER	
Leieinntekter	510 600
Ladeinntekter El-bil	132 403
SUM INNTEKTER GARASJER	**643 003**
KOSTNADER GARASJER	
Drift/vedl.hold	-85 380
Styrehonorar	-37 500
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 205
Drift/vedlikehold vvs	-4 418
Drift/vedlikehold ventilasjon	-6 109
Andel strøm	-15 888
Arbeidsgiveravgift	-5 288
Lyspærer og sikringer	-3 759
Forretningsførerhonorar	-16 186
Revisjon	-1 172
Ladeinfrastruktur	-10 065
Strøm El-bil	-81 203
Forsikring	-13 003
Drift/vedlikehold bygning	-24 855
SUM KOSTNADER GARASJER	**-312 031**
SUM GARASJER	**330 972**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-301 876
Fjernvarme	-1 803 147
SUM ENERGI / FYRING	**-2 105 023**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-1 953
Lyspærer og sikringer	-71 420
Vaktmestertjenester	-456 420
Vakthold	-52 441
Renhold ved firmaer	-334 202
Snørydding	-3 000
Andre fremmede tjenester	-5 338
Trykksaker	-607

Andre kontorkostnader	-1 218
Porto	-160
Bank- og kortgebyr	-6 139
Velferdskostnader	-9 625
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-942 525**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 392
Renter av sparekonto i OBOS-banken	58 275
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 361
Andre renteinntekter	1 441
SUM FINANSINNTEKTER	**69 469**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utvidelse av ladeinfrastruktur, viderefakturert i 2024	309 600
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**309 600**

ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Generell informasjon og bestillingsskjemaer

Du kan finne mye praktisk informasjon om din leilighet og fellestjenester på sameiets nettsider www.sameiettorshovtorg.no. Her finner du også bestillingsskjemaer for endring av navnelister, åpning av port til bakgård, nøkler og adgangsbrikker.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Sameiet Torshov Torg har avtale om vaktmestertjeneste med Gårdreform AS. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv dersom man i egen regi engasjerer vaktmester.

Renhold

Sameiet har avtale med Gårdreform AS om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (26411) med polisenummer 2730329. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Torshov Torg er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

TV og internett

Telia er sameiets leverandør av TV- og internett-tjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telia på telefon +47 924 05 050 eller besøke deres nettside www.telia.no.

Sameiet
Torshov Torg

Sameiet
Torshov Torg

Sak årsmøte 2024 01.02.2024

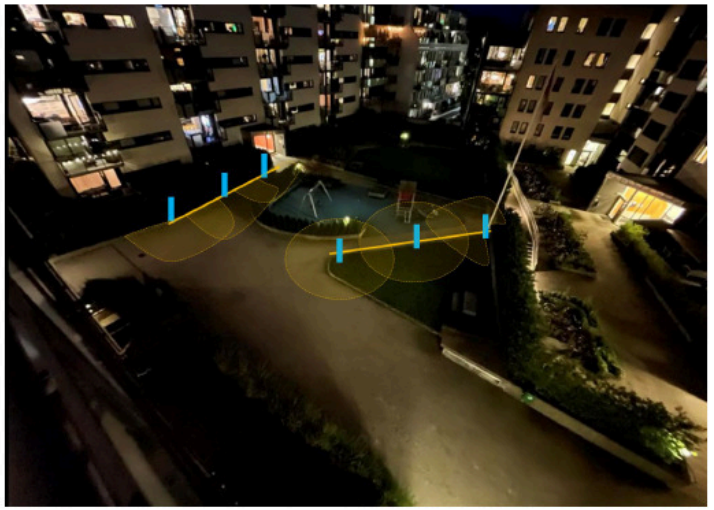
Økt belysning i bakgård - løsningsforslag

1 Områder for økt belysning

Bildet under viser styrets vurdering av hvor økt belysning bør plasseres etter dialog med elektriker og lysleverandøren SG.

De blå strekene illustrerer der hvor pullert er tenkt plassert og de gule ringene rundt illustrerer antatt område som blir lyst opp av dem.

