

Thorvald Meyers gate 16B



Velkommen til

Thorvald Meyers gate 16B



Salgsoppgaven produsert 14. november 2025

Ringnes Park / Grünerløkka

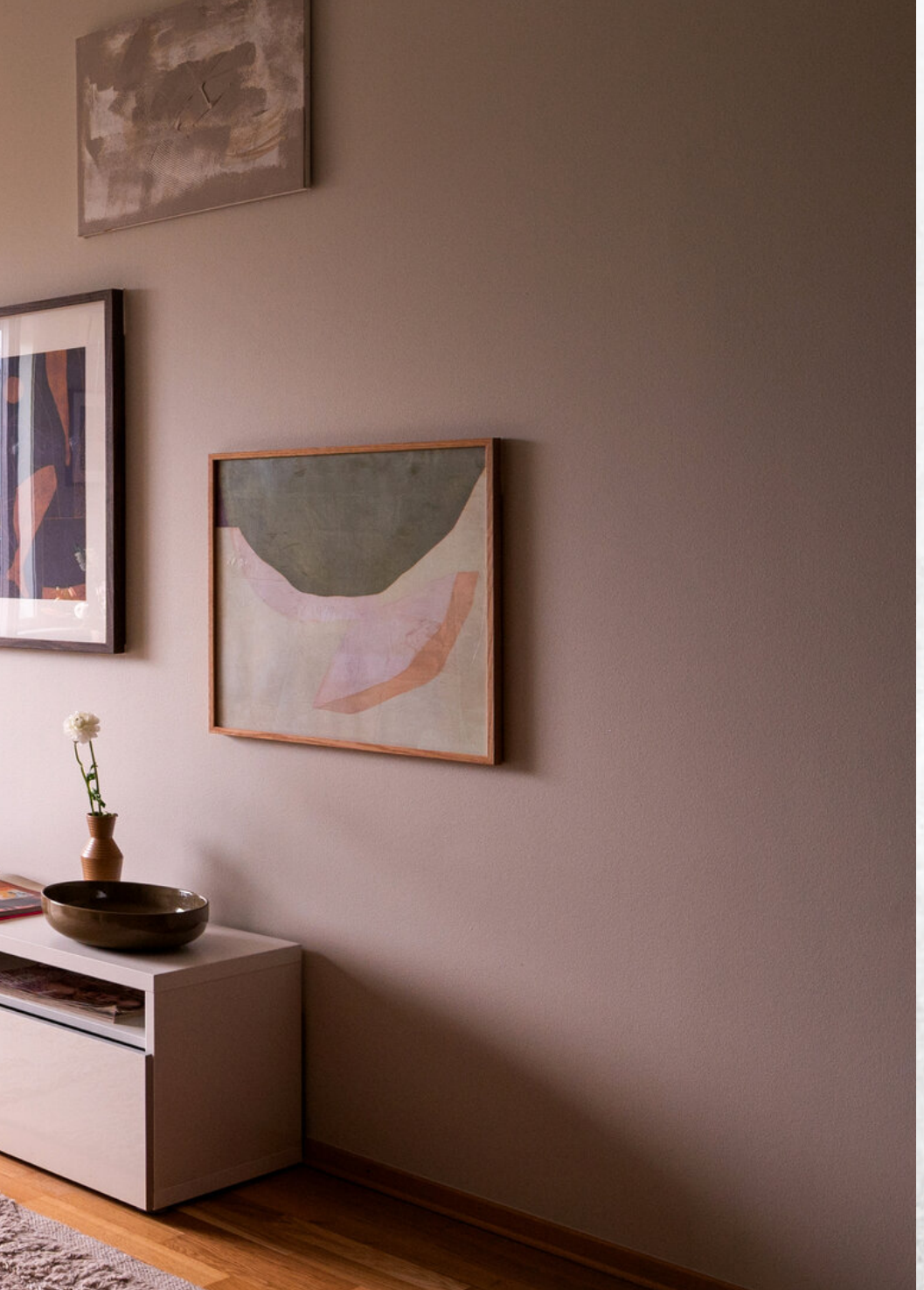
Lys og meget romslig 2-roms med fransk balkong og felles takterrasse.
Heis. Fyring og v.vann inkludert. Bygg fra 2009.

Prisantydning	4 900 000,-
Fellesgjeld	5 344,-
Omkostninger	124 000,-
Totalpris	5 029 344,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 364,-
BRA-i	54 kvm
Totalt BRA	59 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2009
Ansvarlig megler	Sylvia Post
Telefon	414 78 478
E-post	s.post@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til en lys, tiltalende og meget romslig 2-roms leilighet beliggenhet i byggets 2. etasje med heisadkomst. Boligen byr på en gjennomtenkt og romslig planløsning, hvor store vindusflater og en sjarmerende fransk balkong gir svært gode lysforhold og behagelige luftemuligheter.

- Her bor du med alt du trenger rett utenfor døren i et pulserende nærområde med butikker, kaféer, restauranter, treningssenter og kino i umiddelbar nærhet. En ideell leilighet for deg som ønsker en praktisk, moderne og lettstelt bolig midt i byen.

- Kort fortalt:
- God og gjennomgående planløsning
- Fransk balkong som gir herlig lys og luft
- Tilgang til felles takterrasse med fantastisk utsikt
- Bygg fra 2009
- Disponerer 1 kjellerbod på ca. 5 kvm
- Varmtvann og fjernvarme inkl. i felleskostnadene
- Sentralt

Arealer og innhold

BRA-i:	54 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	59 kvm

Beskrivelse

Boligbygg med flere boenheter
2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, soverom
Total BRA: 54 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

TAKSTPORTALEN
ALEKSANDER OLSEN AS

Thorvald Meyers gate 16 B
2. Etasje



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.














AEG
gorenje










BRØDSKAPET
ANTONY BEEVOR
ARNHEM
STUART TURTON
CHIP WAR
WHY NATIONS FAIL










BOSCH
i-DOS







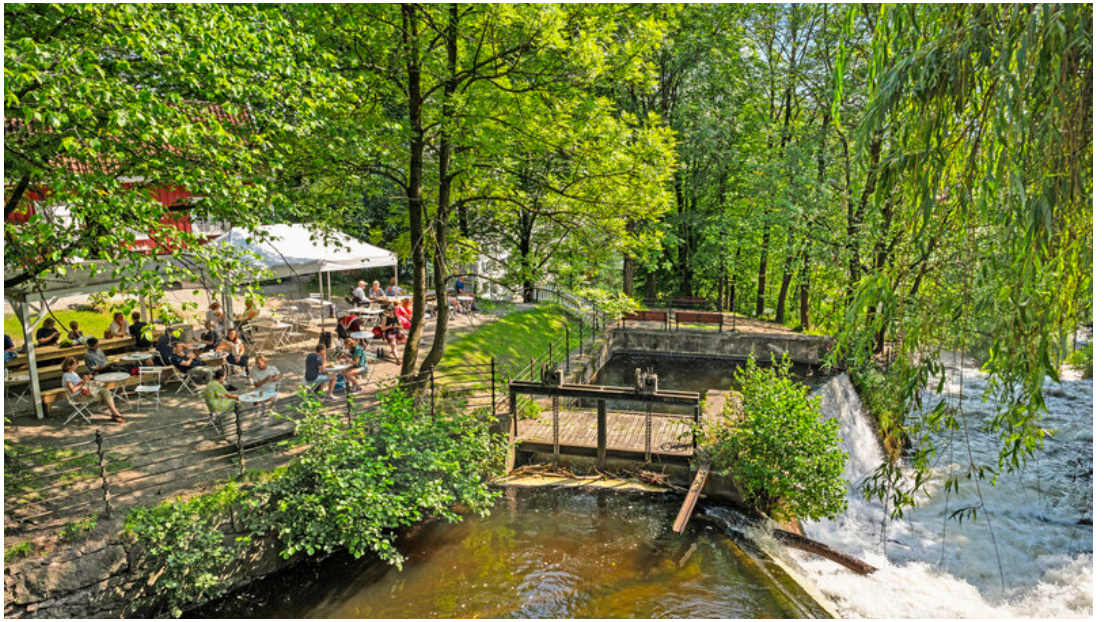





SATS
SATS
VANN I MUNNEN?




Velkommen til
Hønse-Lovisas hus
ÅPEN
KAFÉ




SAGENE FOLKEBAD










FOMOTO
FOMOTO




105

Informasjon

Thorvald Meyers gate 16B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0298/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Thorvald Meyers gate 16B, 0555 OSLO
Gnr 225, bnr 278, snr 46 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Ulrik Skodje Gjersøe

Kjøpesum og omkostninger
4 900 000,- (Prisantydning)
5 344,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 905 344,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
122 620,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
124 000,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
136 700,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 029 344,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 042 044,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2009

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 59 kvm

Beskrivelse:
Boligbygg med flere boenheter
2. etasje:

BRA-i: 54 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, soverom
Total BRA: 54 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 kjellerbod på ca. 5 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Velkommen til Ringnes Park og en helt svært romslig 2-roms selveierleilighet med perfekt beliggenhet på toppen av Grünerløkka. Leiligheten ligger utmerket til i byggets 2. etasje som du når via heis og inngang fra bakgård. Fra bakkeplan på stuesiden ligger leiligheten også i 2. boligetasje men da det er næringslokaler på denne siden av bygget er leilighetens plassering mer som en 3. etasje høydemessig. Dette gjør at boligen ligger høyt og fint til med fine lysforhold. Dette er en moderne bolig i bygg oppført i 2009 som kan flyttes rett inn i! Leiligheten har en praktisk og god planløsning og holder en gjennomgående god standard. Boligen ligger fint til med stuevinduer ut mot Løkkas hyggelige byliv mens soverommet vender inn mot stille, grønn og frodig bakgård. Lokasjonen til leiligheten er perfekt! En heistur tar deg ned til bakgård og rundt hjørnet finner du inngangen til Ringen kino samt til Ringnes Park senter med bla. en stor og velassortert Meny forretning, blomsterbutikk, baker, jernvare og sushi. SATS finner du også i samme bygg. Er du på farten ut av nærmiljøet kommer du deg praktisk frem via et godt tilbud av offentlig kommunikasjon. Busstopp/trikkestopp i umiddelbar nærhet. Varmtvann og fjernvarme er inkludert i felleskostnadene.

Leiligheten inneholder:

Stue
Åpen stue- og kjøkkenløsning som skaper en luftig og sosial atmosfære, med gode lysforhold fra store balkongdører til leilighetens franske balkong. Rommet har gjennomgående eikeparkett og alle vegger/tak ble malt i 2023. Det er god plass til en stor sofagruppe med tilhørende møblement i stuen i tillegg til spisebord i overgang mellom stue og kjøkken.

Kjøkken
Stilren kjøkkeninnredning fra Norema med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt benkebeslag samt ett-greps blandebatteri. Det er god skap- og benkeplass på kjøkkenet og perfekt for deg som trives over grytene. Tilrettelagt for oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk med ny motor installert i 2023 sikrer god ventilasjon.

Bad
Lyst og pent baderom fra byggeåret, med flislagte overflater og behagelige varmekabler i gulvet. Innredet med heldekkende servant på underskap, speil med

belysning, klosett samt dusjnisje med dusjvegger i herdet glass. Opplegg for vaskemaskin. Et velholdt og praktisk bad med alt man trenger i hverdagen.

Soverom
Meget romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og medfølgende garderobeløsning. Soverommet vender inn mot rolig bakgård, med minimalt innsyn og et lavt støynivå – et behagelig rom for hvile og avkobling.

Entré
Lys og hyggelig entré med plass til yttertøy og skohylle. Gir et ryddig og godt førsteinntrykk ved ankomst til boligen.

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

Parkering

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

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

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

Modernisering og påkostninger

Ny termostat for varmekablene i 2020.
Alle vegger og tak er malt i 2023.
Ny dusjkran og lagt ny silikon i dusjsonen i januar 2025.
Ny taklampe på badet og el-sjekk i november 2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mars 2020: Skifte av termostat for varmekablene. Arbeidet ble utført at Tallberg Elektro AS (930850225). Januar 2025: Ny dusjkran og skifte av silikon i dusjsonen langs gulvet. Arbeidet ble utført av Noir Rørleggerservice AS. (915925421) November 2025: Ny taklampe. Arbeidet ble utført at Tallberg Elektro AS (930850225).

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det foreligger FDV dokumentasjon fra bygget/badet var nytt.

- 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?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: November-Desember

2014: Lekkasje fra tak med påfølgende fuktskade på gulv og vegg. Reparasjon av tak i regi av sameiet som en forsikringssak, men gulv og vegg i leiligheten ble ikke utbedret. Ukjent hvilket firma. September-Oktober 2023: Lekkasje fra tak med påfølgende fuktskade på vegg i samme området som 2014. Reparasjon av tak og vegg i regi av sameiet som en forsikringssak. Ukjent hvilket firma. Har ikke vært noe problemer i ettertid. JuniSeptember 2024: Vasking og maling av fasaden av Straight-Line AS. Entreprenør Byggmester Neteland AS. Ukjent år: Lekkasje i garasjeanlegg og bodene. Leilighetens bod var ikke påvirket av dette. Ukjent hvilket firma. Reparasjon ble utført i regi av sameiet som en forsikringssak.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja.

- Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: November 2025: Elektriker utførte en el-sjekk. Punkter som ble påpekt ble utbedret. Arbeidet ble utført at Tallberg Elektro AS (930850225).

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja. Når ble kontrollen utført? November 2025.

- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Svar: Nei. Eventuell kommentar: Power Clean gjennomførte rensing av ventilasjonskanalene til alle leilighetene i sameiet, september-oktober 2023.

- Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Ja. Beskriv: VVerandadøra er litt ugrei, men går fint å lukke. Den ene låsebolten på undersiden har slått seg og skinnen som den den bolten skal inn i er fjernet. Døra lukker seg godt inntil. Det foreligger også skader på lista.

- Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Svar: Nei. Eventuell kommentar: Hadde elektriker for montering av lampe på badet og utførsel av el-sjekk. Punkter som ble påpekt ble utbedret.

- Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Svar: Nei. Eventuell kommentar: November 2020: Hadde tilfelle med høy vannstand i dusjsluket, men trakk seg tilbake etter hvert. Dette viste seg og følge av en opphopning lengre ned i rørsystemet på sameiet sin eiendom. Ble renset opp og ordnet av sameiet.

- 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.
Svar: Ja. Beskriv: Sameiet, inkludert min leilighet har tidligere hatt skjeggkre. Dette ble tatt hånd om av sameiet og hele sameiet var ferdig behandlet i første kvartal 2022. Har ikke sett noe eller hørt om at det har vært noe problem i sameiet etter dette.

- Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Svar: Ja. Beskriv: Varmluftsfunksjonen på stekeovnen fungerer dårlig, men over og undervarme fungerer som det skal. Det er skader på frontene til to av fryseskuffen. De er limt, men fungerer normalt.

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

Svar: Ja. Oppgi type rapport og årstall: Det ble utarbeidet skaderapport i 2023 i forbindelse med reparasjon av tak over leiligheten og vegg. Kjenner ikke til om det ble utarbeidet rapport i 2014. Begge disse sakene er håndtert og dekket av sameiets forsikring.

- 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?
Svar: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Byggetegninger fra plan og bygg.

- Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Svar: Ja. Beskriv: Det ble vedtatt på årsmøte i 2025 at vedlikeholdstiltak skal basere seg på en vedlikeholdsplan for årene 2024-2028 som er utarbeidet av OBOS prosjekt. I konkretiseringen fra styret mener de at det er hensiktsmessig at en i 2025 finansierer dette ved låneopptak. Styret har også besluttet å øke felleskostnadene for 2026 med 4,0% fra 01.01.2026.

Bygningssakkyndig

Takstportalen Aleksander Olsen

Byggemåte

Utvendig:
Vinduer: Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Dører: Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Dører - 2: Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fransk balkong med åpning fra stue. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.
Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje

TG2
Dører - 2
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Konsekvens/tiltak: Dører må justeres.

Overflater - Avvik
Noe fuktskadet parkett bak kjøleskap. Skadet parkett bak tv-benk. Riss i fug på vegg mot balkongsiden. Ingen høy fuktprosent eller forhøyet fuktverdier ble påvist eller målt på befaringsdagen.
Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer eller utskiftinger er påregnelig på sikt.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en

bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Tilrenning til sluk via dusjramme bør opparbeides for tilfredsstillende sikring av lekkasjevann e.l. Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

TGIU
Varmesentral
Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer via sentralfyr. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Varmtvannstank
Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

- Alle fastmontert gjenstander medfølger handelen.

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
Ved utleie av boligseksjon, skal dette meldes styret for registrering. Styret ønsker kontaktinfo på kjøper, telefonnummer og/eller e-post adr., fint om dette blir opplyst i salgsmeldingen.

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
D - grønn

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

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer via sentralfyr.
Felles varmtvannsystem.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 264 kWh i 2024.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 364,- pr. mnd.
Inkluderer: Oppvarming, varmtvann, bredbånd, kapitalkostnader (nedbetaling av andel fellesgjeld), vaktmester/vedlikeholdstjenester, kommunale avgifter, felles byggforsikring og generelle driftskostnader m.m.

Herav:
Renter /Avdrag: 41,42
Felleskostnader: 3 323,00

Fellesutgiftene er besluttet økt med 4% 01.01.26.

Sameiet står overfor større vedlikeholdsoppgaver. I 2024 ble vinduer og balkongdører i Sannergata 6 og Thorvald Meyers gate 16 vedlikeholdt ved ett eget prosjekt. I år skal vinduer og balkongdører rehabiliteres i Thorvald Meyers gate 10 og 14 med kostnadsramme på MNOK 3.1. Dette prosjektet skal lånefinansieres. Styret planlegger å fortsette vedlikehold av vinduer og balkonger også for de andre byggene i sameiet de nærmeste årene. Finansiering av tiltakene/fellesutgiftene 2026 er ennå ikke slått fast.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter

Utover det som betales via fellesutgifter til sameiet, så må det påregnes kostnader for strøm, kabel-tv, internett, innboforsikring m.m.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 225 000,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 900 000,- 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

OBOS OpenNet leverer bredbåndstjenester. Hastighet opp mot 1000/1000 Mbit/s kablet fra fibermodemet fra ferdig installasjon.
Kabel-tv inngår ikke i felleskostnadene og privat tv-abonnement kan bestilles fra Allente, RiksTV eller Strim.

Sameiet

Navn og orgnr.

Ringnes Park Vest Sameie, orgnr. 894040882

Om sameiet

Sameiet består av 500 seksjoner. Ringnes Park Vest Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 894040882. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

- Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med ISS.
- Sameiet har avtale med Renek AS om renhold av sameiets fellesarealer.
- Kameraovervåkning + assistansetjeneste og bomiljøvakthold

- Boligseksjonene har i fellesskap rett til eksklusiv bruk av takterrassene på Sameiets bygninger. Med mindre annet avtales særskilt, kan bare boligseksjonene i de respektive bygg benytte terrassen på eget tak. Grilling er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill.

Årsrapport fra årsmøte 2025:
Styrets arbeid:
1) Generelt om vedlikehold og bærekraft:
Vedlikehold av bygningsmassen er det mest ressurs- og kostnadskrevende området for sameiet. Det presiseres at sameiet vil være nødt til å finansiere større bygningsmessige investeringer for vedlikehold de neste årene for å holde bygningsmassen i god nok stand. Dette er nødvendig for å unngå store utskiftninger av f.eks. vinduer og balkongdører,

Styret har i 2024 satt opp en vedlikeholdsplan for 2024-2028. Andre utbedringer som er gjort i 2024 er foretatt i henhold til tidligere gjeldende vedlikeholdsplan og behovet for vedlikehold. Det løpende vedlikeholdet som utføres årlig er som alltid forebyggende, og reduserer behovet for større investeringstiltak.

Av større gjennomførte vedlikeholdsoppgaver i 2024 kan nevnes utbedring av vinduer og balkongdører i Sannergata 6E, Thorvald Meyers gate 16B og 16A (se punkt 2.2 like nedenfor). I tillegg har det vært foretatt utbedring av spiler og fester i Thorvald Meyers gate 12F og Toftes gate 13, samt sikring av spiler i Toftes gate 11 og Thorvald Meyers gate 16. De to sistnevnte vil også med stor sannsynlighet være prosjekter i 2025. Det ble opprinnelig satt av kr 500 000,- ekskl. mva. til arbeidet med spilene. Som følge av kontroll som viste nødvendigheten av å få sikret flere trappehus, ble rammen senere utvidet til kr 652 810 ekskl. mva.

2) Kvalitetssikring av vedlikeholdsplan for 2024 - 2028:
Gjennomføring av prosjekt:
Behandling av vinduer, balkongdører og fasade i Thorvald Meyers gate 16b, 16 c-j og deler av Sannergata 6e
Ringnes Park Vest sameie har i to vedlikeholdsplaner (2019-2023 og 2024- 2028), samt ved befaringer, konstatert at det er et behov for vedlikehold av vinduer og balkongdører i sameiet. Behovet varierer mellom de ulike byggene, og det ble i 2024 derfor satt opp en fremdriftsplan for å vedlikeholde samtlige bygg og vinduer og balkongdører i sameiet.

3) Oppgradering av sameiets uteareal: Alle plantekassene har også blitt frisket opp.
4) Sosiale arrangementer - blant annet julegrantennin og gresskarkutting i forbindelse med Halloween.
5) Nye bredbånds- og TV avtale: Ny avtale med OBOS Open Nett,

6) Tvistesak om fjernvarme: Den 28. januar 2025 inngikk Sameiet ved styret et forlik med Næringsseksjonen. Det betyr at begge parter har kommet til enighet uten videre rettslige skritt.
7) Vibbo: Styret mottar svært mange henvendelser fra beboere på Vibbo.

Følgende ble vedtatt på årsmøte 2025:
- Styret vil gjennomgå plassering av overvåkningskamera og vurdere eventuell endring av plassering og antall kameraer.
- Styret beslutter å innhente tilbud og ytterligere informasjon om Unloc sin porttelefonløsning, samt tilsvarende løsninger, med mål om å implementere en ny porttelefonløsning innen utgangen av 2025.
- Nytt adgangsnøkkel-system til fellesdører i sameiet: Styret går videre med utskifting til nytt system av type salto på bakgrunn av det tilbudet som ligger til grunn.
- Vedlikeholdsplan 2024 - 2028. Konkretisering av fremdrift og økonomiske beregninger av foreslåtte tiltak:
Det er sameiet, ved styret, som står ansvarlig for vedlikehold av felles bygningsmasse. Formålet med det er å fremtidssikre verdier i sameiet gjennom bærekraftig og langsiktig planlegging av rehabilitering og vedlikehold av bygningsmassen i sameiet. Styret har derfor bestemt at større rehabilitering- og vedlikeholdsoppgaver skal basere seg på en ny vedlikeholdsplan for årene 2024 – 2028. Planen er utarbeidet av OBOS prosjekt. Representanter fra styret har deltatt på befaring av bygningsmassen samt med innspill og dialog i prosessen. Det vises til vedlagte dokument Vedlikeholdsplan, bygningsteknisk vurdering og tilhørende overordnet vedlikeholdsplan, OBOS prosjekt.

