

Sandakerveien 56B



Velkommen til

Sandakerveien 56B



Salgsoppgaven produsert 9. oktober 2025

Torshov

Nydelig og strøken 2-roms i klassisk bygård, rehabilitert i 2022.
Varmtvann/fyring inkl. Felles takterrasse.

Prisantydning	5 450 000,-
Omkostninger	137 630,-
Totalpris	5 587 630,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 310,-
BRA-i	40 kvm
Totalt BRA	43 kvm
Soverom	1
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1916

Ansvarlig megler	Joachim Lindhjem
Telefon	941 58 144
E-post	j.lindhjem@nordvikbolig.no




56 B
SAND



Kort fortalt

Velkommen til en lys og tiltalende 2-roms leilighet beliggende sentralt på Torshov.

Leiligheten ligger i en klassisk bygård som ble totalrenovert i 2022, og byr på en perfekt balanse mellom stil og funksjonalitet. Her får du stilsikre material- og fargevalg, store vindusflater, samt fantastisk takhøyde som gir en behagelig atmosfære og høy trivselsfaktor.

Nabolaget byr på hyggelige kafeer, spisesteder, forretninger og matbutikker. Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til urbane Grünerløkka, Storo og idylliske Akerselva.

- Strøken 2-roms m/ god planløsning
- Innvendig standard fra 2022
- Klassisk bygård
- 3 meter takhøyde
- Pent HTH-kjøkken
- Vannbåren gulvvarme
- Balansert ventilasjon
- Varmtvann og oppvarming inkl.
- Tilgang til felles takterrasse m/fantastisk utsikt!

Arealer og innhold

BRA-i:	40 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	43 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, soverom og baderom.
Total BRA: 40 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 3 kvm.



Sandakerveien 56B

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

Plantegning fra takstmann. Kompassretning er omtrentlig.
























BOSCH
EXCLUSIV




OSLO
Green freshness
Produced in Europe.
HÄNDSÄPE


























56 B




RØYKING
FORBUDT











Sandakerveien 56B

Nabolaget Lilleborg/Sandaker søndre - vurdert av 211 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.)	295 elever, 24 klasser	7 min 0.6 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	655 elever, 36 klasser	9 min 0.7 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	450 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	5 min 0.4 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	510 elever, 35 klasser	18 min 1.5 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km
Nydalen videregående skole	960 elever	22 min 1.8 km

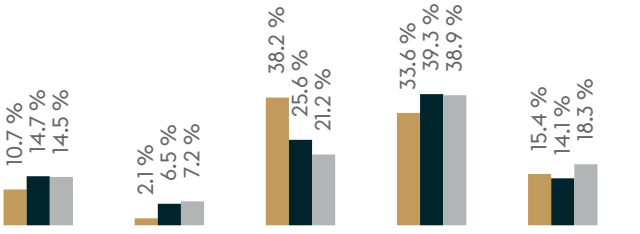
Offentlig transport

Sandaker senter	Linje 11, 12, 18	3 min 0.3 km
Sandaker senter	Linje 11N, 12N	5 min 0.4 km
Sinsen	Linje 4, 5	15 min 1.2 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	17 min 1.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.3 km

Barnehager

Åsenhagen barnehage (1-2 år)	24 barn	6 min 0.4 km
Thor Olsens barnehage 1 (1-5 å...	36 barn	5 min 0.4 km
Lilleborg barnehage (0-5 år)	65 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lilleborg/Sandaker søndre	2 503	1 537
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

Lilleborgbanen	7 min
Lilleborg skole	8 min
Mudo Torshov	3 min
Myrens Sportssenter	7 min

«Fantastisk område med nærhet til sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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


CAFFÈ INFERNO






33
TRIKKESTALLEN
BYDEL SAGENE
OSLO NYE
DUKKETEATRET

Informasjon

Sandakerveien 56B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0291/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sandakerveien 56B, 0477 OSLO
Gnr 224, bnr 343, snr 26 i Oslo kommune

Selgere
Marie Jakobine Lindstad
Kari Lindstad
Svein Oddmund Lindstad

Kjøpesum og omkostninger
5 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
136 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
137 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
150 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 587 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 600 330,- (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.

Om boligen

Byggeår
1916

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 40 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 43 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, soverom og baderom.
Total BRA: 40 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 3 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.

Solforhold
Boligen i sin helhet vender mot nord/vest så her er det godt med lysinnslipp i boligen. Store klassiske vinduer med god takhøyde gir god romfølelse.

Innhold
Entré, stue, kjøkken, soverom og baderom.
Leiligheten disponerer en kjellerbod.