Pullerter langs B-oppgangen er planlagt blendet mot bygget, slik at lysretningen kun går ut mot gangfeltet



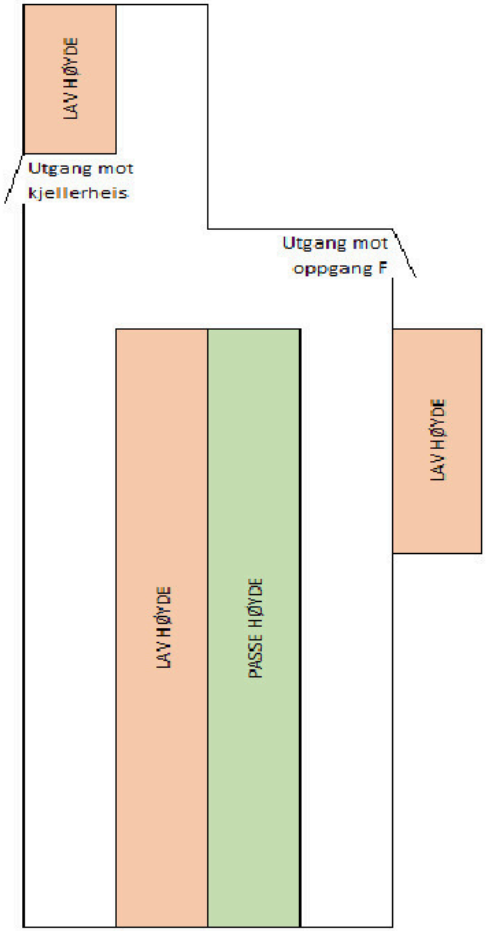
Sameiet Torshov Torg | Sandakerveien 22 B-H | www.sameiettorshovtorg.no | sameiettorshovtorg@gmail.com | Org. 998298311

2 Produkt planlagt benyttet





Vedlegg 3 til sak 16. Rydding i sykkelkjelleren



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 15.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.04.24
Selskapsnummer: 7243 **Selskapsnavn:** Sameiet Torshov Torg

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Cato Haukeland er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Vegard Myrseth Østrem og Jette Ås Harbo er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 390.000

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Sykkelverksted

Sameiet kjøper inn og setter opp et sykkelverksted tilsvarende den lenket til i saksbeskrivelsen.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Fjerne/flytte askebeger fra inngangsparti

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- [ ] For fjerne/flytte askebeger fra inngangsparti
- [ ] Mot fjerne/flytte askebeger fra inngangsparti

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Flytte askebegerne til andre plasser i gårdsrommet som ikke er så tett innpå leilighetene.
- [ ] Fjerne askebegerne fra fellesarealene

Sak 8 Videoovervåkning i inngangsparti & postrom

Installere kamera som dekker yrterdør og postrommet i alle oppganger samt tilhørende merking.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Installere callinganlegg på den nye porten til bakgården

Det installeres callinganlegg på den nye porten til bakgården, og porten låses, slik at adgang kun kan gjøres med adgangsbrikke og via callinganlegget.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 10 Gelender langs bakken fra gårdsrommet

Sette opp et gelender langs bakken fra gårdsrommet.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 11 Å fornye søppelkassen for bevegelseshemmede.

Hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Søppelkassen for bevegelseshemmede skiftes ut.
- [ ] Styret undersøker behovet for denne i sameiet, og samtidig vurderer om det er noen forskrift eller krav til å ha en slik i sameiet. Basert på styrets vurdering vil HC-søppelkassen utbedres etter beste evne hvor den enten byttes til en mer egnet løsning, fjernes helt, eller rengjøres (gjøres mer presentabel).

Sak 12 Etablere område for smøring/gliding av ski

Etablere område og legge til rette for bruk

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 13 Belysning i bakgården

Det gjennomføres tiltak for økt belysning slik beskrevet i vedlegget til saken.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 14 Søppelkasser i bakgården!

Det er to søppelkasser som etter min mening er så små at disse fylles opp ganske raskt, det skal ikke mer en 2 bleier eller et par pizzaesker så er de fylt opp. Resultatet at det flyter søppel rundt kassene! Mitt forslag er større eller fjernes helt! Kassene blir ofte brukt til fordel for hoved-kassene nede i bakken mot Myhren!