- Prosjekt rehabilitering av vinduer og balkongdører.
Når det gjelder de ulike delprosjektene så gjelder foreløpig følgende fremdriftsplan:
2024: Thorvald Meyers gate 16A og 16 B-J, Sannergata 6 (unntatt ut mot Toftes gate). Dette delprosjekt er gjennomført i 2024.
2025: Thorvald Meyers gate 10 og 14.
2026 og 2027: Toftes gate 15, 17,19, 21 og 23 og Sannergata 6 (mot Toftes gate).
2028: Toftes gate 11 og 13, Thorvald Meyers gate 4, 6,8 og 12.

Finansiering av vedlikeholdstiltakene
Når det gjelder finansiering av vedlikeholdsplanen så ser styret for seg at en legger til grunn at tiltakene finansieres årlig. I vurderingene må det legges til grunn at en ser sammenhengen mellom felleskostnader (husleien), egenkapital og opptak av lån.

Vedlikeholdsplan fra OBOS Prosjekt:
1) Vurdering av tilstand til bygninger og uteområder:
- Bygning utvendig
- Bygning innvendig
- Varme-, ventilasjon og sanitæranlegg
- Elektro
- Tele og automatisering
- Uteområder
- Brannsikkerhet
2) Vedlikeholdsplan:
Tiltak som bør prioriteres:
- Vinduer: Avsetning til løpende utskifting og overflatebehandling av vinduer og balkongdører.
- Fasadeprosjekt: Rengjøring av fasader herunder all platekledning. Utbedring av skader i kompaktpuss og beslag. Overflatebehandling av flater med kompaktpuss og trekledning. Utskifting av skadet spilekledning.
- Elektrisk anlegg: Kartlegge eldre belysningsutstyr og planlegge for utskifting.

- Balkonger/svalganger: Rengjøre dekkekanter for mose og grønnalger.
- Uteområder: Fjerne moe og ugress på områder belagt med brostein.
- Asfalt: Utbedre områder med asfaltskader.
- Overvannsrenner: Utbedre/reetablere fall i brosteinsrenner. Rens for mose, grus og sedimenter.
- Avfallshus: Utbedring av skader og overflatebehandling
- Heis: Årlig avsetning til vedlikehold og utskifting.
- Brann: Årlig avsetning til vedlikehold og utskifting av brannvarslingsanlegg, nød-/ledelys, dørautomatikk og røykventilasjon.
- Dører: Årlig avsetning til vedlikehold og utskifting av dører.

Totalt estimert kr. 18 515 000,-
Estimert tidslinje:

Styret skriver pr. mail den 08.11.2025:
For 2025 har styret besluttet å øke felleskostnader med 6.0% fra den 01.01.2025. Økningen skyldes generell lønns- og prisstigning, økte drift- og vedlikeholdskostnader samt opprettholdelse av sameiets egenkapital.
Sameiet står overfor større vedlikeholdsoppgaver. I 2024 ble vinduer og balkongdører i Sannergata 6 og Thorvald Meyers gate 16 vedlikeholdt ved ett eget prosjekt. I år skal vinduer og balkongdører rehabiliteres i Thorvald Meyers gate 10 og 14 med kostnadsramme på MNOK 3.1. Dette prosjektet skal lånefinansieres.
Styret planlegger å fortsette vedlikehold av vinduer og balkonger også for de andre byggene i sameiet de nærmeste årene. Finansiering av tiltakene/fellesutgiftene 2026 er ennå ikke slått fast.

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.
Innkalling med protokoll fra årsmøte 2025 følger vedlagt.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 5 344,-pr. 13.11.2025

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

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927107664
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,35%
Restsaldo 3 069 905,00
Innfrielsesdato: 30.05.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo for seksjon 46: 5 344,39
Kapitalkostnader for seksjon 46: 39,85
Administrasjonsavtale: Nei

Kapitalkostnader:

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 11 430,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner -2 638 558. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 805 000.

Budsjett 2025
Det er budsjettert med kr 8 030 000 til større vedlikehold som omfatter overflatebehandling av vinduer og balkongdører, samt rengjøring og utbedring av fasader. I tillegg kommer noe el-arbeider og utskiftning til LED-belysning. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater. Se for øvrig vedlagte vedlikeholdsplan

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Styret skal informeres om husdyrhold. Styret kan nekte dyrehold dersom dette er til ulempe, sjenanse eller plage for øvrige sameiere eller bruksrettshavere i sameiegjenstand. Dyreeier må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hun skal altid føres i bånd på sameiets område. Se og utfyllende regningslinjer for husdyrhold i RPV.

Sameiets forsikring

Protector Forsikring
Polisenr. 4019920-1.1w

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 16 731 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet på felles oppsatte visningstidspunkt.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

I Thorvald Meyers gate 16B bor du i et populært område på Øvre løkka. Supersentralt med hyggelig og stemningsfullt miljø, samt med gangavstand til alt det Oslo har å by på. Her bor du også sentralt til med nærhet til alt av nødvendige

fasiliteter. Grünerløkka er kanskje den mest stemningsfulle bydelen i Oslo og er kjent for sitt yrende folkeliv og grønne lunger.

Alle "Løkkas" mest attraktive spise- og utesteder som Kaffebrenneriet, Le Benjamin Bar & bistro, Bønder i Byen, Villa Paradiso, Skaal Matbar, Mano Pizza, Delikatessen, Aku Aku, og Parkteateret for å nevne noen - ligger kun få minutter unna. Den lille Ostebutikken er den minste og mest romantiske restauranten i mils omkrets og denne finner du på et par minutter. Kun få minutter fra leiligheten finner du også populære Tim Wendelboe som serverer kaffe i verdensklasse. I samme gaten finner du også den ettertraktede frisøren Gevir hvor skjønnhet og velvære står i fokus! Winther Blomst er løkkas koseligste blomsterbutikk og er absolutt verdt et besøk. En virkelig perle ligger rett rundt hjørnet; Pearl Octopuss.y som selger de kuleste smykkene vi vet om! I tillegg byr området på økologiske matvarer og delikatesser hos Fine Food produkter.

Populære Ringen kino, Norges første heldigitale kino er etablert i Ringnes Park senter hvor du også finner treningssenteret SATS. Fra leiligheten er det bare en heistur ned samt en kort spasertur rundt hjørnet så er du rett ved kinoens inngang!

Beveger du deg sydvestover finner du det spennende området Vulkan med Mathallen med spise- og utelivssteder som Døgnvill, Bar Vulkan og Smelteverket.

God tilgang til matforretninger som en stor og flott Meny-forretning i Ringnes Park også bare en liten heistur unna, Coop Extra rett rundt hjørnet i Sannergata, Innom kiosk/butikk i Thorvald Meyers gate, søndagsåpen Joker og døgnåpen Bunnpris.

Området er preget av mange parker og grønne lunger som gir enkel tilgang på utendørs hygge og trening. Nydelige Birkelunden finner du innen et par minutters gange og her arrangeres det hyggelige søndags markeder. Det er også kort vei til både Sofienbergparken og Olaf Ryes plass som i tillegg til å være et flott grøntområde er omkranset av populære restauranter og uteserveringer.

Eiendommen ligger også flott til rett ved Akerselva hvor man finner flotte turstier som leder til Maridalen i nord og til Sørenga i sør. I Nydalen finner du også den populære badekulpen som ligger kun en hyggelig spasertur fra leiligheten.

Området tilbyr gode forbindelser til resten av Oslo gjennom offentlig kommunikasjon. Enkel adkomst til Sentrum, Blindern og Nydalen. 21-bussen bringer deg vestover til Bislett, Majorstua, Frogner og Aker Brygge, eller østover til Carl Berner og Hasle. Trikk stopper på Birkelunden og er et såkalt 5-minuttersstopp der både linje 11, 12 og 18 stopper hyppig. Dersom du liker å sykle så er det etablert nye sykkelstier til Torshov og ned mot sentrum. Om sommeren er det også kort vei til de vakre øyene i Oslofjorden hvor båtene bringer deg raskt og greit til fantastiske friområder. Flybussen stopper også innen få minutter fra leiligheten.

I tillegg til de nevnte servicetilbud kan man velge å bevege seg vestover mot St. Hanshaugen som byr på flere spennende forretninger og hyggelig parkliv. Eller for den saks skyld nordover til Torshov og Sagene med sitt særpreg. Her er det kort vei til flere fine områder i Oslo

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 03.01.2011.

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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Tegning følger vedlagt.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, forretning, allmennyttig formål (kultur, barnehage, trim- og helsesenter), bevertning etter bestemmelsene i S-4239, datert 23.05.2006. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående plan- og byggesaker:
- Vogts gate - Toftes gate - Utarbeidelse av planforslag - Fremkommelighetstiltak for trikk
Saksnummer: 202315257 - Reguleringssak. Mottatt sak: 16.10.2023
Bymiljøetaten og rådgiver Asplan Viak kunngjorde igangsetting av planarbeidet 27./28.02.2024 i Aftenposten og Sagene Avis, og digitalt på Plan- og bygningsetatens hjemmeside. Ved planoppstart ble det informert om at Bymiljøetaten ønsker å omregulere gateløpet Vogts gate Toftes gate - på strekningen fra
Åsengata på Torshov til Birkelunden på Grünerløkka - med hovedhensikt å bedre fremkommelighet for trikk, i tillegg til forbedring av forhold for gående, overvannshåndtering og byliv.

- Thorvald Meyers gate 2 A - gjenetablering av inngangsparti og utvidelse og ombygging av resepsjonsområde
Saksnummer: 2025/12488 - Byggesak. Mottatt sak: 16.10.2025. Status: Under behandling
Hammer Arkitekter MNAL AS er engasjert som ansvarlig søker ifm. søknad om etablering av inngangsparti med plassering tilsvarende tidligere utført situasjon, samt utvidelse og ombygging av innvendig resepsjonsområde i Thorvald Meyers gate 2.

- Øvrefoss 14 A - bruksendring fra apotek til kafe og fasadeendringer
Saksnummer: 2025/15903 - Byggesak. Mottatt sak: 23.10.2025

- Sannergata 2 og 4 - bruksendring, tilbygg, fasadeendring og påbygg
Saksnummer: 2025/08811 - Byggesak. Mottatt sak: 12.09.2025
Her er det søkt om midlertidig brukstillatelse for areal på plan 4 for "Godt Brød" og gjenværerende heiser alle etasjer.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/225/278/46:
18.12.2006 - Dokumentnr: 637232 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:458
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459
Bestemmelse om parkering
Gnr 225 bnr 458 har bruksrett til 7 parkeringsplasser i underjordisk garasje
Gnr 225 bnr 459 har bruksrett til 4 parkeringsplasser i underjordisk garasje
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:278
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.2006 - Dokumentnr: 637232 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:460
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:278
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.2006 - Dokumentnr: 637232 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:460
Bestemmelse om vannledning
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:278
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.2009 - Dokumentnr: 131949 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Oslo Kommune Bymiljøetaten Div Samf
Org.nr: 976 062 035
Gang- og sykkelvei i henhold til § 13 i bestemmelsene til reguleringsplanen skal for all fremtid og til enhver tid være offentlig trafikkareal og tilgjengelig for allmennheten.
Bestemmelser om tapsskader. Eventuelle feil skal dekkes av grunneier.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2009 - Dokumentnr: 167201 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459
Rett til bruk av nødvendig grunn reparasjoner og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2009 - Dokumentnr: 239790 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune Bymiljøetaten Div Samf
Org.nr: 976 062 035
Grunneier skal i forbindelse med Prosjektet etablere offentlig trafikkareal(gang-

og sykkelvei) over eiendommen iht §13 i bestemmelsene i Reguleringsplanen.
Denne erklæring regulerer grunneiers forpliktelser som følge av at gang-
/sykkelveien er et offentlig trafikkareal.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.2010 - Dokumentnr: 271081 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Allmennheten
Løpenr: 13162250
Den offentlige gang- og sykkelveien skal være tilgjengelig for allmennheten.
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune.
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2016 - Dokumentnr: 1104580 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om felles stikkledning for gnr. 225 bnr. 458, 460 ,459 og 278
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2016 - Dokumentnr: 1104580 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:1-24
Gjelder rørmningsvei
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2025 - Dokumentnr: 1313876 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

08.05.1877 - Dokumentnr: 900054 - Opprettelse av matrikkelenheten
Gjelder matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:278
OPPRETTELSE - FRADELT FRA SANNERGT 4B M FL - UTGÅTT

22.05.1948 - Dokumentnr: 960973 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Sannersgt.2. Thv. Meyersgt.2b og 4.

18.12.2006 - Dokumentnr: 637128 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:278
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:458

18.12.2006 - Dokumentnr: 637174 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:278
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459

18.12.2006 - Dokumentnr: 637185 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:278
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:460

09.12.2008 - Dokumentnr: 994930 - Seksjonering

Opprettet seksjoner: Snr: 46
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 60/51530

22.11.2012 - Dokumentnr: 993255 - Resek/fjerning av seksjon
Fjernet seksjon:
Snr: 478
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 90/51530
Fjernet seksjon:
Snr: 479
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 116/51530
Fjernet seksjon:
Snr: 480
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 103/51530
Fjernet seksjon:
Snr: 481
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 112/51530
Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 46
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 60/51530

03.11.2017 - Dokumentnr: 1228273 - Reseksjonering
Snr: 46
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 60/51530
Tilleggsdel bygning bod snr 346 omgjøres til fellesareal
Fellesareal bod reseksjonert som tilleggdel bygning snr 346

29.11.2016 - Dokumentnr: 1104580 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:458
Gjensidig rett til kjørevei på gnr. 225 bnr. 458 og 459
Bestemmelse om drift og vedlikehold

29.11.2016 - Dokumentnr: 1104580 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:1-24
Bestemmelse om gjensdig rett til kjørevei på gnr. 225 bnr. 458 og 459
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2016 - Dokumentnr: 1104580 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:1-24
Rett til felles bruk av felles repos/trapp på gnr. 225 bnr. 459 fra Toftes gate
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å

undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 5 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - Normalt 3.900,-) kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til forretningsfører kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører (liten pakke) kr. 2 750,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 200,-
Utlegg tilstandsrapport ca. med målsatt plantegning kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 138 610,- 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 17. november 2025

Ansvarlig megler

Sylvia Post, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41478478

Meglerforetaket

Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Thorvald Meyers gate 16B

Thorvald Meyers gate 16B

Nabolaget Ringnes park/Sagene bad - vurdert av 179 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.)	517 elever, 27 klasser	5 min 0.4 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	538 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	295 elever, 24 klasser	10 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	15 min 1.3 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	5 min 0.4 km
Elvebakken videregående skole	576 elever	16 min 1.4 km

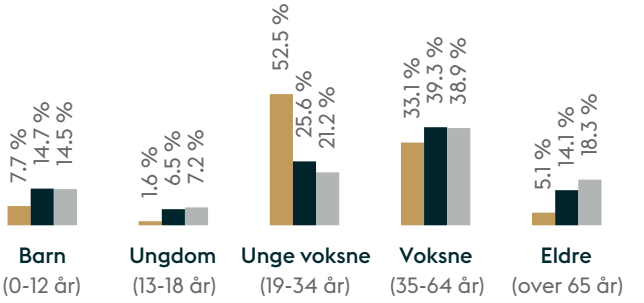
Offentlig transport

Sannergata	Linje FB5A, FB5B, 21	1 min 0.1 km
Biermanns gate	Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Carl Berners plass	Linje 5	17 min 1.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.2 km
Oslo Gardermoen		36 min

Barnehager

Ringnes Park Fus barnehage (0-...	69 barn	2 min 0.2 km
Waldemars barnehage (0-5 år)	64 barn	6 min 0.5 km
Barnas Hus barnehage (0-5 år)	181 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ringnes park/Sagene bad	1 778	1 183
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Sagene skole	4 min
Øvre Foss kunstgressbane	5 min
SATS Ringnes Park	0 min
SATS Ila	5 min

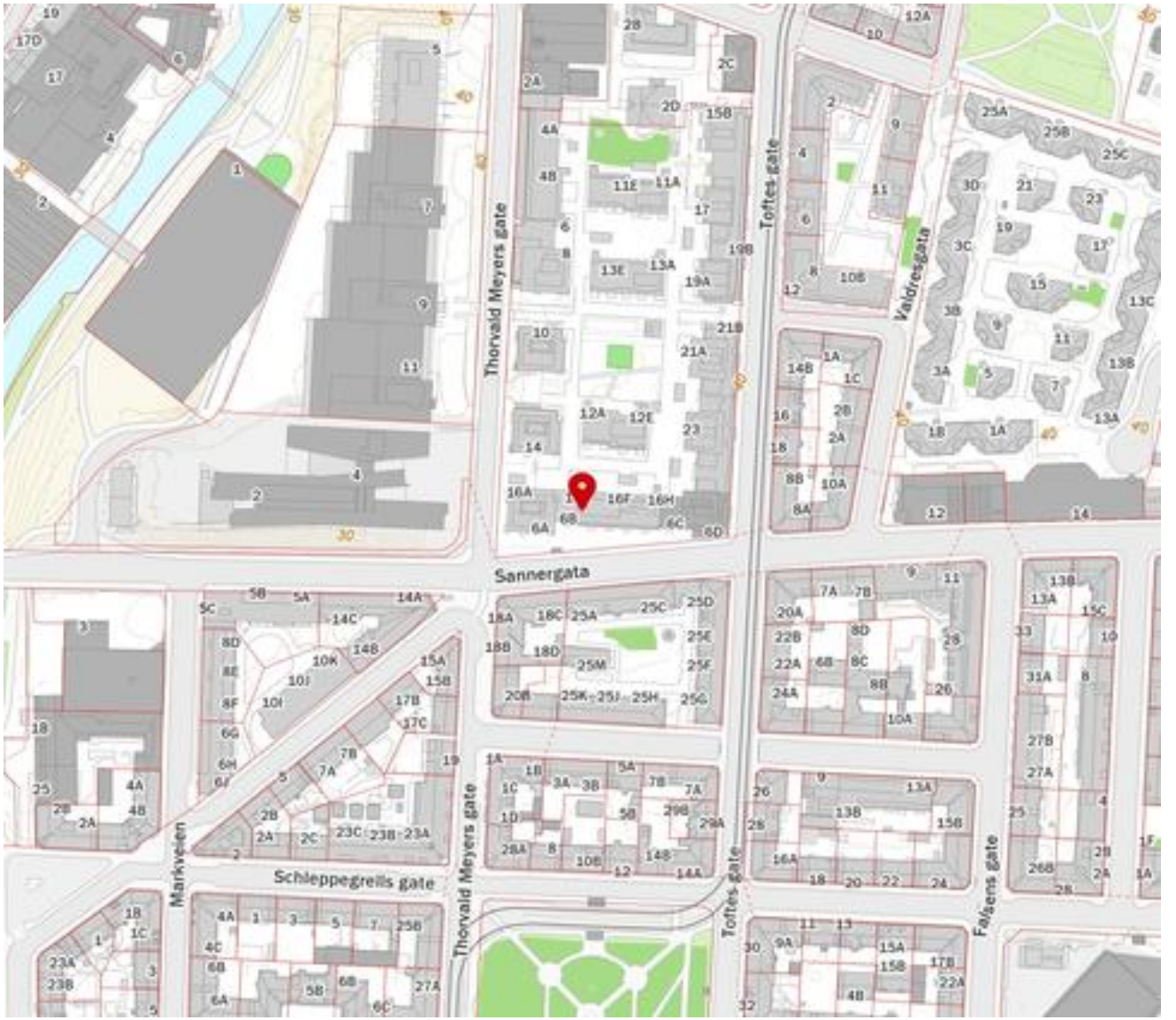
«Trivelig område avskjermet fra trafikkstøy med Akerselva som nærmeste nabo»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Thorvald Meyers gate 16 B, 0555 OSLO
OSLO kommune
gnr. 225, bnr. 278, snr. 46

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 05.11.2025 **Rapportdato:** 10.11.2025 **Oppdragsnr.:** 19291-2302 **Referansenummer:** PC1989

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Aleksander Olsen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen

aleksander@takst-portalen.no
988 63 592

Thorvald Meyers gate 16 B, 0555 OSLO
Gnr 225 - Bnr 278
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

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 • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, 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.

Thorvald Meyers gate 16 B, 0555 OSLO
Gnr 225 - Bnr 278
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt foretatt en tilstandsrapport på leilighet med byggeår fra 2009, iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 1997, samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring der det ble påvist og oppgitt opplysninger. Eiet seksjon med normalt god planløsning beliggende i boligblokkens 2. etasje. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon og godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje der det henvises til generelle levetidsbetraktinger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøre oppmerksom på at tilstandsgraden 2 ikke trenger å være en umiddelbar fare men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse boligens fremtidige kommende tilstander. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag. Tg er oppsummert i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l. Yttervegger i betong utvendig kledd med fasadeplater og panel. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert direkte mot grunn. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Fransk balkong med åpning fra stue. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNVENDIG Gå til side

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.
Noe fuktskadet parkett bak kjøleskap. Skadet parkett bak tv-benk. Riss i fug på vegg mot balkongsiden. Ingen høy fuktprosent eller forhøyet fuktverdier ble påvist eller målt på befaringsdagen.

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå inkl. kjeller og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 28 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

KJØKKEN Gå til side

Norema kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Opplegg til oppvaskmaskin. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Ny motor ble byttet i 2023.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerstokk i himling på badet. Waterguard i benkeskap på kjøkken og ved fordelerstokk bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.
Boligventilasjon med avtrekk fra badet og ventilator tilkoblet kanal på kjøkken og veggventiler.