Standard

Om bygården:
Administrasjonsblokka er en sjarmerende tidligere kontorvilla med bevaringsverdig fasader og ca 3 meter takhøyde i første og andre etasje, og ligger fritt mot parken.
Vel inne ser du straks at arkitektens visjon om å bevare den originale konstruktive strukturen samtidig som en moderne nyboligs layout integreres. Kombinasjonen av den nordiske nybarokke stilen på bygget og en moderne boligtankegang resulterer i funksjonelle boliger med særpreg - fra ærverdig kontorvilla til drømmebolig!

Denne rolige og usjenerte plassen som allikevel har svært sentral beliggenhet med nærhet til butikker og egen kafé, betyr at man ikke trenger gå langt for å nyte en kopp kaffe med en nabo eller gjøre dagens viktigste gjøremål.

Det er integrerte hvitevarer fra Siemens, og i oppholdsrommene blir det hvitpigmentert 1-stavs eikeparkett. På badet er det keramiske fliser i gråtoner. Gulvvarme og balansert ventilasjon er behagelig og ikke minst økonomisk, noe som slår ut på boutgiftene. Alle etasjene har adkomst med heis, og i underetasjen blir det bygget en praktisk bod til hver leilighet. Alle beboere i Administrasjonsblokka vil få tilgang til takterrassene i Sydblokka og Vestblokka for å nyte utsikten over Oslo by!
Informasjon hentet fra prosjektannonsen.

Om boligen:
Lys og moderne 2-roms leilighet i den flotte Administrasjonsblokka på Torshovhøyden. Gården ble totalrenovert i 2022 i forbindelse med ombygging av bygården. Man tar seg enkelt inn til boligen via hoveddøren inn til felles gang. Her er det noen få trinn opp til vi kommer til etasjeplan. Inne i boligen så oppleves det ut som vi er i 2.etasje da det er en u.etg med boliger under oss og at det er skrående terreng. Så her får man den enkle adkomsten som en 1.etasje kan tilby samtidig som en opplevelse av 2.etasje i boligen.

Entré
Innbydende entré med med god plass til yttertøy og sko i hyllesystem. Her blir du møtt av delikate material- og fargevalg som går igjen i hele boligen. Entréen har dørcalling som sikrer enkel og trygg innslipp av besøkende. Hyllesystemet medfølger ikke ved salg, men er god muligheter for å sette inn ønsket innredning.

Stue
Leiligheten har en sosial planløsning med åpen stue-/kjøkkenløsning. Rommet har en fantastisk takhøyde på 3,09 meter, klassiske vinduer og moderne material- og fargevalg som skaper en behagelig atmosfære. Her er det plass til både sofa og spisebord.

Kjøkken
Lekkert, moderne HTH kjøkken med mørke fronter, laminat benkeplate og nedfelt kum med blandebatteri. Kjøkkenet kombinerer stil og funksjonalitet, og byr på god skap- og benkeplass. HTH kjøkkenet er modellen "One" på overskap og underskap. Overskap med LED-lys og ettgrepsprofil. Dette kombindert med Marmor Natura laminat benkeplate 20mm. Alle skuffer og skap leveres med demping. Alle hvitevarer er integrerte, og består av platetopp, stekeovn, kombiskap og oppvaskmaskin.

Bad
Romslig og delikat baderom med pene fliser, gulvvarme og mekanisk avtrekk. Badet er innredet med veggmontert toalett, servant med innredning, speil med lys, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom
Soverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og klesoppbevaring. Er plass til ytterligere skap om man ønsker å ha enda mer oppbevaringsplass. Den gode takhøyden og stor vindusflate gir godt med lysinnslipp og luftig romfølelse.

Overflater
- Parkett: 14 mm 1-stavs parkett hvit pigmentert, matt lakk.
- Fliser på bad: Gulv: 30x30 cm grå fliser og 5x5 i dusjsonen. Vegg: 30x60 cm lyse fliser.
- Dører/vinduer: Innvendige dører leveres med hvitmalte, glatte overflater. Vinduer og balkongdører leveres av tre med ytterkledning i aluminium og med isolerglass.

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

Selger opplyser om:
- Det har blitt satt inn dimmere på stue, bad og soverom.
- Malt vegger på stue/kjøkken, gang og soverom (soveromstaket er også malt i samme farge)

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bygg fra 1916, utført av Consto, renoveringen var ferdig i 2022.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: Da jeg flyttet inn var det litt dårlig trekk i kjøkkenvifta som er knyttet til ventilasjonen i leiligheten, dette ble utbedret /justert av fagperson.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Overtakelsesprotokoll 2022.

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? Salgstegning fra 2020.