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 15 Mulighet for å låse opp dører manuelt

Utbedre hvorvidt det går an å bruke nøkkel for å manuelt åpne ytterdørene (som et supplement til brikken), slik at man kan tilpasse seg situasjonen. Gjerne også på den nye porten.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 16 Rydding i sykkelkjelleren

1) Alle må merke sykkelen sin med navn og leilighetsnummer (det må gis god frist og informasjon). Sykler uten merking vil bli fjernet. Ikke behov for fast merking, kun ved opprydding.

2) Se om det er mulig å heve høyden under de øvrige sykkelstativene.

☐ For

☐ Mot

Sak 17 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Cato Haukeland

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Jean-Yves Gallardo

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

HUSORDENSREGLER FOR TORSHOV TORG SAMEIE

Vedtatt på ordinært sameiermøte 23.04.2015. Sist endret på ordinært årsmøte 15.05.2018.

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Torshov Torg Sameie.

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

1. **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 07:00 på virkedager, ellers fra kl 23:00 til 09:00. Vesentlig støy i forbindelse med oppussing og større arbeider bør varsles til naboer og avsluttes innen kl. 21:00. Boring i betong skal ikke foregå mellom kl 21:00 og 07:00.
Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet innenfor nevnte tidspunkt. Det skal vises særlig hensyn med tanke på støy ved opphold på utearealer. 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. Se forøvrig pkt. 14,Brannforebyggende sikkerhet. Ved brudd på disse reglene vil det bli gitt en skriftlig advarsel.

2. **Orden i fellesområdene**
Gjenstander må ikke hensettes i gangerområder, trapper eller avsatser. Sykler skal hensettes på områder avsatt til sykkelparkering. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene eller i inngangspartiet. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlige materialer samt giftige, eksplosive, eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

3. **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. Ved alvorlige brudd på husordensreglene eller utagerende støy hvor beboer ikke retter seg etter henstilling om å vise hensyn bør politiet kontaktes direkte og styret informeres skriftlig. Styret har også myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

4. **Avfallshåndtering**
Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og øvrig fellesareal er forbudt. Sameiet er en del av Oslo kommunes kildesorteringsordning og vi henstiller derfor alle beboere om å følge instruks for kildesortering. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet en alminnelig husholdningsavfall i søppelcontainerne. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt, eventuelt leveres til en av Oslos gjenbruksstasjoner. Den nærmeste er Bentsehjørnet minigjenbruksstasjonen i Bentsebrugata 11c, se ww.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no/minigjenbruksstasjoner .
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 utenfor containerne, i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

5. **Garasje**
Vis hensyn ved kjøring i garasje. Flere av parkeringsplassene er trange, parker derfor hensynsmessig og kun på oppmerkede plasser. Dersom din bil forurenser gulvet med bensin/olje, ber vi deg fjerne dette med dertil egnet virkemiddel straks.
Hold alltid garasjen ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk.
Det er hver sameiers ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget. Av hensyn til brannsikkerhet og tyveri skal det ikke oppbevares dekk, skibokser og lignende løst i garasjen, forlat heller aldri verdigjenstander synlig i bilen. Det bør være av alles interesse å gjøre garasjen så lite attraktiv for innbrudd som mulig. Vi oppfordrer brukerne av garasjen til å ikke oppbevare garasjeportåpneren i bilen på grunn av at tyveri av disse vil gjøre garasjen lettere tilgjengelig for uvedkommende.

6. **Gjesteparkering**
Det er ikke gjesteparkering i garasjeanlegget. Parkering gjelder kun beboere som har kjøpt parkeringsplass(er). Gjester må derfor henvises til parkeringsplasser utenfor garasjeanlegget. Det er ikke avsatt plass til MCparkering
i garasjanlegget, de som skal parkere MC i garasjeanlegget må eie plass i garasjen og parkere den på sin egen oppmerkede plass. Det er gode muligheter for gratis gateparkering, samt to parkeringsplasser i umiddelbar nærhet som kan benyttes mot betaling.