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer via sentralfyr. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i entré. Samsvarserklæring er fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av nylig utført el-kontroll. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslange. Felles røykvarslingsanlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Thorvald Meyers gate 16 B, 0555 OSLO
Gnr 225 - Bnr 278
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

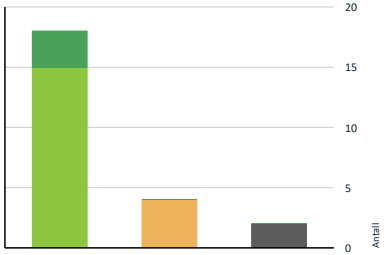
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Innvendig > Overflater - Avvik	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

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

Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører - 2	Gå til side

Thorvald Meyers gate 16 B, 0555 OSLO
Gnr 225 - Bnr 278
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2009

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 1 Dører

Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 2 Dører - 2

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak
- Dører må justeres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fransk balkong med åpning fra stue. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

TG 2 Overflater - Avvik

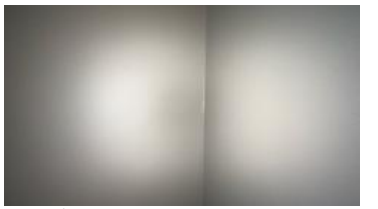
Noe fuktskadet parkett bak kjøleskap. Skadet parkett bak tv-benk. Riss i fug på vegg mot balkongsiden. Ingen høy fuktprosent eller forhøyet fuktverdier ble påvist eller målt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Noe fuktskadet parkett bak kjøleskap. Skadet parkett bak tv-benk. Riss i fug på vegg mot balkongsiden. Ingen høy fuktprosent eller forhøyet fuktverdier ble påvist eller målt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Lokale utbedringer eller utskiftinger er påregnelig på sikt.



Synlig avvik på akrylfug i stue.



Påvist skadet parkett bak kjøleskap. Ingen høy fuktprosent ble påvist på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



Utført fuktsøk på vegg etter tidligere lekkasje fra yttertak. Ingen høye fuktverdier ble indikert på befaringsdagen.



Påvist skadet parkett bak tv-benk. Ingen høy fuktprosent ble påvist på befaringsdagen.

TG 2 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 0 **Radon**

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå inkl. kjeller og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. http://geo.ngu.no/kart/radon/

TG 1 **Innvendige dører**

Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 28 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

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

Tilrenning til sluk via dusjramme bør opparbeides for tilfredsstillende sikring av lekkasjevann e.l.

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

Thorvald Meyers gate 16 B, 0555 OSLO
Gnr 225 - Bnr 278
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.



Tilrenning til sluk gjennom dusjramme bør opparbeides.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Norema kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Opplegg til oppvaskmaskin. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.



Kontroll bak ovn. Ingen tegn til fuktskader på befaringsdagen.



Kontroll bak kjøleskap. Skadet parkettgulv der det henvises til vurdering av overflater.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Ny motor ble byttet i 2023.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerstokk i himling på badet. Waterguard i benkeskap på kjøkken og ved fordelerstokk bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann.
Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.





TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Boligventilasjon med avtrekk fra badet og ventilator tilkoblet kanal på kjøkken og veggventiler.

TG RJ Varmesentral

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer via sentralfyr. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

TG RJ Varmtvannstank

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

TG 1 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 og jordfeilbryter plassert i entré. Samsvarserklæring er fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av nylig utført el-kontroll. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra byggeår og utført el-kontroll. Byttet termostat i 2020 og montert ny taklampe i 2025 der samsvarserklæring er fremlagt.

Inntak og sikringsskap

3. 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

Generell kommentar

Med tanke på fremlagt dokumentasjon og nylig utført el-kontroll er anlegget vurdert til TG 1, men det tas særskilt forbehold for underliggende feil og mangler som ikke kan kontrolleres grunnet skjult i konstruksjonen.

Thorvald Meyers gate 16 B, 0555 OSLO
Gnr 225 - Bnr 278
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslange. Felles røykvarslingsanlegg.

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

Thorvald Meyers gate 16 B, 0555 OSLO
Gnr 225 - Bnr 278
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

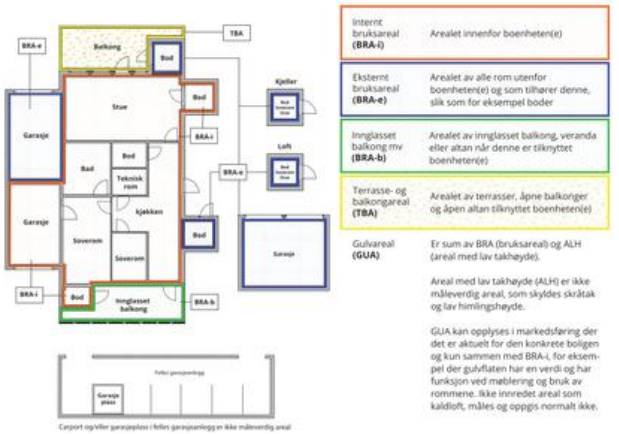
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Thorvald Meyers gate 16 B, 0555 OSLO
Gnr 225 - Bnr 278
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	54			54	
Felles kjeller		5		5	
SUM	**54**	**5**			
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, stue, kjøkken, bad, soverom		
Felles kjeller		Bod	

Kommentar

Innvendig romhøyde på opptil 2,44 meter i stue.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

Kommentar: Utført el-kontroll i 2025 samt byttet dusjbatteri i 2025. Henviser til egenerklæringen for øvrige info.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	54	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2025	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Ulrik Skodje Gjersøe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	278		46	16700 m²	Brutto tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. Felles eiet tomt.	Eiet

Adresse
Thorvald Meyers gate 16 B

Hjemmelshaver
Gjersøe Ulrik Skodje

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Ringnes Park Vest Sameie	60 / 51530	OBOS Eiendomsforvaltning AS	894040882

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt, beplantning.

Tinglyste/andre forhold
Ikke kjent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector forsikring	4019920-1.1w			

Kommentar
Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.

Thorvald Meyers gate 16 B, 0555 OSLO
Gnr 225 - Bnr 278
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	30.10.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	07.11.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	07.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	07.11.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Thorvald Meyers gate 16 B, 0555 OSLO
Gnr 225 - Bnr 278
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmessige 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.

Thorvald Meyers gate 16 B, 0555 OSLO
Gnr 225 - Bnr 278
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

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/PC1989

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gjersøe, Ulrik Skodje	9578-5999-4-1388162	2025-11-17 08:11:11

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
17. nov. 2025

Oppdragsnummer
21-0298/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Thorvald Meyers gate 16B, 0555 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Ulrik Skodje Gjersøe

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. februar 2009

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: 4019920-1.1w
Forsikret i: Protector

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mars 2020: Skifte av termostat for varmekablene. Arbeidet ble utført at Tallberg Elektro AS (930850225). Januar 2025: Ny dusjkran og skifte av silikon i dusjsonen langs gulvet. Arbeidet ble utført av Noir Rørleggerservice AS. (915925421) November 2025: Ny taklampe. Arbeidet ble utført at Tallberg Elektro AS (930850225).

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

Eventuell kommentar: Er fra byggeår 2009

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det foreligger FDV dokumentasjon fra bygget/badet var nytt.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: November-Desember 2014: Lekkasje fra tak med påfølgende fuktskade på gulv og vegg. Reparasjon av tak i regi av sameiet som en forsikringssak, men gulv og vegg i leiligheten ble ikke utbedret. Ukjent hvilket firma. September-Oktober 2023: Lekkasje fra tak med påfølgende fuktskade på vegg i samme området som 2014. Reparasjon av tak og vegg i regi av sameiet som en forsikringssak. Ukjent hvilket firma. Har ikke vært noe problemer i ettertid. Juni-September 2024: Vasking og maling av fasaden av Straight-Line AS. Entreprenør Byggmester Neteland AS. Ukjent år: Lekkasje i garasjeanlegg og bodene. Leilighetens bod var ikke påvirket av dette. Ukjent hvilket firma. Reparasjon ble utført i regi av sameiet som en forsikringssak.

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: November 2025: Elektriker utførte en el-sjekk. Punkter som ble påpekt ble utbedret. Arbeidet ble utført at Tallberg Elektro AS (930850225).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? November 2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

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

Eventuell kommentar: Power Clean gjennomførte rensing av ventilasjonskanalene til alle leilighetene i sameiet, september-oktober 2023.

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?

Ja

Beskriv: Verandadøra er litt ugrei, men går fint å lukke. Den ene låsebolten på undersiden har slått seg og skinnen som den den bolten skal inn i er fjernet. Døra lukker seg gått inntil. Det foreligger også skader på lista.

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

Nei

Eventuell kommentar: Hadde elektriker for montering av lampe på badet og utførsel av el-sjekk. Punkter som ble påpekt ble utbedret.

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

Eventuell kommentar: November 2020: Hadde tilfelle med høy vannstand i dusjsluket, men trakk seg tilbake etter hvert. Dette viste seg og følge av en opphopning lengre ned i rørsystemet på sameiet sin eiendom. Ble renset opp og ordnet av sameiet.

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

Beskriv: Sameiet, inkludert min leilighet har tidligere hatt skjeggkre. Dette ble tatt hånd om av sameiet og hele sameiet var ferdig behandlet i første kvartal 2022. Har ikke sett noe eller hørt om at det har vært noe problem i sameiet etter dette.

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?
Ja

Beskriv: Varmluftsfunksjonen på stekeovnen fungerer dårlig, men over og undervarme fungerer som det skal. Det er skader på frontene til to av fryseskuffen. De er limt, men fungerer normalt.

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det ble utarbeidet skaderapport i 2023 i forbindelse med reparasjon av tak over leiligheten og vegg. Kjenner ikke til om det ble utarbeidet rapport i 2014. Begge disse sakene er håndtert og dekket av sameiets forsikring.

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Byggetegninger fra plan og bygg.

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Det ble vedtatt på årsmøte i 2025 at vedlikeholdstiltak skal basere seg på en vedlikeholdsplan for årene 2024-2028 som er utarbeidet av OBOS prosjekt. I konkretiseringen fra styret mener de at det er hensiktsmessig at en i 2025 finansierer dette ved låneopptak. Styret har også besluttet å øke felleskostnadene for 2026 med 4,0% fra 01.01.2026.

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 21-0298/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Gjersøe, Ulrik Skodje	2025-11-17

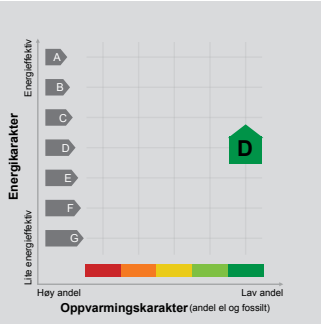
Identifikasjon

bankID Gjersøe, Ulrik Skodje

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

ENERGIATTEST

Adresse	Thorvald Meyers gate 16B
Postnummer	0555
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	278
Seksjonsnummer	46
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81824738
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-186137
Dato	01.11.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Vask med fulle maskiner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2009
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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 energimerkeordningen. 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/om-energiattesten/).

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.

Plikten 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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5917
RINGNES PARK VEST SAMEIE

Velkommen til årsmøte i RINGNES PARK VEST SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
29. april 2025 kl. 17:00, Ringen kino.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Installere overvåkningskamera i U1 og U2
8. Oppgradering av sykkelstativ i bakgården
9. Sykkelvask
10. Bytte til smekklås ved sykkelparkeringen
11. Ny porttelefonløsning – vurdering av Unloc og tilsvarende løsninger
12. Nytt adgangsnøkkel-system til fellesdører i sameiet
13. - Vedlikeholdsplan 2024 til 2028. Konkretisering av fremdrift og økonomiske beregninger av foreslåtte tiltak.
14. Valg av tillitsvalgte
15. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i RINGNES PARK VEST SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret har innstilt Kristina Bennin fra OBOS som møteleder

Forslag til vedtak

Kristina Bennin velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Styret har innstilt Kristina Bennin fra OBOS som protokollfører. Protokollvitnene velges direkte på møtet.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kristina Bennin foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

1. Kommentarer til Årsregnskap.pdf
2. 5917 Årsregnskap RINGNES PARK VEST SAMEIE.pdf
3. 5917 Ringnes Park Vest Sameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 667 000, hvorav kr 3 000 utbetales som ekstraordinær styrehonorar til tidligere styremedlem Hans Olav Velle. Det resterende styrehonorar kr 664 000 fordeles blant styremedlemmene.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 667 000

Sak 7

Installere overvåkningskamera i U1 og U2

Forslag fremmet av:
Per Vehus Jaksland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er innbrudd i boder, beboere setter fra seg alt mulig for å slippe kostnaden ved innlevering til avfallsstasjon. Kamera ville forhåpentligvis redusert dette betraktelig.

Styrets innstilling

Det finnes allerede 37 kameraer i sameiet. Styret vil gjennomgå plasseringen av disse og vurdere eventuell endring av plassering.

Forslag til vedtak

Installere overvåkningskamera

Sak 8

Oppgradering av sykkelstativ i bakgården

Forslag fremmet av:
Kenneth Marcelius Hervik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlagte fil

Styrets innstilling

Styret vil se nærmere på mulighetene og kostnadene for ulike løsninger

Forslag til vedtak

Se vedlagte fil

Vedlegg

4. Oppgradering av sykkelstativ.pdf

Sak 9

Sykkelvask

Forslag fremmet av:
Kristine Østhassel

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hadde vært fint å hatt fellesareal for vask av sykkel

Styrets innstilling

Tiltaket vurderes som ikke gjennomførbart i garasjeanleggene da det er krav om sluk. Vil også være vanskelig å etablere utendørs i felles arealer.

Forslag til vedtak

Styret bes om å utrede muligheten for å få felles sykkelvask

Sak 10

Bytte til smekklås ved sykkelparkeringen

Forslag fremmet av:
Kristine Østhassel

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I dag må vi låse etter oss når vi har gått og det medfører dessverre at enkelte glemmer å låse døren

Styrets innstilling

Styret er i gang med å skifte til smekklås.

Forslag til vedtak

Skift ut eksisterende låser til smekklåser ved sykkelparkeringen

Sak 11

Ny porttelefonløsning – vurdering av Unloc og tilsvarende løsninger

Forslag fremmet av:
Lukas Harald Sverker Thane Grenstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker å foreslå at sameiet vurderer å oppgradere porttelefonløsningen til en mer moderne og brukervennlig løsning. Et eksempel er Unloc sin digitale porttelefon, som kobles direkte til mobilen og gir økt fleksibilitet og bedre kontroll for beboerne.

For å sikre best mulig løsning for sameiet, foreslår jeg også at tilsvarende alternativer vurderes i prosessen.

https://unloc.app/no/doorbell

Styrets innstilling

Styret støtter forslag til vedtak i årsmøtet.

Forslag til vedtak

Styret beslutter å innhente tilbud og ytterligere informasjon om Unloc sin porttelefonløsning, samt tilsvarende løsninger, med mål om å implementere en ny porttelefonløsning innen utgangen av 2025.

Sak 12

Nytt adgangsnøkkel-system til fellesdører i sameiet

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styret er oppmerksom på at det i løpet av årene siden bygget var nytt har blitt bestilt veldig mange nøkler til felledørene i sameiet, og at vi ikke har kontroll på hvor mange nøkler som er på avveie, men antar at antallet her kan være svært høyt. Dette fører bl.a. til at uvedkommende har tilgang til områder de ikke skal ha tilgang til, og styret mener vi ikke har god nok kontroll på hvem som benytter seg av områdene. Det er også slik at vi i dag har to ulike systemer for områdene sør og nord for vannspeilet. Dette fører til vanskeligheter med blant annet lån av parkeringsplasser i for de som har nøkkel som er på motsatt system av den garasjen de har lånt plass til.

Vi ønsker at Ringnes Park Vest skal være et trygt sted å bo, og styret har derfor innhentet tilbud på ulike løsninger som kan bidra til smidigere og sikrere løsninger for alle som trenger adgang til bygget. Styret har hatt spesielt fokus på sikkerhet og pris, og en viktig funksjon har vært muligheten for å slette nøkler som er mistet/stjålet fra systemet. Samt gi Politiet muligheten til å få tilgang til logger fra dører ved f.eks. innbrudd i bodområder der vi ikke ser tegn til innbrudd på døren. Som i de siste årene stort sett har vært tilfelle ved de innbruddene som er meldt inn.

Styret har jobbet aktivt mot flere levrandører som leverer systemer for adgangskontroll og henten inn to tilbud på kjente systemer med gode referanser. Ett system med nøkkel og et system med brikke. Begge systemene er elektroniske.

Styrets innstilling

Utfra kriteriene pris, driftssikkerhet og brukervennlig løsning har styret ønske om å fremme Salto som leverandør.

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

- For Nytt adgangsnøkkel-system til fellesdører i sameiet
- Mot Nytt adgangsnøkkel-system til fellesdører i sameiet

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

1. Styret går videre med utskifting til nytt system av type Salto på bakgrunn av det tilbudet som ligger til grunn
2. b) Styret går videre med utskifting til nytt system til Iloq på bakgrunn av det tilbudet som ligger til grunn.
3. c) Styret avslutter arbeidet og sameiet beholder systemene vi har i dag.

Sak 13

- Vedlikeholdsplan 2024 til 2028. Konkretisering av fremdrift og økonomiske beregninger av foreslåtte tiltak.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er sameiet, ved styret, som står ansvarlig for vedlikehold av felles bygningsmasse. Formålet med det er å fremtidssikre verdier i sameiet gjennom bærekraftig og langsiktig planlegging av rehabilitering og vedlikehold av bygningsmassen i sameiet.

Styret har derfor bestemt at større rehabilitering- og vedlikeholdsoppgaver skal basere seg på en ny vedlikeholdsplan for årene 2024 – 2028. Planen er utarbeidet av OBOS prosjekt. Representanter fra styret har deltatt på befaring av bygningsmassen samt med innspill og dialog i prosessen.

Det vises til vedlagte dokument Vedlikeholdsplan, bygningsteknisk vurdering og tilhørende overordnet vedlikeholdsplan, OBOS prosjekt.

Forslag til vedtak

a) Saken tas til orientering. b) Vedlikeholdstiltak for 2024 – 2028 som kommer frem av tabell 1 i denne sak legges til grunn ved bygningsmessige vedlikeholdstiltak i sameiet.

Vedlegg

5. Årsmøtet 2025 - Vedlikeholdsplan 2024 - 2028 - versjon 1.0.pdf

6. 3.00 Vedlikeholdsplan 24.08.2023 (ID 146939).pdf

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen for Ringes Park Vest sameie innstiller med dette følgende kandidater for valg på årsmøte 2025.

Styreleder

Pekka Akseli Salo – Toftes gate 15B (ikke på valg)

Styremedlemmer

Robert Hansson – Toftes gate 11A (ikke på valg)

Daksha Sriragulan – Thorvald Meyers gate 10 (ikke på valg)

Marius Kristoffer Henriksen – Thorvald Meyers gate 12F (ikke på valg)

Victoria B. Valner – Thorvald Meyers gate 4A (valgkomiteens innstilling)

Arild Marthinsen- Thorvald Meyers gate 10 (valgkomiteens innstilling)

Heidi Strand, Thorvald Meyers gate 10 (valgkomiteens innstilling)

Vara

Milla Laitala – Toftes gate 19A (valgkomiteens innstilling)

Noor Khan - Thorvald Meyers gate 16B (valgkomiteens innstilling)

Valgkomite

Kristine Østhassel- Thorvald Meyers gate 8 (valgkomiteens innstilling)

Fredrik Meyer - Toftes Gate 11B (valgkomiteens innstilling)

Valgkomiteens arbeid og anbefalinger

Valgkomiteen har i år arbeidet aktivt for å finne egnede kandidater til styret. Tre styreposisjoner har vært på valg, og komiteen har benyttet ulike kanaler som Vibbo, SMS, e-post og oppslag i oppgangene for å nå ut til beboerne og oppfordre til kandidater med relevant kompetanse. Det har kommet inn flere gode søknader, noe som har gitt komiteen grunnlag for å gjøre et veloverveid utvalg. Kandidatene er innstilt med tanke på hvordan de utfyller hverandres erfaring og kompetanse, slik at styret samlet sett får en best mulig sammensetning. Valgkomiteen har lagt vekt på at styret i størst mulig grad skal gjenspeile sameiets mangfold – med hensyn til blant annet alder, funksjonsevne, kjønn, seksuell orientering, religion og etnisk bakgrunn. Dette er vurdert og

hensyntatt så langt det har vært mulig i årets innstilling. Det er også sett på kandidatens adresse i sameiet, med mål om å sikre geografisk spredning i styret.

Mulighet for utvidelse av valgkomiteen

Valgkomiteen har i år bestått av to medlemmer, vi vurderer at arbeidet vil styrkes med ytterligere ett medlem, noe som vil gi bedre kapasitet og bredere forankring i arbeidet med fremtidige valgprosesser. Per i dag har vi to kandidater som stiller til valg. Vi foreslår derfor at det enten: – tas opp som en egen sak på årsmøtet, og/eller gis et mandat til å utvide komiteen i forbindelse med neste års valgprosess.

Roller og kandidater

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

- Arild Marthinsen
- Heidi Strand
- Victoria B. Valner

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

- Milla Laitala
- Noor Khan

Sak 15

Valgkomite

Roller og kandidater

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

- Fredrik Meyer
- Kristine Østhassel

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

1 Innledning

Sameiets styre har i 2024 hatt et aktivt år med fokus på drift, vedlikehold og trivsel i sameiet. Styrets hovedoppgave er å forvalte sameiets bygningsmasse og fellesområder på en måte som sikrer både verdibevaring og et godt bomiljø for beboerne. En viktig del av dette arbeidet er å ivareta nødvendige vedlikeholdsoppgaver, og sørge for at sameiet utvikler seg i tråd med beboernes behov.

Nedenfor følger en nærmere gjennomgang av de viktigste sakene styret har jobbet med i 2024. I året som har gått har styret særlig prioritert vedlikehold, som nå er det viktigste arbeidsområdet (punkt 2). Styret har også jobbet med forbedringer av uteområdet (punkt 3). Videre har styret lagt til rette for sosiale arrangementer (punkt 4), forhandlet frem en ny bredbåndsavtale (punkt 5) og håndtert en tvistesak (punkt 6). Styret håndterer også fortløpende henvendelser fra sameiets beboere (punkt 7).

2 Vedlikehold

2.1 Generelt om vedlikehold og bærekraft

Vedlikehold av bygningsmassen er det mest ressurs- og kostnadskrevende området for sameiet. Et aktivt forhold til vedlikehold, både bygningsmessig og driftsmessig, har vært og vil i tiden som kommer, være svært viktig for å forebygge større felles investeringskostnader for sameiet. Det presiseres at sameiet vil være nødt til å finansiere større bygningsmessige investeringer for vedlikehold de neste årene for å holde bygningsmassen i god nok stand. Dette er nødvendig for å unngå store utskiftninger av f.eks. vinduer og balkongdører, jf. punkt 2.2 nedenfor.

Det er påbegynt et arbeid med å digitalisere alt av tegninger som vi har tilgjengelig i våre arkiver fra byggeåret. Styret håper at dette arbeidet vil føre til at vi ikke mister tegninger i fremtiden ved utlån av papirkopiene til entreprenør, og at vi heller kan sende over tegninger digitalt. Digitaliseringen bidrar også til at tegningene blir bedre organisert og lettere tilgjengelig for nåværende og fremtidige styrer ved behov.

Styret har i 2024 satt opp en vedlikeholdsplan for 2024-2028. Andre utbedringer som er gjort i 2024 er foretatt i henhold til tidligere gjeldende vedlikeholdsplan og behovet for vedlikehold. Det løpende vedlikeholdet som utføres årlig er som alltid forebyggende, og reduserer behovet for større investeringstiltak.

Sameiet har i 2024 installert ny port i garasje syd som følge av at den forrige porten ble påkjørt. Det ble hentet inn flere tilbud til ny port, og etter en vurdering av alle tilbud og anbefaling fra ISS ble det besluttet å bytte til ny port fra samme leverandør som tidligere, Assa Abloy. Totalpris for ny port var kr 191 000 ekksl. mva. I vurderingen har ISS sett på kostnadene for reparasjoner og utrykninger for den gamle porten de siste årene. De fant at med utvidet serviceavtale på tre år ved bytte av port vil ny port være spart inn i løpet av 4 år. Denne beregningen er gjort under forutsetning av at hyppigheten på service og utrykninger ville vært den samme for den gamle porten etter en evt. mulig reparasjon. Styret er på denne bakgrunn fornøyd med utskiftningen.

Av større gjennomførte vedlikeholdsoppgaver i 2024 kan nevnes utbedring av vinduer og balkongdører i Sannergata 6E, Thorvald Meyers gate 16B og 16A (se punkt 2.2 like nedenfor). I tillegg har det vært foretatt utbedring av spiler og fester i Thorvald Meyers gate 12F og Toftes gate 13, samt sikring av spiler i Toftes gate 11 og Thorvald Meyers gate 16. De to sistnevnte vil også med stor sannsynlighet være prosjekter i 2025. Det ble opprinnelig satt av kr 500 000,- ekskl. mva. til arbeidet med spilene. Som følge av kontroll som viste nødvendigheten av å få sikret flere trappehus, ble rammen senere utvidet til kr 652 810 ekskl. mva.

2.2 Kvalitetssikring av vedlikeholdsplan for 2024 – 2028

Generelt

Styret har i 2024 arbeidet videre med en vedlikeholdsplan for årene 2024 – 2028. Dette arbeidet har vært fokusert på kvalitetssikring av foreslått tiltak, særlig i forhold til gjennomføringstidspunkter samt kostnader. I tillegg har styret drøftet ulike måter å finansiere vedlikeholdsplanen. Det vises ellers til årsberetning for 2024 om gjennomføring av delprosjekt vinduer og balkongdører, samt til egen sak om finansiering av vedlikeholdsplanen.

Gjennomføring av prosjekt: Behandling av vinduer, balkongdører og fasade i Thorvald Meyers gate 16b, 16 c-j og deler av Sannergata 6e

Ringnes Park Vest sameie har i to vedlikeholdsplaner (2019-2023 og 2024- 2028), samt ved befaringer, konstatert at det er et behov for vedlikehold av vinduer og balkongdører i sameiet. Behovet varierer mellom de ulike byggene, og det ble i 2024 derfor satt opp en fremdriftsplan for å vedlikeholde samtlige bygg og vinduer og balkongdører i sameiet.

I forbindelse med gjennomføringen av prosjektet er styrets formelle ansvar som byggherre innskjerpet. Styret har derfor utarbeidet og vedtatt en SHA plan (plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på byggeplassen).

Ved oppstart av prosjektet ble ISS leid inn for å ivareta styrets byggherreansvar og fungere som prosjektkoordinator. Ved gjennomføringen ble det foretatt en rekke møter, befaringer og kvalitetskontroller med entreprenøren og byggherrerepresentant/koordinator. På flere av disse møtene/befaringene deltok også representanter for styret. Prosjektet ble noe forsinket grunnet værforhold med betydelige mengder nedbør. Prosjektet ble gjennomført innenfor avsatt økonomisk ramme.

Når man starter et forholdsvis omfattende prosjekt med vedlikehold av vinduer og balkongdører er det en usikkerhet knyttet til hvorvidt standarden på det som skal utbedres er som forventet. Det er derfor gledelig at det kun var to balkongdører og ett vindu som måtte skiftes. Det kom også en del henvendelser fra beboere, og disse ble tatt hånd om av prosjektkoordinator og entreprenør etter styrets aksept.

Både prosjektkoordinator og prosjektleder fra entreprenøren har fulgt opp prosjektet på en god måte, sikret fremdrift, samt hatt en god oversikt over økonomien i prosjektet. Styret er godt fornøyd med gjennomføringen av prosjektet. Styret har også fått verdifull erfaring med større prosjekter som vil komme godt med når andre prosjekter skal realiseres i sameiet.

3 Oppgradering av sameiets uteareal

Styret har gjennom det siste året oppgradert uteområdet i samarbeid med ISS. Hekker og blomster har blitt løpende vedlikeholdt. Styret har også tatt til seg innspill fra beboere knyttet til høyder og innsyn.

Alle plantekassene har også blitt frisket opp. Vi har fått et bedre system med liste over hvem som har ansvar for de ulike plantekassene, samt oppmerking av disse.

4 Sosiale arrangementer

Styret har i 2024 arrangerte gresskarkutting i forbindelse med Haloween, samt julegrantenning i desember. Styret har inntrykk av at begge arrangementene var til stor glede for både unge og eldre. Rundt 30 deltok på gresskarkuttingen, mens det var over 50 oppmøtte til julegrantenningen.

5 Ny bredbånds- og TV avtale

Styret har i 2024 vurdert en ny avtale for bredbånd og TV, ettersom vår nåværende avtaleperiode hadde utløpt. Vi innhentet fire tilbud fra ulike leverandører, men ingen av tilbudene ga oss bedre vilkår enn dagens avtale, selv om prisene var mer konkurransedyktige. Styret tok derfor kontakt med OBOS Open Nett for å forhandle om en bedre pris. Leverandøren viste seg å være imøtekommende og ga oss god service. Som et resultat av

forhandlingene sikret vi en ny avtale med bedre pris og samme vilkår, som ble underskrevet i oktober med tilbakevirkende kraft.

6 Tvistesak om fjernvarme

Næringsseksjonen eid av Ringnes Park Næring 1 DA (Næringsseksjonen) hevdet i juni 2023 at de har betalt for mye for fjernvarme siden sameiet ble opprettet. De anførte at deres andel av total fjernvarmekostnad var for høy sammenlignet med hva som ville vært tilfellet dersom man hadde lagt faktisk forbruk av fjernvarme til grunn.

Basert på dette fremsatte Næringsseksjonen et tilbakebetalingskrav mot sameiet for perioden 2020-2023. Styret har, med bistand fra sameiets rådgivende ingeniør som har bred erfaring fra tilsvarende tvistesaker, hatt omfattende diskusjoner med motparten i løpet av 2024. Hovedfokuset fra sameiets side har vært å vurdere datagrunnlaget og premissene som ligger bak tilbakebetalingskravet.

Den 28. januar 2025 inngikk Sameiet ved styret et forlik med Næringsseksjonen. Det betyr at begge parter har kommet til enighet uten videre rettslige skritt. Etter forliket har ingen av partene noe å kreve av hverandre for perioden 2020-2023. Styret anser forliket som rettferdig.

7 Vibbo

Styret mottar svært mange henvendelser fra beboere på Vibbo. Styret bruker derfor en god del ressurser på å håndtere disse. Det har i 2024 særlig vært arbeidet med henvendelser knyttet til problemer med narkomane i garasjeanlegget og sjenanse knyttet til røyking av hasj.

Det minnes for øvrig om at det ligger svært mye nyttig informasjon på Vibbo, og styret har i året som har gått også lagt ned noe arbeid i å oppdatere denne.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er noe lavere enn budsjett, da det i budsjettet ble lagt inn leie for «tomme» MC-plasser.
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kostnadene til utbedring av råteskader/rehabilitering av fasade/vedlikehold av vinduer/reparasjon av garasjeport og pumping av vann i garasje ble høyere enn budsjettert.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 6 491 011.

Budsjett 2025
Det er budsjettert med kr 8 030 000 til større vedlikehold som omfatter overflatebehandling av vinduer og balkongdører, samt rengjøring og utbedring av fasader. I tillegg kommer noe el-arbeider og utskiftning til LED-belysning.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater. Se for øvrig vedlagte vedlikeholdsplan

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.
Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 1.1.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

RINGNES PARK VEST SAMEIE
ORG.NR. 894 040 882, KUNDENR. 5917

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	22 675 911	22 702 155	22 795 000	24 877 000
Andre inntekter	3	214 520	231 358	200 000	8 200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**22 890 431**	**22 933 513**	**22 995 000**	**33 077 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-91 368	-84 600	-91 400	-94 000
Styrehonorar	5	-648 000	-600 000	-648 000	-667 000
Revisjonshonorar	6	-22 575	-29 203	-30 000	-31 000
Forretningsførerhonorar		-460 653	-438 075	-462 200	-485 000
Konsulenthonorar	7	-562 449	-229 750	-325 000	-200 000
Drift og vedlikehold	8	-7 947 867	-4 055 601	-5 194 999	-11 942 000
Forsikringer		-1 279 004	-1 177 844	-1 413 400	-1 696 000
Kommunale avgifter	9	-4 794 371	-4 288 060	-5 353 000	-6 156 000
Ladekostnader EL-bil		-29 821	0	0	0
Energi/fyring	10	-5 379 058	-6 084 779	-6 190 000	-6 190 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 091 704	-1 058 616	-1 090 300	-894 000
Andre driftskostnader	11	-3 445 312	-3 126 879	-3 378 300	-3 493 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-25 752 183**	**-21 173 406**	**-24 176 599**	**-31 848 000**
DRIFTSRESULTAT		**-2 861 752**	**1 760 106**	**-1 181 599**	**1 229 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	228 644	181 635	0	0
Finanskostnader	13	-5 451	-865	0	-424 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**223 193**	**180 770**	**0**	**-424 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 638 558**	**1 940 876**	**-1 181 599**	**805 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 940 876		
Fra opptjent egenkapital		-2 638 558	0		

RINGNES PARK VEST SAMEIE
ORG.NR. 894 040 882, KUNDENR. 5917

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		79 373	960 503
Forskuddsbetalte kostnader		237 620	215 044
Andre kortsiktige fordringer	15	634 630	553 200
Driftskonto OBOS-banken		2 081 389	361 851
Sparekonto OBOS-banken		2 798 650	7 157 518
Sparekonto OBOS-banken II		2 213 471	2 136 262
SUM OMLØPSMIDLER		**8 045 133**	**11 384 378**
SUM EIENDELER		**8 045 134**	**11 384 379**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		6 491 012	9 129 571
SUM EGENKAPITAL		**6 491 012**	**9 129 571**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		340 749	369 472
Leverandørgjeld		1 213 373	1 885 336
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 554 122**	**2 254 808**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 045 134**	**11 384 379**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2025
Styret i Ringnes Park Vest Sameie

Pekka Akseli Salo Daksha Sriragulan Johanne M. Storjord Marius Kristoffer Henriksen

Petter Hansen Østvold Arild Marthinsen Robert Bengt Gunnar Hansson

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	21 020 765
Felleskostnader	331 836
Forsikringspremie	268 702
Garasje	951 108
MC-plass	16 200
Internett	48 300
Bod	39 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**22 675 911**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Ringetablå	6 510
Antenneleie	79 000
Opprydding kundereskontro	255
Nettinnbetalinger	250
Portåpner	20 480
Refusjon skadesaker (kontantoppgjør)	27 900
Utrykningsgebyr Securitas AS	4 500
Tilskudd fra Enova for energikartlegging	75 625
SUM ANDRE INNTEKTER	**214 520**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-91 368
SUM PERSONALKOSTNADER	**-91 368**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 648 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 16 064, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 575.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-166 365
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-77 586
OBOS Prosjekt AS, energikartlegging (se tilskudd Enova note 3)	-140 600
Brekke & Strand Akustikk AS, målinger og støyvurdering toalettnedtrekk	-30 179
Xergico AS, vurdering energiavregning	-147 719
SUM KONSULENTHONORAR	**-562 449**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Skape Entreprenør AS, utbedring råteskader på spilekledning rømningstrapper	-805 375
Bygg mester Neteland AS, rehabilitering fasade Sannergata 16a,16b-e	-2 433 395
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-3 238 770**
Drift/vedlikehold bygninger	-1 027 377
Drift/vedlikehold VVS	-346 122
Drift/vedlikehold elektro	-486 246
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-96 063
Drift/vedlikehold heisanlegg	-788 398
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-60 181
Drift/vedlikehold brannsikring	-416 522
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-53 550
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-308 542
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 038 096
Egenandel forsikring	-88 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-7 947 867**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-3 557 943
Renovasjonsavgift	-1 806 028
Vann- og avløpsavgift næringsseksjon	569 599
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 794 371**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-314 669
Fjernvarme	-5 064 389
SUM ENERGI / FYRING	**-5 379 058**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-116 203
Skadedyrarbeid	-19 243
Annet driftsmateriale	-11 742
Lyspærer og sikringer	-25 398
Vaktmestertjenester	-1 269 119
Vakthold	-880 156
Renhold ved firmaer	-634 400
Snørydding	-194 763
Gressklipping	-130 131
Andre fremmede tjenester	-85 921
Trykksaker	-5 657
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-16 064
Andre kontorkostnader	-3 165
Telefon u/mva	-11 669
Porto	-1 100
Drivstoff	-848
Bank- og kortgebyr	-9 828
Velferdskostnader	-29 406
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-3 445 312**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	227 054
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 590
SUM FINANSINNTEKTER	**228 644**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-5 107
Andre rentekostnader	-344
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 451**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Hagemøbler		
Kostpris	127 598	
Avskrevet tidligere	-127 597	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fjernvarme næringsseksjon (estimat 2.halvår 2024)	424 205
Vann- og avløpsavgift næringsseksjon 4.kvartal 2024 (fakturert 2025)	113 569
Telenor Norge AS, avsatt estimat antenneleie 2023	23 000
Telia, avsatt estimat antenneleie 2024	55 000
Avsatte fakturaer for viderefakturering	18 856
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**634 630**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i RINGNES PARK VEST SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RINGNES PARK VEST SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: I57C2-5JZHV-1103NX-NK4QS-FXJZD-73100

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.

Forslag til årsmøtet i Ringnes Park Vest

Forslagsstiller: Kenneth Hervik, Sannergata 6E, Seksjon H0403

Dato: 6. mars 2025

Forslag 1: Oppgradering av sykkelstativ

Det foreslås at årsmøtet vedtar å gi styret i oppdrag å undersøke og utrede muligheten for å oppgradere eksisterende sykkelstativ i bakgården til sykkelstativ med tak.

Dagens løsning med sykkelbur i minus 1 og minus 2 etasje i parkeringshus er ueffektiv om man vil bruke sykkelen daglig. Dette er også miljøvennlig og i tråd med oppfordring til økt sykkelbruk i Oslo.

Sykkelstativ med tak vil gi beboernes sykler bedre beskyttelse mot vær og vind, og dermed øke trivselen og vedlikeholde sykkelparken på en bedre måte.

Eksempel på sykkelstativ med tak:







Bakgrunn og begrunnelse:

Sykkelen er et viktig transportmiddel for mange av beboerne i Ringnes Park Vest, og bruken av sykkel øker. Vårt nåværende sykkelstativ gir imidlertid begrenset beskyttelse mot regn, noe som kan føre til økt slitasje og behov for hyppigere vedlikehold av syklene. Ved å investere i sykkelstativ med tak, vil vi kunne:

- Forlenge levetiden til beboernes sykler.
- Redusere behovet for hyppig vedlikehold av syklene.
- Øke trivselen og opplevelsen av kvalitet i våre fellesarealer.
- Fremme bruken av miljøvennlige transportmidler.

Forslag til vedtak:

1. Årsmøtet gir styret i oppdrag å innhente tilbud og vurdere ulike løsninger for sykkelstativ med tak i bakgården.
2. Styret skal legge frem en rapport med kostnadsestimater og forslag til finansiering for gjennomføring av oppgraderingen.
3. Årsmøtet bemyndiger styret til å iverksette oppgraderingen dersom kostnadene anses som forsvarlige og finansieringen er på plass.

Forslag 2: Låsbare sykkelrom for elsykler med abonnementsmodell

Det foreslås at årsmøtet vedtar å gi styret i oppdrag å utrede og implementere etableringen av låsbare sykkelrom i bakgården, spesielt tilrettelagt for sikker parkering og oppbevaring av elsykler. Dette skal finansieres gjennom en abonnementsmodell, der beboerne som ønsker å benytte seg av sykkelrommene, betaler en månedlig leie.

Bakgrunn og begrunnelse:

Elsykler har blitt stadig mer populære, og representerer en verdifull investering for mange beboere. Sikker oppbevaring er avgjørende for å beskytte disse syklene mot tyveri og skader. Med etableringen av låsbare sykkelrom vil vi:

- Øke tryggheten og redusere risikoen for tyveri av elsykler.
- Tilby en praktisk og sikker parkeringsløsning som beskytter syklene mot vær og vind.
- Fremme bruken av miljøvennlige transportmidler ved å legge til rette for sikker oppbevaring.
- Sikre at prosjektet er selvfinansierende gjennom en abonnementsmodell, uten å belaste fellesutgiftene.

Forslag til vedtak:

1. Årsmøtet gir styret i oppdrag å utrede muligheten for å etablere låsbare sykkelrom i bakgården, med fokus på elsykler.
2. Styret skal innhente tilbud og utarbeide en detaljert plan, inkludert:
    - Antall sykkelrom og størrelse.
    - Sikkerhetsløsninger (f.eks. Adgangskontroll - Unloc?, overvåking).
    - Forventede kostnader for etablering og drift.
    - Forslag til en rettferdig og hensiktsmessig abonnementsmodell, med pris og vilkår.
3. Styret skal legge frem en rapport med kostnadsestimater, finansieringsplan og forslag til driftsmodell for godkjenning ved en ekstraordinær generalforsamling om styret mener dette er nødvendig.
4. Ved godkjenning av planen, bemyndiges styret til å iverksette etableringen av sykkelrommene og administrere abonnementsordningen.

Årsmøtet 27.april 2025

Sak - Vedlikeholdsplan 2024 til 2028. Konkretisering av fremdrift og økonomiske beregninger av foreslåtte tiltak.

A. Bakgrunn

Det er sameiet, ved styret, som står ansvarlig for vedlikehold av felles bygningsmasse. Formålet med det er å fremtidssikre verdier i sameiet gjennom bærekraftig og langsiktig planlegging av rehabilitering og vedlikehold av bygningsmassen i sameiet.

Det er derfor vesentlig at styret har oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov. Sameiet hadde for årene 2019 – 2023 en Tilstandsanalyse og en vedlikeholdsplan for samme tidsperiode. Styrets vurdering er at all rehabilitering og vedlikehold skal basere seg på en kartlegging av bygningsmassen og behov for rehabilitering. Hoveddelen av sameiets bygninger er fra 2009 og det er derfor nødvendig med en jevnlig oppdatering av status og plan for ivaretakelse av bygningsmassen.

Styret har derfor bestemt at større rehabilitering- og vedlikeholdsoppgaver skal basere seg på en ny vedlikeholdsplan for årene 2024 – 2028. Planen er utarbeidet av OBOS prosjekt. Representanter fra styret har deltatt på befaring av bygningsmassen samt med innspill og dialog i prosessen.

Det vises til vedlagte dokument Vedlikeholdsplan, bygningsteknisk vurdering og tilhørende overordnet vedlikeholdsplan, OBOS prosjekt.

Hovedhensikten fra styrets side er at vurderingene og planen skal være et beslutningsgrunnlag for at sameiet som fellesskap skal ha en helhetlig oversikt over vedlikeholdsbehovet i 2024 – 2028, samt at beslutninger kan fattes om større rehabiliteringstiltak basert på vedlikeholdsplanen.

Vedlikeholdsplanen gir en generell oversikt over den tekniske tilstanden av bygningsmassen og fellesarealer. Den angir også estimater på hva de forskjellige tiltakene omtrentlig vil koste å gjennomføre.

I dokumentet omtales avtaler for daglig drift, det gjøres vurdering av tilstand og det er laget en tiltaksplan for kommende 5 år (vedlikeholdsperioden).

Følgende hovedkategorier omtales i rapporten: Bygning utvendig, bygning innvendig, VVS, elektro, tele og automatisering, heis, uteområder og brannsikkerhet.

Vurderingene er basert på registreringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer, jf. NS3424 analysenivå 1, samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder når byggene ble oppført. Det er benyttet tre nivået for å synliggjøre gjennomsnittlig tilstand på ulike bygningsdeler.

B. Styrets vurdering av vedlikeholdsplanen

Dokumentet er bra og oversiktlig. Det gir en god og pedagogisk oversikt over status på bygningsmassen og hvilke tiltak/prosjekter som sameiet bør gjennomføre i årene 2024 – 2028.

Styret finner ikke noen grunn til å være uenige i vurderingene og kategoriseringen av de tre nivåene (grønt, gult og rødt) for å synliggjøre gjennomsnittlig tilstand på ulike bygningsdeler. Det som bør forbedres/utvikles er noe mere nyansering mellom nivåene grønt, gult og rødt.

I tillegg må alle tiltak før de gjennomføres kvalitetsikres i forhold til gjennomføring og økonomi.

C. Foreslåtte tiltak i perioden 2024 - 2028

Totalt omfatter Vedlikeholdsplanen tiltak/prosjekter på estimert omtrent 37 mill. i perioden 2024 – 2028.