7. **Orden**
Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Bruk av plenene som daglige snarveier skal unngås. Vi oppfordrer alle å følge gangveiene og gi beskjed om dette til sine besøkende.

8. **Oppslagstavler og hjemmeside**
Den enkelte beboer plikter å holde seg orientert om informasjon som gjøres tilgjengelig på sameiets oppslagstavler og sameiets facebookside, https://www.facebook.com/groups/sameiettorshovtorg/. Alle oppslag på tavlene skal godkjennes av styret.

9. **Dugnader**
Vi avholder en dugnad årlig.

10. **Vann og avløp**
Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje arbeiderpå bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til omkringliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

11. **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.

12. **Energisparing**
Dersom man forlater leiligheten i vinterhalvåret for lengre perioder skal alle vinduer holdes lukket. Vi oppfordrer også beboerne til å senke temperaturen i leiligheten ved slik tilfeller.

13. **Brannforebyggende sikkerhet**
Grilling på terrasser/balkonger er kun tillatt med elektrisk –eller gassgrill, og bare så lenge det ikke er til sjenanse for naboer. 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. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Hver seksjonsbeboer plikter å gjøre seg kjent med rømningsveier for brann for sin leilighet. Styret anbefaler særlig familier å gjennomføre brannøvelser. Styret oppfordrer beboerne til å gi beskjed til styret dersom man oppdager brudd på brannforskriftene ved eller tilknyttet eiendommen.

14. **Ventilasjon**
Det er ikke tillatt å gjøre endringer på ventilasjonen i seksjonene, eksempelvis kjøkkenvifte. Dersom eksempelvis matos eller røyk kommer inn i tilknyttede leiligheter kan representant fra styret kreve å befare leiligheter for å avdekke mulige endrede installasjoner. Seksjonseier ansvarlig for eventuell endring vil kunne belastes et gebyr. Ved endring av installasjonen skal kompetent selskap brukes for å sikre at utstyret passer med det balanserte ventilasjonssystemet som er installert.

15. **Balkonger/terrasser/tak**
For alles trivsel oppfordrer vi den enkelte beboer å holde en generell orden på egen balkong/terrasse. Det er ikke tillatt å tørke klær på byggets rekkverk, tørking av klær på balkong er tillatt så lenge tørkestativet er lavere enn balkongens rekkverk.
Det er strengt forbudt å kaste sigaretter eller andre gjenstander ut fra leilighet, terrasse, balkong eller andre deler av bygget siden dette medfører stor risiko for brann, skade på mennesker eller skade på andres eiendom. Dette inkluderer også å kaste sigaretter eller andre gjenstander ned på eksterne gater. Den som starter en brann eller påfører skade ved slik oppførsel kan bli holdt økonomisk ansvarlig.
Det er strengt forbudt å oppholde seg på taket til sameiets bygninger.

16. **Fasader**
Solskjermingsalternativer vil bli fastsatt av styret og bestilt og betalt av den enkelte beboer. Rekkverk, vindusrammer, tak, stolpe og vegger på terrassen skal kun males i angitte fargekoder dvs. tilsvarende fargen ved innflytting. Fargekodene finnes i beboermappen. Området under rekkverket skal ikke dekkes med duk.
Innsynsskjerming av terrassen kan oppnås ved beplantning.
All boring i fasade må avklares med styret på forhånd.
Det er forbudt å sette opp private parabolantenner på byggets fasade.

17. **Husdyrhold**
Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold slik at sjenansen for øvrige sameiere minimeres. Med dette menes at det kan forventes ro innenfor et normalt tidsrom. Hund skal alltid føres i kort line på sameiets område, og det er forbudt å lufte hund på fellesområdene samt la hund bruke plener eller andre fellesområder som toalett.

18. **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 i samråd med styret.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Sofienberggata 23C, 0588 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/grunerloekka

417 58 300

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 64-0057/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sandakerveien 22G 0473 OSLO

Betegnelse: Gnr 225, bnr 241, snr 161 (ideell andel 1/1) / Gnr 225, bnr 241, snr 216 (ideell andel 1/99) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no