Tabell 1: Oversikt over foreslåtte tiltak/prosjekter 2024 – 2028, tidspunkter og økonomisk beregning

Tiltak i perioden 2024 - 2028		**OBOS prosjek**	**Periodisering av tiltak**					
Prosjekttype	**Beskrivelse av tiltak**		**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**Sum**
Vinduer	Overflatebehandling av vinduer og balkongdører	5,5	2,70	4,0	7,7	7,7	7,3	29,3
Fasadeprosjekt	Rengjøring av fasader herunder all platekledning	1,0		1,50				1,50
	Utbedring av skader i kompaktpuss og beslag	0,8		1,2				1,2
	Overflatebehandling av flater med kompaktpuss og	5,4					0	0,0
	trekledning							
	Utskifting av skadet spilekledning	0	0,8	0,4				1,2
Elektrisk anlegg	Kartlegge eldre belysningsutstyr og planlegge for	0,025		0,025				0,025
	utskifting.							
snøsmeltesystemer	gjennomgang og utskiftning av elkabler		0,2					0,2
								0,0
Balkonger/svalganger	Rengjøre dekkekanter for mose og grønnalger	0,5			0,5			0,5
Uteområder	Fjerne moe og ugress på områder belagt med brostein.	0,1			0,1			0,1
Asfalt	Utbedre områder med asfaltskader.	0,4					0,4	0,4
Overvannsrenner	Utbedre/reetablere fall i brosteinsrenner. Rens for mose, grus og sedimenter	0,2			0,2			0,2
Avfallshus	Utbedring av skader og overflatebehandling	1,1					1,1	1,1
ENØK-plan	Utskiftning til LED- belysning			0,94				0,94
	Totalt tiltak i perioden	**15,025**	**3,70**	**8,03**	**8,48**	**7,68**	**8,76**	**36,6**

Styret har komplettert oversikten ved at to nye nødvendige tiltak er lagt inn. Det er gjennomgang og utskiftning av varmekabler for å forebygge vannskader og tiltak om LED- belysning. Sistnevnte er med bakgrunn i rapport om energiøkonomisering (ENØK-plan).

I 2024 gjennomførte styret vedlikehold av vinduer og balkongdører i Thorvald Meyers gate 16A og 16 B-J, Sannergata 6 (unntatt ut mot Toftes gate). Dette delprosjekt har gitt styret verdifull erfaring som byggherre og av alle de tiltak som må gjennomføres i ett prosjekt for å få et vellykket resultat. Disse erfaringene vil komme godt med når andre prosjekter skal realiseres i sameiet. Det vises også til årsmeldingen for 2024.

I Vedlikeholdsplanen er det oppgitt estimater for kostnadene fra OBOS prosjekt. Men med bakgrunn i at ovenfor nevnte delprosjektet ble gjennomført innenfor avsatt økonomisk ramme, samt en gjennomgang av foreslåtte kostnader med relevant fagkompetanse har medført at styret justert de økonomiske estimatene samt gjennomføringstidspunkt for de ulike tiltakene/prosjektene. I tillegg

inkluderer estimatene moms samt en 20 % avsetning til prosjektledelse, tilleggstjenester samt uforutsett.

Det understrekes at når tiltakene realiseres så skal dette basere seg på ivaretakelse av prinsipper om konkurranse og innebærer at tilbud fra minst tre leverenadører innhentes.
Det presiseres imidlertid at bygge- og rehabiliteringsprosjekter har en tendens at bli dyrere enn forventet. Dette bl.a. fordi det kan oppstå forhold som en ikke kan forutse og som må utbedres.

D. Nærmere beskrivelse av de to største tiltakene/prosjektene

De to tiltakene som er de mest omfattende er altså rehabilitering av vinduer og overflatebehandling av fasader.

Prosjekt rehabilitering av vinduer og balkongdører.
Dette vil være det desidert største prosjekt styret vil gjennomføre i perioden med en kostnadsramme på totalt ca. 30,0 mill. Vinduene fremstår generelt i god stand, men med stort behov for overflatebehandling. Vinduer og balkongdører vil bli rengjort, grunnet og malt opp. I tillegg vil også skillevegger med panel og treverk bli behandlet. Det er imidlertid avdekket vinduer med alvorlig funksjonssvikt og tilstandsgrad. Vinduer som er av en slik karakter, vil bli utbedret/skiftet.
For å få utført arbeidet på en mest effektiv måte samt ivaretakelse av HMS så vil det bli oppført stilasjer hvor dette anses nødvendig.
Rehabilitering av vinduer og balkongdører vil forlenge levetiden for vinduer og balkonger som er forventet til 30 – 45 år.

Når det gjelder de ulike delprosjektene så gjelder foreløpig følgende fremdriftsplan:

- ✓ 2024: Thorvald Meyers gate 16A og 16 B-J, Sannergata 6 (unntatt ut mot Toftes gate). Dette delprosjekt er gjennomført i 2024.
- ✓ 2025: Thorvald Meyers gate 10 og 14.
- ✓ 2026 og 2027: Toftes gate 15, 17,19, 21 og 23 og Sannergata 6 (mot Toftes gate).
- ✓ 2028: Toftes gate 11 og 13, Thorvald Meyers gate 4, 6,8 og 12.

Prosjekt/tiltak overflatebehandling av flater med kontaktpuss og tre kledning
Vask og behandling av overflater vil forebygge større og mere omfattende skader på bygningsmassen.
Dette foreslås realisert fortløpende i forbindelse med gjennomføring av prosjekt vinduer og balkonger for de enkelte byggene. Størsteparten av fasadene består av kompakt fasadesystem med armert pusslag utenpå et lag av faste isolasjonsplater. Fasadene er svært skitne, og det ble registrert skader en rekke steder. Skader i puss laget fører til at bakenforliggende isolasjon blir fuktig og skadene vil utvikle seg.
Fasader med liggende dobbel falset kledning har behov for overflatebehandling og lokale utskiftinger.

E. Finansiering av vedlikeholdstiltakene

Når det gjelder finansiering av vedlikeholdsplanen så ser styret for seg at en legger til grunn at tiltakene finansieres årlig. I vurderingene må det legges til grunn at en ser sammenhengen mellom felleskostnader (husleien), egenkapital og opptak av lån.

I 2024 så ble delprosjekt vinduer og balkongdører Thorvald Meyers gate 16A og 16 B-J, Sannergata 6 (unntatt ut mot Toftes gate) finansiert ved opparbeidet egenkapital.

Styret er av den formening om at det vil være hensiktsmessig at en i 2025 finansierer disse tiltakene ved låneopptak hvilket vil være hensiktsmessig for å fordele kostnadene utover til fremtidige eier

F. Forslag til vedtak

a) Saken tas til orientering.
b) Vedlikeholdstiltak for 2024 – 2028 som kommer frem av tabell 1 i denne sak legges til grunn ved bygningsmessige vedlikeholdstiltak i sameiet.

Vedlikeholdsplan

Byggeteknisk vurdering og tilhørende overordnet vedlikeholdsplan



Kunde:	Ringnes Park Vest Sameie
Kundenummer:	995917
Prosjektnummer:	230467
Kundens representant:	Robert Bengt Gunnar Hansson
Utførende selskap:	OBOS Prosjekt AS - Oslo
Utarbeidet av prosjektleder:	Atle Johnsrud
Dokumentdato:	24.08.2023
Dokument ID:	146939

Innholdsfortegnelse

Generelt ... **3**
Selskapsopplysninger ... 3
Vedlikeholdsplikt og særavtaler ... 4
Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) ... 4
Avtaler ... 5
Vurdering av tilstand til bygninger og uteområder ... **6**
Bygning utvendig ... 7
Bygning innvendig ... 13
Varme-, ventilasjon- og sanitæranlegg ... 16
Elektro ... 20
Tele og automatisering ... 23
Uteområder ... 25
Brannsikkerhet ... 28
Vedlikeholdsplan ... **30**
Tiltak som bør prioriteres ... 31
Tentativ plan for store prosjekter ... 32



«En langsiktig vedlikeholdsplan gir god oversikt og skaper mulighet for prioritering og planlegging. Det bidrar til god økonomi og forutsigbarhet for eierne i boligselskapet»

Generelt

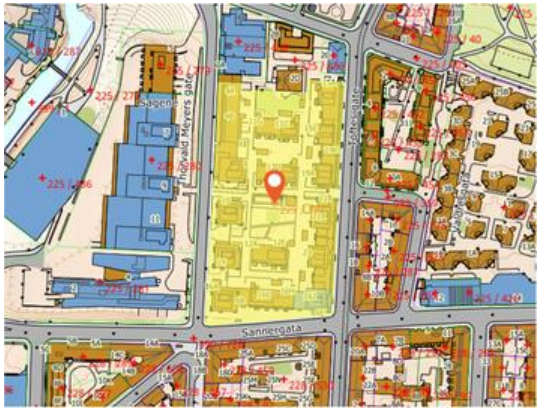
Formålet med vedlikeholdsplan er å fremtidssikre verdier i boligene gjennom bærekraftig og langsiktig planlegging av vedlikehold. Det er boligselskapet, ved styret, som står ansvarlig for vedlikehold av felles bygningsdeler. Det er derfor vesentlig at styret har oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov, og har en plan for hvordan dette skal finansieres. Gjennom en langsiktig plan for finansiering vil alle beboere være med å dele på sin del av vedlikeholdskostnadene.

Denne vedlikeholdsplanen vil gi dere en generell oversikt over den tekniske tilstanden av bygningsmassen og fellesarealer. Den vil også gi dere estimater på hva de forskjellige tiltakene omtrentlig vil koste. Vedlikeholdsplan vil være et godt hjelpemiddel for å få oversikt og kunne planlegge samt prioritere fremtidig vedlikehold. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak.

I rapporten omtales avtaler for daglig drift, det gjøres vurdering av tilstand og lages en tiltaksplan for kommende 5 år (vedlikeholdsperioden). Det lages i tillegg en tentativ plan for større prosjekter, de neste 30 år, som det bør tas høyde for ved budsjettering. Følgende hovedkategorier omtales i rapporten: Bygning utvendig, bygning innvendig, VVS, elektro, tele og automatisering, heis, uteområder og brannsikkerhet.

Selskapsopplysninger

Ringnes Park Vest Sameie ligger øverst på Grünerløkka i bydel Sagene i Oslo. Sameiet består av 500 seksjoner (bolig 493/næring 7), fordelt på åtte bygninger. I tillegg er det bodanlegg og garasje i kjelleretasje og frittstående avfallshus i gårdsrom.. Bygningsmassen ble oppført 2005 – 2008.
Eiet tomt med et areal på 16731,8 m² og eiendomsnummer 0301-225/278.



Kilde: Kartverket

Vedlikeholdsplikt og særavtaler

I lovverket, slik som eierseksjonsloven og borettslagsloven, defineres grenseskillet mellom den enkelte eiers og boligselskapets vedlikeholdsplikt. Videre gjøres endringer og spesifisering av dette i vedtektene og husordensreglene. Unntaksvis lages det særavtaler rundt vedlikeholdsplikt. Eksempelvis at vedlikeholdsplikten på en takterrasse, som er lovlig oppført i regi en enkelt eier, ligger på eier og ikke boligselskapet.



«Vi anbefaler å holde oversikt over tilstand og historikk på alle relevante bygningsdeler uavhengig av hvem som har vedlikeholdsplikten»

Der eiendommen består av flere boligselskap, garasjelag, driftsselskap for uteområder, o.l. kan grenseskillet for vedlikeholdsplikten være svært komplisert. Det anbefales i størst mulig grad å definere dette i forkant av at tiltak er nødvendig for å unngå konflikter og langvarige avklaringer.

Vedlikeholdshistorikk oppdateres i årsberetningen eller i modul for vedlikehold og bærekraft i styrerommet. Når et tiltak er nødvendig, vil være avhengig av en rekke forhold, såkalt «faktorer for nedbrytning». Eksempler er materialtype, alder, transport og lagring før montering, monteringsdetaljer og værforhold ved utførelsen, eksponeringsmiljø (innendørs, utendørs, sol, ved havet, osv.) og driftsbetingelser (brukslitasje og hvordan det er vedlikeholdt). I tillegg må boligselskapet ha en rimelig grad av frihet til hvilket nivå og til hvilket tidspunkt det skal byttes eller vedlikeholdes. Et ønske om økt komfort, energioptimalisering eller økt trivsel kan i mange tilfeller være utløsende. Det frarådes å alene benytte levetidstabeller som beslutningsgrunnlag uten at ovennevnte faktorer også ivaretas. Analyse av forsikringshistorikk er et naturlig steg når vedlikehold planlegges.

Energikartlegging og energireduserende tiltak

En energikartleggingsrapport har til hensikt å gi boligselskapet en generell oversikt over teknisk tilstand på fellesskapets installasjoner, samt beskrive aktuelle tiltak for å bevare og oppgradere disse. Rapporten skal danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av aktuelle tiltak som kan gi en energibesparelse.

Oslo kommune har ulike støtteordninger for energibesparende tiltak. Blant annet etterisolering, utskiftning av vinduer og installasjon av solceller i boligselskap. Man kan lese mer om dette på https://klimatilskudd.no/tilskudd-til-isolasjon-vinduer-og-dorer#gref.

Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA)



Byggherren (boligselskapet) har et selvstendig og overordnet ansvar for at hensynet til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) på bygge- eller anleggsplassen blir ivaretatt.
Byggherren skal stille krav om at virksomhetene som engasjeres driver et systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i henhold til internkontrollforskriften.
SHA-plan skal lages for alle bygge- eller anleggsprosjekter. Byggherren skal påse at det utarbeides en skriftlig plan, og at den foreligger før arbeidet starter.

Planen skal inneholde et organisasjonskart, en fremdriftsplan som beskriver når og hvor de ulike arbeidsoperasjoner skal utføres, spesifikke tiltak knyttet til arbeid som kan medføre fare for liv og helse, og rutiner for avviksbehandling.

Avtaler

Ved å ha avtaler for daglig drift vil man sørge for at bygninger og uteområder fungerer i hverdagen og at sikkerheten blir ivertatt. Man bør også ha avtaler som sikrer tilgang til reservedeler slik at bygningselementer kan utbedres fremfor å skiftes. Felles innkjøpsavtaler i boligselskapet kan gi beboerne gunstige innkjøp, også tilknyttet tiltak i egen bolig.

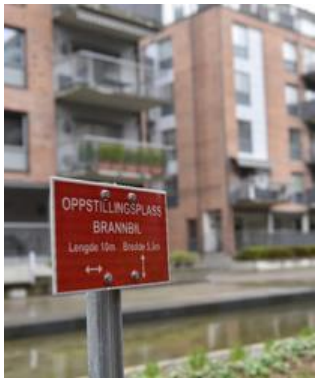


Nyere boligselskap har et større behov for avtaler enn eldre bygg da omfanget av tekniske installasjoner har økt med årene. I oppstartsmøtet ble diskutert hvilke avtaler boligselskapet har inngått.

Brannsikkerhet

Eieren av et byggverk skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket. I nyere bygninger, oppført etter 1985, skal sikkerhetsnivået tilfredsstille kravene som gjaldt ved søknad om oppføring. For eldre bygninger, oppført tidligere enn 1985, kan man ha en plikt til å oppgradere brannsikkerheten. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

I driftsfasen har styret og eierne ansvaret for at brannsikkerheten ikke forringes ved ombygninger eller ved defekte bygningsdeler. Denne rapporten inneholder kun en begrenset vurdering av brannteknisk forhold. Det anbefales styret å gjøre seg kjent med «*Forskrift om brannforebygging*».



Vurdering av tilstanden til bygninger og uteområder



Vurderingene er basert på registreringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer, jf. NS3424 analysenivå 1, samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder når byggene ble oppført. Vi benytter tre nivået for å synliggjøre gjennomsnittlig tilstand på ulike bygningsdeler.

- Fremstår i god stand uten kjente utfordringer
- Redusert tilstand og/eller kjente utfordringer som bør holdes under observasjon
- Kjente utfordringer som bør tas tak i innen rimelig tid og gis høyeste prioritet

Vegger og fasader

Vurder de ulike vegg- og kledningstypene hver for seg. Glem ikke grunnmur og vegger under terreng. Fuktsikring av disse vurderes i punktet for drenering. Trekk og kalde innvendige overflater indikerer mangelfull lufttetting og isolasjon. Typiske forhold til vurdering er: Bevegelser, energitap og kuldebroer, alder og vedlikehold, tilstand på kledning og overflate, robusthet mot klimapåkjenninger og krav til brannmotstand.

Fasader
Mot Toftes gate er fasader bestående av teglforblending. Teglstein og fuger ser ut til å være i god stand med kun mindre skader og utover rengjøring er tiltak ikke nødvendig i denne velikeholdsperiode.
Inntrukne toppetasjer og deler av øvrige fasader er belagt med plater av lakkert stål. Skader etter sammenstøt som bulker ble registrert og plater som er utsatt for sterkt sollys har blitt blasse, men platene har lang gjenværende brukstid uten spesielle vedlikeholdstiltak.
Størsteparten av fasadene består av kompakt fasadesystem med armert pusslag utenpå et lag av faste isolasjonsplater. Fasadene er svært skitne, og det ble registrert skader en rekke steder.
Skader i pusslaget fører til at bakenforliggende isolasjon blir fuktig og skadene vil utvikle seg.
Tiltak er nødvendig.
Fasader med liggende dobbelfalset kledning har behov for overflatebehandling og lokale utskiftinger.
Grunnmur
Grunnmur av betong, plasstøpt og prefabrikkert. Innvendig er grunnmur malt/støvbundet og utvendig under terreng er grunnmur trolig isolert og sikret med grunnmursplast.


Mosegroing i fuger må fjernes.


Stålplatekledning fremstår for det meste i god stand


Mye skader. Behov for renhold av alle flater


Trekledning med behov for overflatebehandling

Vinduer, dører og porter

Vurder vinduer og ytterdører tilknyttet bolig og fellesareal. Typiske forhold til vurdering er: Alder og vedlikehold, konstruksjon og glasskvalitet, tetningslister, hengsler og beslag, solavskjerming, tilbakemelding fra beboere og krav til brannmotstand. Porter må være tilpasset åpne- og lukkefrekvens. Vurder motor, gangdør, styringssystem, skinnesystemer og portblad.

Vinduer og balkongdører
Ramme og karm av trevirke, malt på to sider. Befarte vinduer var utført med to-lags glass fra produksjonsåret 2006-2009.
Vinduene fremsto i god stand uten synlige skader, men med behov for overflatebehandling.
Mange av vinduene er godt beskyttet under tak, men det er likevel behov for jevnlig smøring av mekanisme og bevegelige deler for å forlenge brukstiden. Justering utføres ved behov.
Normal/forventet brukstid for vinduer av denne typen er 25-45 år, men det vil alltid være behov for utskifting av vinduer som av ulike årsaker er skadet eller har redusert funksjon.
Oppgangsdører
Ramme og karm i eloksert aluminium og glassfelt med to-lags glass fra byggeåret. Elektrisk sluttstykke. Med regelmessig vedlikehold som smøring av mekanisme og justering/etterstramming vil dørene ha lang gjenværende brukstid.
Leilighetsdører fra svalgang er godt skjermet mot værpåkjenninger. Det kan se ut til at enkelte dører har behov for justering og dette bør utføres løpende. Normal brukstid for dører av denne typen er 20-30 år.



Vindu i befart leilighet er datert 2009



Vinduer med toppsvingmekanisme



Skader bør utbedres løpende



Dører med lang forventet brukstid

Balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trapper

I utgangspunktet bør de ulike typene vurderes hver for seg. Typiske forhold til vurdering er: Bærende konstruksjoner, avrenningssystem, rekkverk, gulvoverflate og sklisikkerhet, rutine for innglassing av balkonger, blomsterkasser og skjermvegger. Overgang mot yttervegg er utsatt for lekkasje-problematikk. Vær oppmerksom på løse gjenstander som kan falle ned. Utvendige trapper i terreng vurderes på uteområder og balkongtak vurderes sammen med øvrige tak.

Balkonger
Det er to typer balkonger i bygningsmassen. Inntrukne understøttede balkonger og balkonger med strekkstagsystem. Plate av ubehandlet betong og rekkverk av galvanisert stål med spiler/glass.
Avrenning over dekkekanten fører til groing av grønnalger og mose. Dette er vanligst på skyggesiden og kan føre til betongskader over tid. Dekkekanter må rengjøres.
Terrasser
Markterrasser over torgdekke belagt med betongheller.
Svalganger
Svalganger av betong over fem plan. Det er vannavrenning over kanten og overflaten er ubehandlet. Algevekst vil oppstå. Det er viktig med gode rutiner for rengjøring av ubehandlet betong og rengjøring anbefales årlig. Vær varsom med bruk av høytrykksspyler.
Utvendige trapper
Trapper av stål med betong i inntrinn og trapper av naturstein.
I natursteintrapper er fuger sprukket og det kan forventes forskyvninger om tiltak ikke iverksettes. Det må etableres nye fuger.



Balkonger med strekkstag. Algevekst og mose på dekkekant



Kraftig groing på dekkekant. Tiltak er nødvendig



Svalganger over fem plan



Oppsprekking i fuger

Tak, torg og takterrasser

Vurder alle tak slik som hovedtak, takterrasser, balkongtak og tak ved inngang. Typiske forhold til vurdering: Type tekking og alder på denne, fallforhold, avrenningssystemer, overløp, beslagsløsninger, oppbygning av tak, energitap og lufting, mulighet for sikret takarbeid. Glem ikke tak på bygning under terreng (torg), og husk å se sammenhengen mellom tekkingen og opparbeidet areal på oversiden. Husk å merke tillatt nyttelast der kjøretøy skal inn på tak.

Hovedtak
Flate, rettvendte kompakttak med avrenning til utvendig nedløp. Tekking er utført med belegg av asfalt/bitumen. Parapet er beslått med stålbeslag med falsede skjøter. Det er utført utbedringer på tak i 2021 og det er ingen kjente lekkasjer. På befarte tak var det lite vannansamlinger og dammer med stående vann, som tyder på godt underlag og fall.
Forventet brukstid for taktekking av denne type belegg er 25-35 år.
Det er svært viktig at varmekabel i renner fungerer som tiltenkt i vintermånedene, da defekt varmekabel vil føre til isdannelse, frostsprengning og lekkasjer.
Det er terrasser av cu.impregnerte materialer på takene og lett tilkomst for inspeksjon.
Torg og tak under terreng
Det antas at torg er tekket som grytetekking overstøpt med betong. Torgtekking har lang gjenværende brukstid. Om vanninntrengning oppstår kan det være utfordrende å lokalisere lekkasjested.
Takterrasser
Inntrukne toppetasjer ha takterrasser. Det er ikke meldt om kjente lekkasjer. Tekking er utført med belegg av asfalt/bitumen. Forventet brukstid er den samme som for tak.



Enkelte mindre dammer med stående vann



Noe varmebobling i papp



Mosegroing på avfallshus bør fjernes



Takbelegg i god stand

Takluker, overlys og takvinduer

Vurder enhetene i boliger og fellesareal, og beskriv de ulike typene hver for seg. Husk at røykventilasjon vurderes i egen kategori under «Brannsikkerhet». Typiske forhold til vurdering: Alder og lekkasjehistorikk, karm, ramme, kvalitet på glass eller kuppel, innfestningsdetaljer og beslagsløsninger, vindsikring, sikring mot utilsiktet åpning og energitap. Fuktskjolder, kondensstriper og isdannelser er tegn på utfordringer. Husk å sikre stiger som er plassert ut for adkomst til tak.

Takluker
Røykluker.

Overlys
Røykluker.

Takvinduer
Ikke aktuelt.

Utdypende bilder – bygning utvendig



Skader



Skader



Behov for rengjøring av alle fasader



Skader på dør og betongdekke



Fasader må rengjøres og eventuelt overflatebehandles i etterkant. Hull må forsegles

Innvendige overflater (vegger, himlinger og gulv)

Vurder overflater på alle fellesområder slik som inngangspartier, trapperom, fellesgarasjer, bodarealer, utleielokaler o.l. Typiske forhold til vurdering: Slitasje som sår og skader, egnethet ved høy slitasje, beboertilbakemeldinger, branntekniske krav til overflaten. Årlig kontroll av oppganger og fellesareal vil avdekke behov for overflatebehandling og nødvendig utskifting. Oppgradering kan gjøres for å beskytte betong eller forbedre lyd- og energitekniske egenskaper.

Inngangspartier og trapperom
Gulv belagt med keramiske fliser og vinylbelegg fra byggeåret.
Vegger av malte gipsplater og brystning av keramiske fliser i inngangsparti.
Himlinger med systemhimling og malte overflater.
Oppganger fremstår i god stand, men med noe bruksslitasje og mindre skader på flere overflater.
Skader på bør utbedres løpende.

Bodarealer
Gulv med ubehandlet og malt betong, vegger av malt/støvbundet gips og betong og himlinger av malt/støvbundet betong.

Fellesgarasjer
Gulv med overflate av ubehandlet betong. Vegger og himlinger av støvbundet betong.



Bruksslitasje på overflater



Systemhimlinger i korridorer med enkelte skader



Overflater i bodarealer. Skade på bodvegg



Overflater i parkeringskjeller

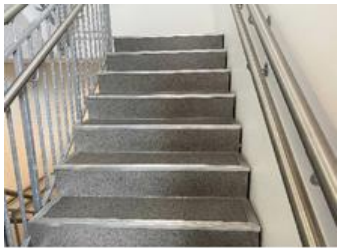
Innvendige trapper

Vurder innvendige trapper i fellesområder, inkludert repos. Typiske forhold til vurdering: Stabilitet og brannmotstand, sår og skader, rekkverkshøyde og klatrefare, kontrastmerking av trappeneser og tosidig håndløper for trygg bruk. Jevnlig rengjøring og tilsyn bør utføres for å kunne avdekke løse innfestninger og skarpe kanter, samt slitt og skadet overflate.

Trapper og repos
Trapper av prefabrikkert betong. Trinn er belagt med vinylbelegg og fremstår i god stand, men med noe bruksslitasje.
Rømningstrapper med konstruksjon av stål og betong i inntrinn.

Rekkverk og håndløper
Rekkverk av lakkerte stålspiler og håndløper av polert stål.
Det er dobbel håndløper på to sider.

Kontrastmerking av trappeneser
Trappeneser har sklisikringslist av aluminium i kontrastfarge.



Kontrastlist av aluminium



Håndløper på vegg i to høyder



Betong i inntrinn



Trapper i materialer av galvanisert stål

Skadedyr, krypkjellere og inventar

Vurder om boligselskapet har gjort tilstrekkelig forebyggendearbeid mot skadedyr, og om man er klar for bekjempelsestiltak hvis utfordringene skulle oppstå. Avklar om det finnes krypkjellere i bygningsmassen (dette er en risikokonstruksjon) og tilstand på disse. Kartlegg omfang av felles inventar som omfattes av boligselskapets vedlikeholdsplikt og tilstand.

Skadedyr
Hull og åpninger i bygningskropp må tettes løpende og flere åtestasjoner settes ut ved behov.

Kjellere
Lagring av organisk materiale direkte mot betong under grunnen bør unngås.

Inventar
Vegger og dører av profilert stål i boder.

Postkasseanlegg i oppgang. Låser byttes ved behov.



Flere åtestasjoner settes ut ved behov



Støtskader i metallprofiler

Rør for vann, avløp og takvann samt stoppekraner

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder, lekkasjehistorikk og erfaringer fra bruksfasen. Typiske momenter som bør vurderes: vanninnlegg og kjellerstrekk, stige- og fordelingsledninger, bunn- og uttrekksledninger, avløpsrør i bygget og sanitærlufting, takvannsledninger. Vurdering av ulike typer av stoppekraner. Utvidet vurdering kan gjøres via VVS-ingeniør og ved kamerainspeksjon eller uttak av rørprøver for analyse i laboratorier.

Bunn- og uttrekksledninger og vanninnlegg
Med dette menes vann og avløpsrør fra kommunalt nett inn til bygning.
Bunnledning og kjellerstrekk ligger åpent og lett tilgjengelig i parkeringsanlegg.
Avløpsrør av plast og vannrør av kobber og pe fra byggeåret, med lang gjenværende brukstid.

Vann- og avløpsrør og takvannsnedløp inne i bygninger
Avløpsrør av plast og vannrør av kobber og pe fra byggeåret med lang gjenværende brukstid.

Stoppekraner
Hovedstoppekran er lokalisert i parkeringskjeller.
Stoppekraner for stigeledninger er lokalisert i himling i bodområdet. Det er nødvendig å merke stoppekraner og etablere rutine for regelmessig funksjonstesting.

Isolasjon av sanitæranlegg
Mangelfull isolering av vannrør ble ikke avdekket.


Bunnledninger er lett tilgjengelige i parkeringskjeller


Vanninnlegg med målere

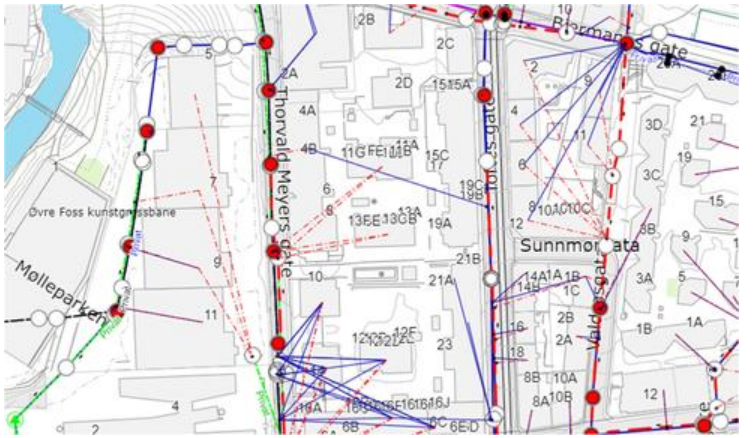

Rust på kran. Kraner må funksjonstestes regelmessig


Lett tilgjengelige avløpsrør i kjeller

Utdypende bilder – rør for vann, avløp og takvann samt stoppekraner


Rørføringer ligger åpent i kjeller


Stoppekran i bolig



Vann- og avløpsledninger på og rundt eiendommen. Kilde:underoslo.no

Varmtvannsberedere, varmeanlegg, kjølesystemer

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder, lekkasjehistorikk og erfaringer fra bruksfasen. Typiske forhold til vurdering: Beredertype, plassering, alder og lekkasjesikring. Overvåk varmeanlegg ved å følge oversikt over servicerapporter, brukertilbakemeldinger, kostnadsutvikling og skadehistorikk. Kjølesystemer tilhører ofte næringslokaler. Sørg for å ha rutine for ettermontasje av luft-luft varmepumper.

Varmtvannsberedere og beredersentraler
Felles anlegg med sentral plassert i teknisk rom.

Varme-/fjernvarmeanlegg
Felles anlegg med kundesentral plassert i teknisk rom.

Boligselskapet opplyser om utfordringer med oppvarmingsutstyr i boligene og at Bravida er engasjert for å løse disse.

Kundesentral for fjernvarme er plassert i teknisk rom i underetasje. Ved gode servicerutiner har kundesentralen lang brukstid, men det må forventes funksjonssvikt i deler som varmevekslere, sirkulasjons-pumper, regulatorer etc. Rutinemessig service vil avdekke om det er behov for større utskiftinger.
Det anbefales at reparasjoner og utskiftinger utføres løpende over driftsbudsjettet.



Sirkulasjonspumper



Stengeventiler for fjernvarme



Kundesentral for fjernvarme



Konvektor i oppgang

Ventilasjon

Vurderingen av ventilasjon i boliger og fellesarealer gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av ventilasjon og erfaringer fra bruksfasen. Røykventilasjon kommenteres under kapitelet for brannsikkerhet. Typiske forhold til vurdering: Type ventilasjonsprinsipp, ettermontasje, alder på mekaniske aggregater og utstyr.

Boligventilasjon
Mekanisk ventilasjon med tilluftsventiler i vegg og avtrekk over tak.
Det er viktig å lese og følge instruksen som kan sees på aggregatet i kjøkkenskapene. Fett i kanaler og aggregat kan utgjøre en fare for brann.

Det anbefales at reparasjoner og utskiftinger utføres løpende over driftsbudsjettet.
Ventilasjonskanaler må renses regelmessig. Normalt intervall er 5-8 år.

Ventilasjon i fellesområder
Avtrekk fra garasjeanlegg, tekniske rom og fellesboder.



Tilluftsventil i vegg



Avtrekk i våtrom



Aggregat i bolig. Vedlikeholdsinnstruks må følges



Ventilasjonsavkast over tak

Elektrisk anlegg – generelt

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen. Boligselskapet bør ha fast avtale om periodisk elkontroll. Typiske forhold til vurdering: Sikring mot utilsiktet berøring, fremtidig kapasitetsbehov, sikkerhetsnivå på underfordelinger (sikringsskap) og belysningsutstyr.

Inntakskabler og hovedtavler
Inntakskabler og hovedtavle i kjeller er i god stand og har lang gjenværende brukstid.

Stigeledninger og underfordelinger
Stigeledninger og underfordelinger har god kapasitet og lang gjenværende brukstid.

Det må finnes rutiner for internkontroll av elektrisk anlegg.

Belysningsutstyr
Generelt er det elektriske anlegget i god stand.

Belysning fra byggeåret bør byttes ut med LED-armaturer med bevegelsessensorer. Det anbefales å kartlegge omfanget.

Det finnes utendørs pullertbelysning på eiendommen. Pullertbelysning har ofte utfordringer med jordingsfeil og svak fundamentering. Kostnader må forventes.



Inntakskabler, stigeledninger og hovedtavle



Stigeledninger i tavlerom



Elektrisk anlegg må kontrolleres regelmessig



Kursfortegnelse for hovedtavle

Utdypende bilder – elektrisk anlegg



Målere i underfordelinger



Pullertbelysning er utsatt for jordfeil



Belysningsutstyr fra byggeåret



Belysningsarmatur i kjeller



Belysningsutstyr på fasade

Lading av elbiler, snøsmeltesystemer og solanlegg

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Lading av elbiler
Ladeinfrastruktur er etablert felles parkeringsanlegg.

Snøsmeltesystemer
Med dette menes varmekabel i takrenne, nedløpsrør, på tak, trapper, ramper, veier og lignende. Tak og takterrasser har avrenning til utvendig nedløp. Dette er en løsning som er avhengig av godt fungerende varmekabler i nedløpsrør. Det må finnes rutine for kontroll av varmekabler i vintermånedene.

Solanlegg
Solceller kan monteres på fasade, tak eller i balkongrekkverk. En mulighetsstudie viser hvilke muligheter som finnes for ditt boligselskap.

Bygningsmassen er egnet for solanlegg.
Solanlegg og taktekking har tilnærmet lik brukstid. Omtekking bør gjøres før eventuell installering av solanlegg.



Defekt varmekabel vil føre til skader



Koblingsboks ved fortau



Varmekabler må kontrolleres jevnlig



Nedløpsrør med varmekabel

Tele og automatisering

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer
Porttelefon av typen AIPHONE fra byggeår uten kjente driftsutfordringer. Det anbefales å avsette midler til utskifting av anlegg ved behov.

TV, internett og mobilsystemer
Kollektiv avtale med leveranse fra OBOS Opennet.

Overvåkningsanlegg
Overvåkningsanlegg skal ha et tydelig formål. Vurder om det er bedre å gjøre alternative tiltak fremfor å overvåke.

System for katodisk beskyttelse av betong
Det er foreløpig ikke forhold som tilsier at katodisk beskyttelse er nødvendig.
KB-anlegg beskytter betongkonstruksjoner og må overvåkes ved årlig tilsyn for å sikre at det virker og er justert riktig.



Betjeningspanel fra byggeåret



Overvåket område

Heiser

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Personheiser
16 personheiser med løpenummer:
Toftes gate 23 - Lnr: 13491, Toftes gate 21 A - Lnr: 13492, Thorvald Meyers gate 14 - Lnr: 13493, Thorvald Meyers gate 12 F - Lnr: 13494, Thorvald Meyers gate 10 - Lnr: 13495, Toftes gate 15 A - Lnr: 13527, Toftes gate 17 - Lnr: 13528, Toftes gate 19 A - Lnr: 13529,
Toftes gate 11 A - Lnr: 13617, Sannergata 6 C - Lnr:13455, Sannergata 6 E - Lnr: 13490, Thorvald Meyers gate 16 B - Lnr: 13489, Thorvald Meiers gate 16 A - Lnr: 13488, Thorvald Meyers gate 8 - Lnr: 13741, Thorvald Meyers gate 6 - Lnr: 13742, Thorvald Meyers gate 4 A - Lnr: 14699

Periodisk kontroll utføres av Heiskontrollen AS og Oslo kommune i ulike år.
Det foreligger serviceavtale med Schindler AS. Orona Norway og Otis Norge AS.

Kontroll- og servicerapporter etter er ikke gjennomgått av OBOS Prosjek. På generelt grunnlag er det vanlig å si at når heiser er eldre enn 25 år blir behovet for reparasjoner og utskiftinger normalt hyppigere og kostnad for vedlikehold av eldre heiser bør veies opp mot utskifting. Slitasje avhenger av bruksfrekvens.



Kontrollmerke. Sikkerhetskontroll utføres annet hvert år



Schindler personheis fra 2009



Rapport fra periodisk sikkerhetskontroll for personheis
Løpenr.: 14669 Niregnr.: 6030103683

Ingen avvik fra sikkerhetskontroll i 2020



Rapport fra periodisk sikkerhetskontroll for personheis
Løpenr.: 13488 Niregnr.: 6030144688

Mindre avvik fra sikkerhetskontroll i 2018

Overvann, drenering, avfallssystem samt sentrale deler av uteområder

Vurder sentrale deler av uteområdet. Typiske forhold til vurdering: løsning for overvann, drenering og fuktbeskyttelse av vegger under terreng. System for avfall og gjenvinning. Hage, vegetasjon, trapper i terreng, støttemurer. Gjerder og støyskjermer.

Overvann og drenering
Det har vært lekkasjer i parkeringsanlegg, men det er ikke rapportert om pågående kjente innsig. Gulv på grunnen i parkeringsanlegg og kjellere er utsatt for vanninntrengning gjennom vegg og kapillært oppsug. Terrenget i området er sterkt hellende, og vanntrykket mot eiendommen er stort ved sterk nedbør. Sørg for å holde renner og overvannskummer åpne og fri for ugress, jord og avfall.

System for avfall og gjenvinning
Frittstående avfallshus med beholdere for sortering. 660 liters beholdere for papp/papir og restavfall. Det er stor påkjenning på internveier når renovasjonsbiler kjører på området. Løsningen fungerer, men mer tidsmessige løsninger bør vurderes.

Grunnforhold, støttemurer og trapper i terreng
Terrenget/plen er anlagt over dekket til garasjekjeller og er stabilt.

Vegetasjon
Bestående av hekker, busker, bed og enkelte store trær. Boligselskapet har en tydelig plan for oppfølging av vegetasjon.



Gårdsrommet bidrar til å fordrøye overvann



660-liters beholdere for avfall



Frittstående avfallshus med behov for overflatebehandling



God oppfølging av vegetasjon

Utdypende bilder - Overvann, drenering, avfallssystem samt uteområder



Sørg for åpne overvannsrenner



Hold sluk og kummer åpne



Mose bør fjernes løpende



Vann mot grunnmur fører til vekst av grønnalger



Stor vannføring i Toftes gate ved sterk nedbør kan føre til vanninntrengning

Sosiale soner, lekeplass, veier og bommer

Vurder sosiale soner, lekeplasser, veier, parkeringsplasser og adgangsbegrensende bommer. Mange prioriterer denne kategorien høyt og det er viktig å lytte til eiere og beboerne. Sørg for en utforming som fungerer for alle, også de med funksjonsnedsettelser.

Sosiale soner
Gårdsrommet er pent opparbeidet og innbyr til bruk. Det er utplassert parkbenker på plenarealer og veier.

Lekeplass
Lekeapparater som krever sikkerhetskontroll, ble ikke registrert.

Veier og parkeringsplasser
Det er kjørbare internveier belagt med asfalt og med brostein i renner og randsoner. Asfaltskader og løs brostein bør repareres løpende.
Det finnes ingen parkeringsplasser på eiendommen utenom i p-hus.

Bommer og pullert
Innkjøringen til gårdsrommet er regulert med automatisk bom. Automatikk har behov for regelmessig service og det anbefales å ha fast avtale med leverandør.



Parkbenker i gårdsrommet



Sosiale soner på uteområdet



Asfaltskader



Innkjøring er regulert med bom

Brannslukningsutstyr, brannvarsling og nødlys, brannceller og branndører

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og for tekniske installasjoner begrenser vurderingen seg til å være grov kartlegging av alder, rutiner og erfaringer fra bruksfasen. For utdypende vurdering av branntekniske forhold henvises det til brannkonsulent.

Brannslukningsutstyr
Slukkeutstyr i fellesarealer består av håndslukkere, branntromler og sprinkleranlegg.
Boligselskapet har avtale med leverandør om regelmessig kontroll av slukkeutstyret.
Slukkeutstyr i boliger består av 6 kg pulverapparat. Utstyret kan med fordel supplementeres med skumapparat og brannteppe. Utstyret i boligene bør innlemmes i kontrollen.

Brannvarsling og nødlys
Sentralisert, adresserbart brannvarslingsanlegg med dekning i fellesareal/bolig og nødlysanlegg.
Det finnes avtale med leverandør om regelmessig kontroll av anlegget. Alder og tilstand på anlegget er ikke kjent. Følg anvisninger fra serviceleverandør.

Brannceller og rømningsveier
Brannceller er tydelig merket på orienteringsplan.
Leilighetsdører med brannklassifisering B30 og dører i fellesareal B60.
Alle dører i fellesareal er utstyrt med dørlukkere.
Dørautomatikk har begrenset brukstid og reparasjoner og utskifting kan utgjøre store kostnader.

Brannspjeld i vegg mellom korridorer og trappeløp må kontrolleres av brannrådgiver.



Pulverapparat med avtale om periodisk kontroll



Nødlys i oppgang



Sprinklersentral



Brannpanel i oppgang med serviceavtale

Piper og ildsteder, røykventilasjon, brannskyveporter og gassanlegg

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og for tekniske installasjoner begrenser vurderingen seg til å være grov kartlegging av alder, rutiner og erfaringer fra bruksfasen. For utdypende vurdering av branntekniske forhold henvises det til brannkonsulent.

Piper og ildsteder
Ikke aktuelt.

Røykventilasjon
Det er vifter for trykksetting av trappeløp i toppen av oppgangene.
Automatiske røykluker med kuppel. Røykventilasjon skal kontrolleres rutinemessig.

Gassanlegg
Et begrenset antall boliger er tilknyttet gassanlegg. Rørføringer går langs fasade og på innsiden av parapetene.

Gassanlegg skal driftes, vedlikeholdes og kontrolleres på en sikker måte.
Manglende vedlikehold og feil bruk kan føre til alvorlige ulykker.

Beboerne har ansvar for at anlegget i den enkelte leilighet kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig, og at apparater og utstyr brukes riktig og sikkert.



Trykksetting av trapperom



Det er krav om rutinemessig kontroll



Gassrørledning langs parapet



Gassrørledning på fasade

Vedlikeholdsplan

Med bakgrunn i tilgjengelig informasjon og vår tilstandsvurdering har vi på neste side laget en oversikt over de tiltakene vi mener styret bør prioritere fremover. Deretter følger en langsiktig vedlikeholdsplan (tentativ) der de store rehabiliteringsprosjektene for byggets levetid er synliggjort. Dette for å kunne planlegge finansiering og prioritering på lang sikt allerede i dag.



«Gjennomtenkte, langsiktige og holdbare valg gir et mer bærekraftig samfunn»

Holdbare valg og løsninger
Bygg- og eiendomssektoren er avgjørende for å løse Norges og klodens miljøutfordringer. OBOS anbefaler alle boligselskap å gjøre gjennomtenkte, langsiktige og holdbare valg når tiltak skal gjennomføres. Tidlig identifisering gjør det mulig å finne kostnadseffektive løsninger som også har stor miljøeffekt.

Kostnadsestimat
Estimatene er ment for planlegging i tidligfase, og er omtrentlige anslag av forventet totalkostnad for tiltaket. Det tas utgangspunkt i erfaringsmessige priser pr. dags dato, og kostnader oppgis inkludert merverdiavgift. Totalkostnaden består normalt av bygningsmessige kostnader samt rigg- og driftskostnader, såkalt entreprisekostnad. Videre vil man ofte ha kostnader tilknyttet prosjektadministrasjon, finansiering, byggemelding, o.l. Det bør også tas høyde for uforutsette kostnader og eventuelle endringer initiert av byggherre i byggeperioden. Tidspunkt for gjennomføring, valg av løsning, samt kapasitet hos entreprenørene vil påvirke kostnadene. Det bør påregnes en årlig prisstigning på 3 %.

Behov for vedtak
Styret har høy beslutningskompetanse og kan teoretisk igangsette store prosjekter basert på et styrevedtak. Vi anbefaler som regel en vedtaksfase der eierne får være med å velge på hvilket nivå og til hvilket tidspunkt tiltak utføres. Vår erfaring er at åpenhet og god informasjon er suksesskriterier for gode vedtaksprosessen og rehabiliteringsprosjekter.

Langsiktig finansieringsplan
En av styrets hovedoppgaver er å sikre finansiering av drift, og ivaretagelse av eiendommen. Det kan være nødvendig å gjøre justeringer på felleskostnadene for å imøtekomme et investeringsbehov. Ved å utarbeide en likviditetsanalyse vil man kunne se en forventet utvikling i felleskostnadene. Viktige premisser er regnskapet, forventet prosjektkostnad, utbetalingsplan, løpetid på låneopptak og rentefot. Analysen kan vises for en eller flere alternative tiltak, og er et nyttig verktøy for å vise hvilken investering som trolig er mest lønnsom.

Tidslinje for de store rehabiliteringene
På siste side viser vi en tentativ plan for de store rehabiliteringene som må gjennomføres på sikt. Byggeteknisk rådgiver har med utgangspunkt i tilstandsvurderingen og en teoretisk gjenværende brukstid for bygningsdelene plassert inn de store rehabiliteringene. Nøyaktig tidspunkt for gjennomføring er vanskelig å forutse og det er derfor viktig at tidslinjen jevnlig oppdateres ved bistand fra fagspesialist.

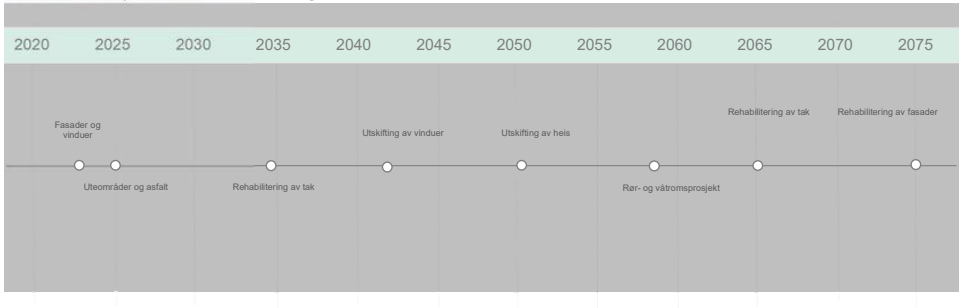
Tiltak som bør prioriteres

Prosjekttype	Beskrivelse av tiltak	Estimat
Vinduer	Avsetning til løpende utskifting.	1 000 000,-
Vinduer	Overflatebehandling av vinduer og balkongdører.	5 500 000,-
Fasadeprosjekt	Rengjøring av fasader herunder all platekledning.	990 000,-
Fasadeprosjekt	Utbedring av skader i kompaktpuss og beslag.	800 000,-
Fasadeprosjekt	Overflatebehandling av flater med kompaktpuss og trekledning.	5 400 000,-
Fasadeprosjekt	Utskifting av skadet spilekledning.	.,-
Elektrisk anlegg	Kartlegge eldre belysningsutstyr og planlegge for utskifting.	25 000,-
Balkonger/svalganger	Rengjøre dekkekanter for mose og grønnalger.	500 000,-
Uteområder	Fjerne moe og ugress på områder belagt med brostein.	100 000,-
Asfalt	Utbedre områder med asfaltskader.	400 000,-
Overvannsrenner	Utbedre/reetablere fall i brosteinsrenner. Rens for mose, grus og sedimenter.	200 000,-
Avfallshus	Utbedring av skader og overflatebehandling	1 100 000,-
Heis	Årlig avsetning til vedlikehold og utskifting.	1 000 000,-
Brann	Årlig avsetning til vedlikehold og utskifting av brannvarslingsanlegg, nød-/ledelys, døråutomatikk og røykventilasjon.	1 000 000,-
Dører	Årlig avsetning til vedlikehold og utskifting av dører.	500 000,-
Totalt		**18 515 000,-**



«Hensikten med tidslinjen er at styret og eierne skal få oversikt over det totale vedlikeholdsbehovet slik at man kan prioritere mellom ulike tiltak og lage en strategi for langsiktig finansiering»

Tentativ tidslinje for de store rehabiliteringene



Protokoll til årsmøte 2025 for RINGNES PARK VEST SAMEIE

Organisasjonsnummer: 894040882
Møtet ble avholdt 29. april kl. 17:00, Ringen kino.

Antall stemmeberettigede som deltok: 40
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret har innstilt Kristina Bennin fra OBOS som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Kristina Bennin velges.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Styret har innstilt Kristina Bennin fra OBOS som protokollfører. Protokollvitnene velges direkte på møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Kristina Bennin foreslått. Som protokollvitner ble Linda Liu Sollid og Torgeir Søvik foreslått.
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat dekkes av egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 667 000, hvorav kr 3 000 utbetales som ekstraordinær styrehonorar til tidligere styremedlem Hans Olav Velle. Det resterende styrehonorar kr 664 000 fordeles blant styremedlemmene.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 667 000
> ✓ **Vedtatt.**

7. Installere overvåkningskamera i U1 og U2

Fremmet av: Per Vehus Jaksland

Det er innbrudd i boder, beboere setter fra seg alt mulig for å slippe kostnaden ved innlevering til avfallsstasjon. Kamera ville forhåpentligvis redusert dette betraktelig.

Styrets innstilling
Det finnes allerede 37 kameraer i sameiet. Styret vil gjennomgå plasseringen av disse og vurdere eventuell endring av plassering.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Installere overvåkningskamera
> ✗ **Ikke vedtatt.**
>
> **Forslag til vedtak 2:**
> Styret vil gjennomgå plasseringen av disse og vurdere eventuell endring av plasserin og anall kameraer..
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Oppgradering av sykkelstativ i bakgården

Fremmet av: Kenneth Marcelius Hervik

Transaksjon 09222115557545582892 Signert KB(, LLS(, TS(

Se vedlagte fil

Styrets innstilling
Styret vil se nærmere på mulighetene og kostnadene for ulike løsninger

❌ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Se vedlagte fil
>
> Forslag til vedtak 2:
> Styret vil se nærmere på mulighetene og kostnadene for ulike løsninger

9. Sykkelvask

Fremmet av: Kristine Østhassel

Hadde vært fint å hatt fellesareal for vask av sykkel

Styrets innstilling
Tiltaket vurderes som ikke gjennomførbart i garasjeanleggene da det er krav om sluk. Vil også være vanskelig å etablere utendørs i felles arealer.

Forslag til vedtak:
❌ **Ikke vedtatt.**

10. Bytte til smekklås ved sykkelparkeringen

Fremmet av: Kristine Østhassel

I dag må vi låse etter oss når vi har gått og det medfører dessverre at enkelte glemmer å låse døren

Styrets innstilling
Styret er i gang med å skifte til smekklås.

Forslag til vedtak:
❌ **Ikke vedtatt. Forslaget ble trukket**

11. Ny porttelefonløsning – vurdering av Unloc og tilsvarende løsninger

Fremmet av: Lukas Harald Sverker Thane Grenstad

Ønsker å foreslå at sameiet vurderer å oppgradere porttelefonløsningen til en mer moderne og brukervennlig løsning. Et eksempel er Unloc sin digitale porttelefon, som kobles direkte til mobilen og gir økt fleksibilitet og bedre kontroll for beboerne.

For å sikre best mulig løsning for sameiet, foreslår jeg også at tilsvarende alternativer vurderes i prosessen.

https://unloc.app/no/doorbell

Styrets innstilling
Styret støtter forslag til vedtak i årsmøtet.

Forslag til vedtak:
Styret beslutter å innhente tilbud og ytterligere informasjon om Unloc sin porttelefonløsning, samt tilsvarende løsninger, med mål om å implementere en ny porttelefonløsning innen utgangen av 2025.
✅ **Vedtatt.**

12. Nytt adgangsnøkkel-system til fellesdører i sameiet

Styret er oppmerksom på at det i løpet av årene siden bygget var nytt har blitt bestilt veldig mange nøkler til felledørene i sameiet, og at vi ikke har kontroll på hvor mange nøkler som er på avveie, men antar at antallet her kan være svært høyt. Dette fører bl.a. til at uvedkommende har tilgang til områder de ikke skal ha tilgang til, og styret mener vi ikke har god nok kontroll på hvem som benytter seg av områdene. Det er også slik at vi i dag har to ulike systemer for områdene sør og nord for vannspeilet. Dette fører til vanskeligheter med blant annet lån av parkeringsplasser i for de som har nøkkel som er på motsatt system av den garasjen de har lånt plass til.

Vi ønsker at Ringnes Park Vest skal være et trygt sted å bo, og styret har derfor innhentet tilbud på ulike løsninger som kan bidra til smidigere og sikrere løsninger for alle som trenger adgang til bygget. Styret har hatt spesielt fokus på sikkerhet og pris, og en viktig funksjon har vært muligheten for å slette nøkler som er mistet/stjålet fra systemet. Samt gi Politiet muligheten til å få tilgang til logger fra dører ved f.eks. innbrudd i bodområder der vi ikke ser tegn til innbrudd på døren. Som i de siste årene stort sett har vært tilfelle ved de innbruddene som er meldt inn.

Styret har jobbet aktivt mot flere levrandører som leverer systemer for adgangskontroll og henten inn to tilbud på kjente systemer med gode referanser. Ett system med nøkkel og et system med brikke. Begge systemene er elektroniske.

Styrets innstilling
Utfra kriteriene pris, driftssikkerhet og brukervennlig løsning har styret ønske om å fremme Salto som leverandør.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret går videre med utskifting til nytt system av type Salto på bakgrunn av det tilbudet som ligger til grunn
✅ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
b) Styret går videre med utskifting til nytt system til Iloq på bakgrunn av det tilbudet som ligger til grunn.
❌ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
c) Styret avslutter arbeidet og sameiet beholder systemene vi har i dag.
❌ **Ikke vedtatt.**

13. - Vedlikeholdsplan 2024 til 2028. Konkretisering av fremdrift og økonomiske beregninger av foreslåtte tiltak.

Det er sameiet, ved styret, som står ansvarlig for vedlikehold av felles bygningsmasse. Formålet med det er å fremtidssikre verdier i sameiet gjennom bærekraftig og langsiktig planlegging av rehabilitering og vedlikehold av bygningsmassen i sameiet.

Styret har derfor bestemt at større rehabilitering- og vedlikeholdsoppgaver skal basere seg på en ny vedlikeholdsplan for årene 2024 – 2028. Planen er utarbeidet av OBOS prosjekt. Representanter fra styret har deltatt på befaring av bygningsmassen samt med innspill og dialog i prosessen.

Det vises til vedlagte dokument Vedlikeholdsplan, bygningsteknisk vurdering og tilhørende overordnet vedlikeholdsplan, OBOS prosjekt.

Forslag til vedtak:
a) Saken tas til orientering. b) Vedlikeholdstiltak for 2024 – 2028 som kommer frem av tabell 1 i denne sak legges til grunn ved bygningsmessige vedlikeholdstiltak i sameiet.

✓ **Vedtatt.**

14. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen for Ringes Park Vest sameie innstiller med dette følgende kandidater for valg på årsmøte 2025.

Styreleder

Pekka Akseli Salo – Toftes gate 15B (ikke på valg)

Styremedlemmer

Robert Hansson – Toftes gate 11A (ikke på valg)

Daksha Sriragulan – Thorvald Meyers gate 10 (ikke på valg)

Marius Kristoffer Henriksen – Thorvald Meyers gate 12F (ikke på valg)

Victoria B. Valner – Thorvald Meyers gate 4A (valgkomiteens innstilling)

Arild Marthinsen- Thorvald Meyers gate 10 (valgkomiteens innstilling)

Heidi Strand, Thorvald Meyers gate 10 (valgkomiteens innstilling)

Vara

Milla Laitala – Toftes gate 19A (valgkomiteens innstilling)

Noor Khan - Thorvald Meyers gate 16B (valgkomiteens innstilling)

Valgkomite

Kristine Østhassel- Thorvald Meyers gate 8 (valgkomiteens innstilling)

Fredrik Meyer - Toftes Gate 11B (valgkomiteens innstilling)

Valgkomiteens arbeid og anbefalinger

Valgkomiteen har i år arbeidet aktivt for å finne egnede kandidater til styret. Tre styreposisjoner har vært på valg, og komiteen har benyttet ulike kanaler som Vibbo, SMS, e-post og oppslag i oppgangene for å nå ut til beboerne og oppfordre til kandidater med relevant kompetanse. Det har kommet inn flere gode søknader, noe som har gitt komiteen grunnlag for å gjøre et veloverveid utvalg. Kandidatene er innstilt med tanke på hvordan de utfyller hverandres erfaring og kompetanse, slik at styret samlet sett får en best mulig sammensetning. Valgkomiteen har lagt vekt på at styret i størst mulig grad skal gjenspeile sameiets mangfold – med hensyn til blant annet alder, funksjonsevne, kjønn, seksuell orientering, religion og etnisk bakgrunn. Dette er vurdert og hensyntatt så langt det har vært mulig i årets innstilling. Det er også sett på kandidatens adresse i sameiet, med mål om å sikre geografisk spredning i styret.

Mulighet for utvidelse av valgkomiteen

Valgkomiteen har i år bestått av to medlemmer, vi vurderer at arbeidet vil styrkes med ytterligere ett medlem, noe som vil gi bedre kapasitet og bredere forankring i arbeidet med fremtidige valgprosesser. Per i dag har vi to kandidater som stiller til valg. Vi foreslår derfor at det enten: – tas opp som en egen sak på årsmøtet, og/eller gis et mandat til å utvide komiteen i forbindelse med neste års valgprosess.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Arild Marthinsen
Heidi Strand

Transaksjon 09222115557545582892 Signert KB(, LLS(, TS(
Transaksjon 09222115557545582892 Signert KB(, LLS(, TS(

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Mari Wang
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: m.wang@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0298/25 . Vår ref.: 5917-1-046 Dato: 31.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ringnes Park Vest Sameie
Organisasjonsnr:	894040882
Seksjonseier:	Gjersøe, Ulrik Skodje
Medeier:	
Leilighetsnummer:	046
Adresse:	Thorvald Meyers Gate 16 B, 0555 OSLO
Seksjonsnummer:	46
Gnr.	225
Bnr.	278

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6647855.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

De fleste seksjonseiere har tinglyst bruksrett til parkeringsplass, som følger boligen ved salg. Leie for garasjen kommer i tillegg til felleskostnader for seksjonen. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser. Fakturering av strøm el-bil håndteres av Movel. Dersom bruksrett til parkeringsplass skal selges separat til annen seksjonseier i Ringnes Park Vest Sameie (kan ikke selges eksternt) må selger skrive under på en erklæring om overdragelse av bruksrett til parkering, og selv sørge for tinglysing i grunnboka. Eiendomsbetegnelsen til garasjeseksjonene er gnr. 225, bnr. 278, snr. 504 (sør) eller 505 (nord). Rettigheten er tinglyst på garasjeseksjonen under servitutter.
Det er tatt opp kr 3 100 000 i lån i juni 2025. Felleskostnadene øker tilsvarende bankens månedlig terminbeløp på lånet, fordelt etter eierbrøk. Gjeldende fra 01.08.2025.
Felleskostnader inkluderer varmtvann/fyring, bredbånd, vaktmester etc. Ved utleie av boligseksjon, skal dette meldes styret for registrering. Styret ønsker kontaktinfo på kjøper, telefonnummer og/eller e-post adr., fint om dette blir opplyst i salgsmeldingen. Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927107664
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,35%
Restsaldo	3 069 905,00
Innfrielsesdato:	30.05.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 364,42,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Renter /Avdrag	41,42	
Felleskostnader	3 323,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	403,-
Fradragsberettigede kostnader:	10,-
Annen formue:	11 430,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927107664
Restsaldo:	5 344,39
Kapitalkostnader:	39,85
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 5 344,39,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristina Elise Bennin pr. e-post: kristina.bennin@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Pekka Akseli Salo, e-post: ringnesparkvest@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

HUSORDENSREGLER FOR RINGNES PARK VEST SAMEIE

Vedtatt på ordinært sameiermøte 15.04.2010
Sist endret ved vedtak på ordinært sameiermøte 25.04.2023

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Ringnes Park Vest Sameie.

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

Hensynet til øvrige beboere
Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være ro mellom kl 23:00 og 07:00 på virkedager, ellers fra kl 23:00 til 09:00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

Se også eget utfyllende festreglement for RPV

Orden i fellesområdene
Gjenstander må ikke hensettes i gangområder, trapper eller avsatser. Sykler kan KUN plasseres i anviste plasser for sykler i fellesområdene, dvs. sykkelstativ i indre gårdsrom eller sykkelbur i garasje syd eller nord. Sykler andre steder vil bli fjernet forløpende. Vi varsler en til to ganger i året om RØD TRÅD AKSJON for å rydde i vårt felles uterom. Ved RØD TRÅD AKSJON festes det en råd tråd på alle sykler og låser, ved å fjerne den er det en beskjed om at du vil beholde sykkelen. Sykler og låser som fortsatt er merket med RØD TRÅD etter utløpt tidsfrist blir fjernet.

Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene eller i inngangspartiet. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale som giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene. Pappesker må settes i hyllestativ elle lignende, eventuelt må en bruke tette plastbokser på gulv! Alle må ha lås på boden sin - selv om den er tom.

Bodene skal først og fremst være til oppbevaring av seksjonseiers/brukers gjenstander. For alles trivsel og for å unngå skader og ulemper slik som skadedyr, lukt og liknende skal søppel og skrot ikke oppbevares i bodene. Det gjelder også søppel som utenforstående har hensatt i en seksjonseiers bod.

Seksjonseier har ansvar for å til enhver tid holde sin bod forsvarlig låst. Sameiet tar ikke ansvar for slikt som tyveri, innbrudd, forsøpling som følge av manglende sikring e.l.

Plener
Bruk av plenene som daglige snarveier skal unngås. Vi oppfordrer alle å følge gangveiene og gi beskjed om dette til sine besøkende

Avfallshåndtering
Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og øvrig fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Matavfall i grønne poser, plastemballasje i blå poser og restavfall i vanlig handlepose (ikke i store søppelsekker). Posene legges i beholderen merket for dette. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes.

Det er ikke tillatt å deponere annet et alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. 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, hvor den nærmeste er minigjenbruksstasjonen i Helgesens gate 56-58, se www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no/minigjenbruksstasjoner. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Se også tips på hvordan du som beboer i Ringnes Park Vest enkelt kan kvitte deg med klær, møbler, byggavfall og nips - uansett om du har tilgang på bil eller ikke: https://vibbo.no/ringnes-park-vest og tema «Avfallshåndtering»

Postkasseskilt, ringeklokketablå, skilt på seksjon og bod
Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at ringeklokketablået og postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Kun skilt bestemt av styret godtas. Se egne retningslinjer om postkasseskilt. Inngangsdører til hver seksjon skal være merket med Snr. og Lnr. Bod - som er tilleggsareal til seksjonene – skal også være merket med skilt som det står T + seksjonsnummer.

Takterrasser
Generelt skal brukere av takterrassene rydde opp etter seg etter bruk og ta med seg alle etterlatenskaper. Grilling er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill.

Takterrassene i RPV Sameie er et felles oppholdsrom og kan ikke benyttes til lukkede selskaper. Bestemmelsene om nattero gjelder også takterrassen. Styret har anledning til å vise bort brukere som oppfører seg på en slik måte at det er til sjenanse for andre beboere.

Det gjøres oppmerksom på at brukerne holdes økonomisk ansvarlig for eventuelle skader de påfører terrassen/gjenstander. Samme økonomiske ansvar gjelder for terrasser/balkonger i underliggende etasjer.

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

Oppslagstavler og hjemmeside
Den enkelte beoer plikter å holde seg orientert om informasjon som gjøres tilgjengelig på sameiets oppslagstavler og hjemmeside https://vibbo.no/ringnes-park-vest

Dugnader
Den enkelte seksjon plikter å delta på sameiets dugnader.

Vann og avløp
Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje eller annet som kan påvirke fellesanlegget i sameiet, må kun utføres av autoriserte firmaer. Ved arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer røropplegg eller utskiftning av sanitære armaturer, må en kun benyttes typegodkjente produkter pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter, overslag av kaldtvann og annen skade. For eksempel skal dusjarmaturene være av en utgave som i tillegg til å være termostatstyrte, også være trykkstyrte. Vannkraner som lekker eller forårsaker

støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

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

Energisparing
For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bodrom, avfallsrom og tavlerommet.

Brannforebyggende sikkerhet
Grilling i RPV – på terrasser/balkonger/indre gårdsrom - er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill, og bare så lenge det ikke er til sjenanse for naboer. På fellesarealer skal det ikke plasseres brennbart materiale eller objekter som kan hindre rømming. Branndørene skal alltid være lukket, da disse har en viktig funksjon for å hindre røykspredning ut i trappeløpet ved en brann. Ganger som fører inn til leiligheter er en del av fellesarealet i en bygning. Sikringsskap skal holdes låst.

Branndetektorene er koblet opp mot et felles brannvarslingsanlegg. Det er ikke tillatt å fjerne, dekke til, flytte eller på annen måte gjøre skade på detektorene.

Detektorer i brannalarmer må ikke demonteres uten å varsle vaktmester da dette vil gi feilmeldinger. Beboere må ikke selv fjerne detektorer da dette utgjør en sikkerhetsrisiko for hele sameiet. Ved støvende arbeider i leiligheten må detektor tildekkes med plastpose eller lignende. 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.

Balkonger/terrasser
Den enkelte plikter å holde en generell orden på egen balkong/terrasse. 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.

Fasader
All boring i fasade må avklares med styret på forhånd. Det er forbudt å sette opp private parabolantenner på byggets fasade. Se egne retningslinjer for solskjerming, skjerming av balkonger og utebelysning, varmelamper mm.

Husdyrhold
Styret skal informeres om husdyrhold. Styret kan nekte dyrehold dersom dette er til ulempe, sjenanse eller plage for øvrige sameiere eller bruksrettshavere i sameiegjenstand. Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Se også utfyllende retningslinjer for husdyrhold i RPV

Oppvarming av leilighetene
I vinterhalvåret skal leilighetene holdes oppvarmet, og vinduer må ikke forlates åpne uten at radiatorenes termostat er satt i stilling "snøkrystall" eller høyere for å unngå at vannrør fryser og lekkasjer oppstår. Det er ikke tillatt å fjerne eller flytte radiatorer i egen seksjon.

Heiser
Sørg for sørg for at man ikke drar inn småstein/singelgrus i heisene. Ta en kikk i heisdørterskelen og fjerne stein og rusk som eventuelt har havnet der. Se egne retningslinjer for heisstans.

Flytting
Melding om eier-, eller leietagerskifte skal meldes til Styret på e-post styret @ringnesparkvest.no, evt. direkte til oppgitt kontaktperson hos OBOS vedrørende nøkler.

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 imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

Det er alle beboeres ansvar å bidra til et godt og trivelig bomiljø. Styret har ansvar for å håndheve husordensreglene, og gjør oppmerksom på at brudd på

disse vil kunne føre til konsekvenser for deres bo- og eierforhold.

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.

Utrykninger av vekterselskap eller Brann- og redningsetaten
Dersom vekterselskapet må rykke ut til Sameiet på grunn av husbråk, kan styret pålegge seksjonseieren som er skyld i husbråket å dekke de faktiske kostnadene ved utrykningen. Dersom det er leietaker som er skyld i husbråket, vil kravet bli rettet mot seksjonseier.

Dersom brann- og redningsetaten må rykke ut ved utløst brannalarm, kan styret pålegge seksjonseier av den seksjonen hvor alarm er utløst å dekke de faktiske kostnadene ved utrykningen. Dersom seksjonen er utleid vil kravet uansett rettes mot seksjonseier.

7. KAMERA/VI DEOOVERVÅKNING AV FELLESAREALER Styret har fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåkning av sameiets fellesarealer. Overvåkning må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåkning.

Garasje - og parkeringsreglement i Ringnes Park Vest Sameie (RPV)

1. Formål
Vi ønsker et trygt og godt bomiljø i indre gårdsrom med minst mulig biltrafikk. Garasjeanleggene kan kun brukes til parkering og må ikke benyttes slik at det er til vesentlig ulempe for øvrige brukere.

2. Parkering
Det er ikke tillatt å parkere utenfor de oppmerkede plassene i våre garasjer. Det gjelder egne regler i områdene som Q-Park drifter. Se skilt på stedet.

3. Utleie og salg
Ved utleie eller salg av parkeringsplass skal styret informeres om dette. Garasjeplasser i Sameiet Ringnes Park Vest kan kun selges til andre i sameiet.

Du kan selv utføre egenadministrasjon av kjøp, salg eller leie av garasje på vår hjemmeside: https://vibbo.no/ringnes-park-vest Salget må i tillegg tinglyses i grunnboka. Selger må skrive under på en erklæring om overdragelse til bruksrett til parkering. Eiendomsbetegnelsen til garasjeseksjonen er gnr. 225 bnr. 278 snr. 504 og 505 Rettighetene er tinglyst på garasjeseksjonen under servitutter. Alle avtaler og vilkår angående dette skjer direkte mellom selger/ utleier og kjøper/leietaker. Styret har ikke noe ansvar i denne forbindelse. Lapper på dører o.l. blir fjernet forløpende.

4. Ulovlig oppbevaring
Garasjeplassene skal kun brukes til parkering. Det er ikke lov å oppbevare løsøre og annet på plassen av hensyn til brannsikkerhet. Det er heller ikke tillatt å montere utstyr i tak eller vegger for lagring.

5. Rengjøring
Ved rengjøring eller vedlikehold av hele eller deler av garasjen plikter eier etter varsel å flytte sitt kjøretøy herunder bil, sykkel, moped, MC etc. Årlig rengjøring

skjer normalt i slutten av april. Kjøretøy som ikke er fjernet før rengjøring av garasjen vil bli borttauet for eiers egen regning.

Utleier har selv ansvaret for å varsle sine leietagere ved varslet rengjøring og vedlikehold.

6. MC/Moped
Styret administrerer utleie av 3 garasjeplasser og flere MC/Moped-plassene. Seksjonseiere blir prioritert foran leietagere som igjen prioriteres foran eksterne i tildelingen av disse plassene.

7. Uvedkommende
Uvedkommende skal ikke slippes inn i Garasjeanlegget.

8. Strømkontakter
Bruk av strømkontakter i garasjeanlegget må godkjennes av styret. Ladeuttak til el-bil administreres av styret.

9. Parkering i indre gårdsrom
Alminnelig parkering av motorkjøretøy og eventuelt tilhenger til motorkjøretøy er ikke tillat i indre-gårdsrom. Det er kun tillatt i forbindelse med arbeid/flytting med nødvendig av- og pålessing i MAX 30 minutter.

0. Det skal utvises forsiktighet ved kjøring i bakgård
Fartsgrensen er maks 10 km i timen i indre gårdsrom. Kun kjøreveier skal benyttes, og akseltrykksbegrensning er 6 tonn. Ved flytting skal vegger, gulv, fliser, dør, heis etc. ikke skades. Heisen skal ikke reserves, men også kunne benyttes av øvrige beboere.

1. Kjøring og parkering på naboeiendom i nord
Beboere i RPV har en rett for å kjøre gjennom portalen ved Ringnes Bryggeri samt bruke den manuelle bommen for å komme til indre gårdsrom. Beboerne har dermed ingen rett til å parkere i gårdsrommet på naboeiendommen i nord.

2. Bomløsninger
Se nærmere info for bomløsninger og kjøring i bakgård på: https://vibbo.no/ringnes-park-vest under tema «Bomløsninger»
Merk: Dersom det er ønskelig å benytte seg av den elektriske bommen må det fremmes minst 2-3 virkedager i forkant av det aktuelle tidspunktet bommen skal benyttes,

3. Varsling til leietagere
Den enkelte utleier har ansvar for at leietager blir gjort oppmerksom på RPVs garasje– og parkeringsreglement

14. Sanksjonsmidler
Området driftes etter privatrettslige regler. Overtredelser kan medføre klagebrev, kontrollavgift og ev. borttauing. I tillegg kan en bli erstatningspliktig etter vanlig erstatningsregler.

FESTREGLEMENT I RINGNES PARK VEST SAMEIE (RPV)

Dersom vekterselskapet må rykke ut til Sameiet på grunn av husbråk, kan styret pålegge seksjonseieren som er skyld i husbråket å dekke de faktiske kostnadene ved utrykningen. Dersom det er leietaker som er skyld i husbråket, vil kravet bli rettet mot seksjonseier. En utryknings jobb er pr. dags dato priset til kr. 1190,- eks mva per påbegynte halvtime. Det er enhver sameiers plikt 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. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Det er IKKE greit å spille musikk for oss andre. Vi ber deg om å lukke vinduer og verandadør slik at du unngår å bestemme musikkvalg og lydnivå for oss andre som bor her. Det gjelder hele døgnet, og det gjelder i høyeste grad også på våre fellesområder.

Det er ikke tillatt å privatisere takterrassene – det er ikke ditt «private» festlokalet. Det skal være åpent for alle og det skal være hyggelig for alle å være der – både store og små. Det er ikke tillatt å spille forstyrrende musikk eller være overstadig beruset med de konsekvenser det kan ha for sikkerhet, lydnivå og forsøpling på våre fellesarealer. Det å gå utenfor rekkverk, er strengt forbudt. Vis hensyn til at det bor folk rett under takterrassen. Det er en selvfølge at en rydder opp etter seg

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. Husk å også ta ansvar når du og dine gjester er på vei fra festen, evt. på vei hjem fra byen. Mange er glad i å rope/skrike høyt når de har drukket noen enheter med alkohol. Bråk i fellesområdene og indre gårdsrom høres særdeles godt i vårt

atrium. Det bor mange ulike mennesker i sameiet med ulik livssituasjon - barnefamilier, unge, gamle, studenter, skiftarbeidere osv. – om alle «bare» har en høylytt fest i året, betyr det at vi «alltid» vil bo i en høylytt fest. Det er ikke akseptabelt for et boligsameie. Beboere oppfordres derfor på det sterkeste til å ta hensyn til naboer når en har fest. Festbråk kan oppleves som ubehagelig å ta opp direkte med naboer. Beboere kan da ta kontakt med bomiljøvaktas vakttelefon 22 97 10 70. Denne er betjent hele døgnet. Det er også ønskelig at en i tillegg sender en e-post til styret(at)ringnesparkvest.no om hendelsen slik at saken blir best mulig opplyst. Henvendelser av slik art blir behandlet konfidensielt.

Bomiljøvakten er også orientert om innholdet i sameiets husordensregler og vedtekter. Styret har bedt om at bomiljøvakten bistår med å holde oppsyn med at reglene følges – dette gjelder særlig reguleringer om ro og orden. Styret vil bli orientert gjennom skriftlige rapporter fra bomiljøvakta. For å unngå urimelige klager, misbruk og henvendelser fra utenforstående, vil bomiljøvakta kun rykke ut når innringer identifiserer seg med navn og adresse/leilighetsnummer. Dersom beboere misbruker ordningen, forbeholder sameiet seg retten til å kreve kostnaden ved utrykningen dekket av angjeldende beboer. Det er alle beboeres ansvar å bidra til et godt og trivelig bomiljø. Styret har ansvar for å håndheve husordensreglene, og gjør oppmerksom på at husbråk også vil kunne føre til konsekvenser for ditt bo/eierforhold i sameiet, se eierseksjonsloven §§ 26, 27. Klager og rapporter om festbråk blir styrebehandlet.

HUSDYRHOLD I RINGNES PARK VEST SAMEIE (RPV)

Det er tillatt med husdyr i RPV, men det er vedtatt enkelte vilkår i forbindelse med dyrehold.

Vi er mange beboere i RPV, og det er få grønt arealer i indre gårdsrom. Sameiet har bestemt at plenene i indre gårdsrom skal brukes til fritidsaktiviteter for barn og voksne.

Det er IKKE er tillatt med lufting av hund på plenene i indre gårdsrom. Styret håper at alle hundeeiere aksepterer dette, og at de tar lufteturen utenfor indre gårdsrom.

Det er også forbudt å bruke FUS barnehage som luftegård.

I tråd med sameiets vedtatte regler så skal husdyr i sameiet registreres. Registreringen av eget husdyr gjelder selvfølgelig både seksjonseiere og leietagere i RPV.

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

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt

dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område»

Dyr som aldri forlater leilighen og som ikke sjenerer noen - for eksempel fisker og hamster - er ikke nødvendig å registrere.

Heisstans i Ringnes Park Vest Sameie (RPV)

Ved heisstans kan vaktmester kontaktes på telefon 815 555 85.

ISS kan i de fleste tilfeller resette heisen. Vi oppfordrer imidlertid beboere om å si ifra så tidlig som mulig på ukedagene slik at vi unngår ekstra utgifter. Tjenesten er ink. i vår kontrakt med ISS KUN i kontortid.

Hvis ingen er innesperret, vil ISS rykker ut til følgende tider:
08-15 Hverdager
09-15 på lørdager
09-15 på søndager

Sende gjerne styret også en e-post på styret(at)ringnesparkvest.no slik at vi evt. kan følge det opp.

Privatpersoner kan selv betale for egen regning utenom disse tider. Pris for utrykning inkl. kjøring er d.d. kr. 1.850,- + mva.

Evt nødvendig reparasjon fra heisfirma blir bestilt fra ISS eller styret. Represjon av heisfirma vil alltid vente til neste virkedag av kostnadsmessige årsaker.

Utenom kontortid er det kun akutte henvendelser på telefon 815 555 85. Dvs at en ikke kan ringe for å legge igjen beskjed til ISS om heistans - da må en vente til neste dag.

Vi ber også alle om å bidra til å holde heisene våre frie for unødvendig nedetid og unngå unødvendige store kostnader.

Derfor oppfordrer vi alle til å:
- Sørge for at man ikke drar inn småstein/singelgrus i heisene.
- Ta en kikk i heisdørterskelen og fjern stein og rusk som eventuelt har havnet der.

Retningslinjer solskjerming, skjerming av balkonger og utebelysning, varmelamper mm.

Artikkelen inneholder gjeldende retningslinjer for fasaden i RPV samt kontaktinformasjon til aktuelle leverandører.

Fysiske inngrep, som blir foretatt utvendig, på eller ved hver eierseksjon, herunder balkonger, må kun utføres av praktiske årsaker og godkjennes av styret.

Hensikten med retningslinjene er å regulere diverse tiltak for skjerming utomhus slik at fasaden beholder et ensartet visuelt uttrykk. Ved utvendige arbeider skal det benyttes tilsvarende materialer og farger som er benyttet i eksisterende bygningsmasse.

Seksjonseier er ansvarlig for alle arbeider. Det skal kun utføres arbeide av fagpersonell. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar at gjenstander og innretninger på balkonger- og rekkverk sikres forsvarlig.

Solskjerming

Terrasse- eller balkongmarkiser kan kun benyttes i de øverste etasjene der det ikke er tak over. Beboere som bruker slike produkter plikter å ta hensyn til omkringliggende leiligheter ved at disse ikke kjøres for langt ut slik at de skaper sjenanse. Disse skal ikke under noen omstendighet monteres utover egen eiendomsgrense.

Der det er inntrukne balkonger med tak over kan det søkes styret om tillatelse for montering av levegg el.

Ved bruk av markiser skal det benyttes grå markiseduk tilsvarende 94/15. dette er en duk fra duk-leverandør Sandatex. På bæresystem/armatur benyttes eloksert grå aluminiumsfarge.

På øvrige vinduer i fasadeliv og på inntrukne vindusflater skal det benyttes utvendige Screens. Screen duk 108108 grey er valgt her. På bæresystem/armatur benyttes eloksert grå aluminiumsfarge. På vinduer mot balkonger kan det alternativt benyttes persienner i grått metall, fargekode: 108108, av kvalitet 50 millimeter (festet til vindu eller vindusramme). Det skal benyttes en grå dekkasse til persiennene.

På gelenderet i front på balkonger er det tillatt med balkongtrekk med maljer sydd inn i duken. Her benyttes også markiseduk med kode 94/15, lik Terrassemarkisene.

Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for kjøp og installasjon. Det skal kun benyttes faglærte montører. Ved planer om oppsetting som faller utenfor denne spesifikasjonen/ beskrivelsen må det forelegges styret for godkjenning (planskisse med beskrivelse).

Kontaktinformasjon til aktuelle leverandører styret har inngått avtale med og som disponerer nødvendig standard i forhold til farge og utforming:

Scandic Markiser
Farshid Zamanikia, Partner / Salgskonsulent
Tlf: 04990
Mobil: 97697724
Hjemmeside: www.scandic.no

Kjells Markiser
Mobil: 95300800
E-post: post@kjellsmarkiser.no
Hjemmeside: www.kjellsmarkiser.no

Støy- og innsynsskjerming

Ved skjerming (skillevegg for å dele balkongen) av balkonger mot støy og innsyn bør det benyttes frostet glassplate, tilsvarende det som er benyttet på balkongene. Seksjonseierene må avtale seg imellom og komme til enighet om skjermingen. Arkitekt og styret anbefaler en maks høyde på 150 cm.

Skjerming og av balkonger må forelegges styret for godkjenning (planskisse med beskrivelse).

Se tilbud fra GBS Produkter AS:

http://ringnesparkvest.no/5917/nyheter-/skillevegger-i-ringnes-park-vest-sameie-rpv

Belysning

All montering av belysning på fasader som ønskes utført av den enkelte seksjonseier må godkjennes av styret.

Det kan kun benyttes sirkulær utebelysning tilsvarende det utbygger har benyttet og det som er godkjent av styret. Det er en forutsetning ved installasjon av belysning at det benyttes autorisert elektriker.

Centrum Elektriske og O. Stabell har vært utførende installatør i prosjektet og kan kontaktes:

O. Stabell Elektriske AS
Tlf: 22 17 29 65

E-post: tore@ostabell.no

Terrasse varmere og Paraboler

Det er ikke tillatt å montere terrasse varmere eller paraboler.

Andre installasjoner

Det er ikke tillatt å montere andre ting på fasaden uten styrets godkjennelse.

Blomsterkasser kan kun henges på innsiden av balkongen.

Ved godkjenning og informering om solskjerming, samt eventuelle spørsmål omkring dette bes styret kontaktes på e-post: styret (at)ringnesparkvest.no

Postkasse-skilt

Postkasser i sameiet skal benytte en ensartet utforming av postkasseskilt, jfr. Husordensregler for RPV. Hos Jernia Ringnes Park får dere bestilt skilt i riktig format for husstander i Ringnes Park Vest Sameie.

Skiltet skal være hvitt med svart preg, og inneholde navn, seksjonsnummer (snr.) og leilighetsnummer. Det er ikke lenger et krav om å ta med H-nummer (m.a.o. valgfritt).

Merk: Toftes gate 11, Toftes gate 13, Thorvald Meyersgate 12 og samtlige i Thorvald Meyersgate 16 bortsett fra i 16A trenger **kun** å ha med navn på beboer(e) av seksjonen.

Målene på alle er 94x58.

Seksjonseiere har selv tilgang til sitt unike juridiske snr. bla. på kjøpekontrakter, innbetalinger for husleie osv.

Jernia Ringnes Park vil også forsøke å være behjelpelige hvis det er beboere som ikke kan snr. til leiligheten de bor i.

I tillegg gir vår Jernia Ringnes Park 15% rabatt på alle ordinære varer til alle beboere i Ringnes Park Vest Sameie (gjelder ikke allerede nedsatte priser).

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 03.01.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200607038-147 Saksbeh: Anne-Lise Bye | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	Sannergata 6A-6E, Thorvald Meyers gate 16A-16J	Eiendom:	225/278/0/0
Tiltakshaver:	Ringnes Park DA v/Orkla Eiendom	Adresse:	PB. 423 Skøyen, 0213 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

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

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

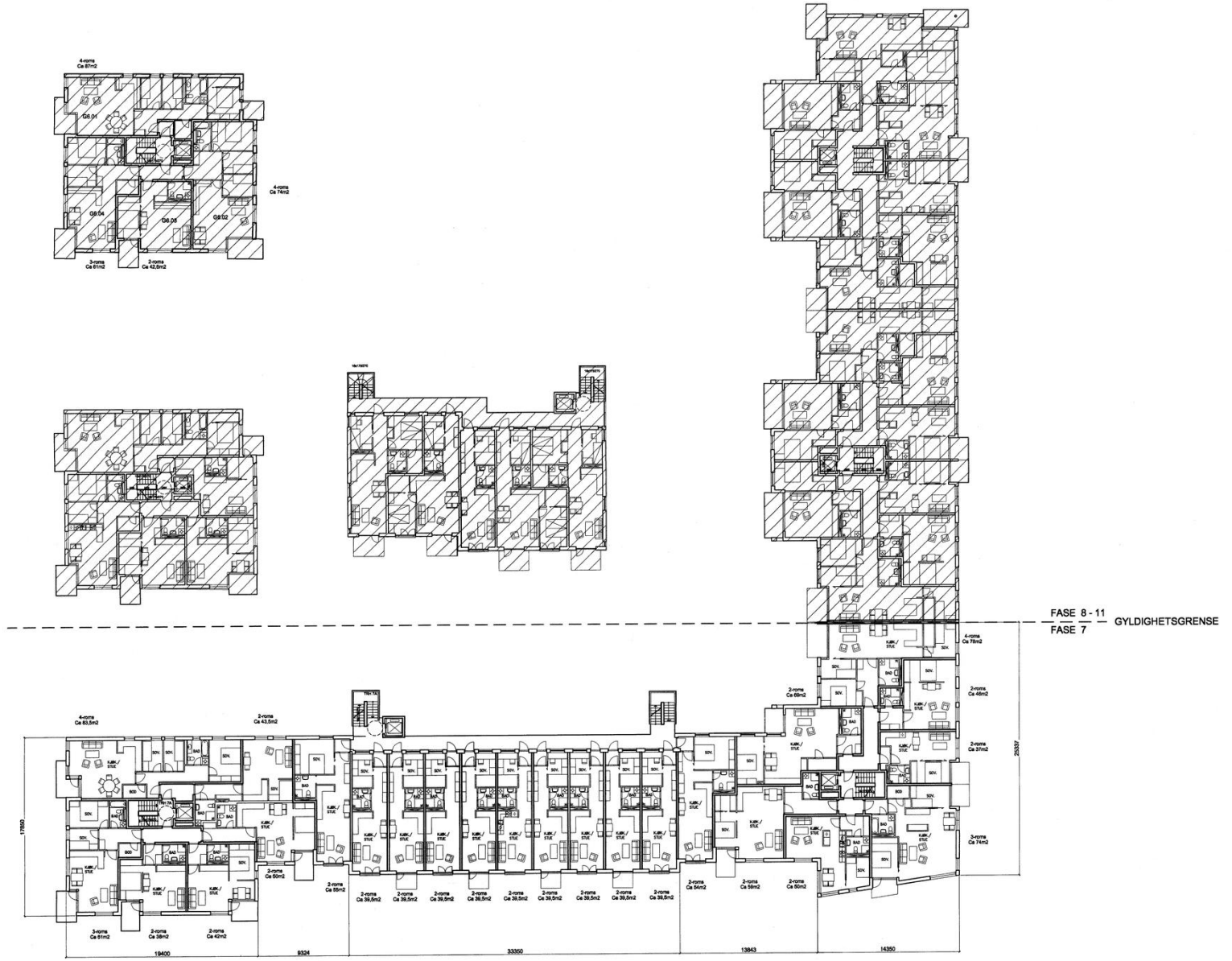
Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.01.2011 av:

Anne-Lise Bye - Saksbehandler
Emil Ager-Wick - for enhetsleder Anne-Lise Bye

Kopi til:
Ringnes Park DA v/Orkla Eiendom, PB. 423 Skøyen, 0213 OSLO, gjert.brun@orkla.no



Del av annen søknad

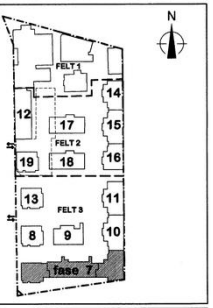
REV.	DATO	TEGN.	REVIDERINGEN GJELDER	KONT.

TEGN.NR.: A11.0 F7 020 REV:

Ringnes Vest, Fase 7

Gnr. 225 / Bnr. 278

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD



ARCASA arkitekter AS

BYGGHERRE: RINGNES PARK DA

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FASE 7, BYGG A, B, C
PLAN 2. ETASJE
VEDLEGG E-15

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
1226	16.05.2006	PAL/PEK	1/200

TEGN.NR.: A11.0 F7 020 REV:



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 51A, 0585 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/loren

948 75 301

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 21-0298/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Thorvald Meyers gate 16B 0555 OSLO

Betegnelse: Gnr 225, bnr 278, snr 46 (ideell andel 1/1) 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