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?
Ja
Beskriv: Sandakerveien 58 B-C - Vedtatt plan - S-5255: 201414656 Sandakerveien 56 - til politisk behandling Reguleringssak - 202217080.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler

som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
- Bygning opprinnelig fra år 1916 som ble rehabilitert i år 2022.
- Originalt trebjelkelag som etasjeskillere. Det er ikke kjent for takstmann hvordan etasjeskillet ble avrettet/rehabilitert.
- Vinduer med isolérglass i treramme. Vinduer kan åpnes i to retninger (praktisk bruk). Årstall 2022.
- Brann- og lydsertifisert inngangsdør med én lås og kikkehull. Årstall 2022.
- Trapperom med flere originale detaljer.
- Heis.

Gulvflater består av: Eikeparkett. Fliser på bad.
Veggflater består av: Malte plater. Fliser på baderom.
Himlinger består av: Malte plater.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin følger i utgangspunktet ikke med.

Følgende medfølger ikke:
- Lampe på stue og soverom
- Hyllesystem i gang. Kjøper må regne med at det vil være synlige merker/spor etter hyllesystemet er fjernet.

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

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

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

C - lysegrønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

EM Teknikk - Energi AS har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

- Vannbåren gulvvarme i alle rom. Fordelerskapet for vannbåren varme er i veggen i entré. Temperaturen i hver leilighet justeres med termostater og automatiske aktuatorer i gulvvarmefordelerskap. Felles sentralfyring og varmtvannsforsyning i bygningen. Styret har nettopp bestemt seg for å inngå Norgespris-avtale med strømleverandøren som bl.a. går til oppvarming av leilighetene. Dette er inkludert i fellesutgiftene.
- Balansert ventilasjon i leiligheten med eget ventilasjonsaggregat plassert i himling i entré.
- Automatsikringer i el.skap uten forbruksmåler er plassert i entré.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om følgende strømforbruk:
- 2023: 1 599 kWh
- 2024: 1 406 kWh
- 2025 (hittil): 1378 kWh

Strømregningen har ligget på mellom 300-300kr pr. måned. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 310,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, felles bygningsforsikring, felles renhold, vaktmestertjeneste, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, m.m.

Herav:
- Felleskost likt - Bolig bygg C: kr 276,15
- Felleskost brøk - Bolig bygg C: kr 2 033,47

Andre utgifter

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 278 776,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 115 103,- 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

Boligen er tilkoblet Global Connect (fibernett). Tv/internett er ikke inkludert felleskostnadene. Dette er noe den enkelte eier må tegne selv med Global Connect. Selgers abonnement er på kr. 499,- pr mnd.

Sameiet

Navn og orgnr.

Torshovhøyden Eierseksjonssameie, orgnr. 929358406

Om sameiet

Torshovhøyden Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929358406.

Sameiet består av 146 seksjoner.

I Sameiet er det ved seksjoneringen følgende bygg:

Sydblokken (Bygg B) - Sandakerveien 56 A
Administrasjonsblokken (Bygg C) - Sandakerveien 56 B
Høyblokken (Bygg A) - Sandakerveien 56 C
Vestblokken (Bygg A2) - Sandakerveien 56 D-F
Laboremus- Sandakerveien 56
Garasjekjelleren - Er fradelt som selvstendig eiendom med eget gnr/ bnr 224/406

Vaktmester, gartner: ISS Facilety as
Skadedyr; Rentokil
Rengjøring: Real Facilety

Sykkelparkering er på anviste plasser i Garasjekjelleren, felles kjellerrom og ute.

Utdrag fra styrets beretning:
Tentative planer for neste år - For det kommende året vil styret ha fokus/utvikle følgende områder:
Økonomi
- Fortsatt arbeid med å bedre kontroll på inngående fakturaer for å få oversikt.
- Se på hvordan sameiet kan få til bedre kontroll på hvordan kostnader fordeles pr. bygg (se vedtekter).
- Etablere sikkerhetsfond (basert på årsmøtevedtak)
Bomiljø og fellesskap
- Styret arbeider også aktivt for å fremme et godt bomiljø.
- Faste dugnader bør vurderes
Forbedringer bygg
- Kameraovervåking (basert på årsmøtevedtak)
- Digital overvåking av VVS (gulvvarme) om økonomi.
- Digital løsning på fellesdører, om økonomi
- Løsning på vask av vinduer (basert på årsmøtevedtak)
- Individuell avstillingsmulighet av brannalarm alle leiligheter (A, B og K/J)
- Utvikling/arealbruk parkering nord for Laboremus (Seksjoneier vurderer parkeringsplass)
- Videreutvikle HMS, utarbeide sikkerhetsinnstruks
- Forbedringer i kommunikasjon mellom styret og beboerne

Under årsmøte 2025 ble følgende saker tatt opp:

Forslag #1 Vindusvask:
Flere i sameiet har uttrykt ønske om at sameiet i fellesskap organiserer vask av utvendige vinduer. Vindusflater er vanskelig tilgjengelige og det kan for mange oppleves som skummelt/farlig å lene seg tilstrekkelig ut for å vaske. Sameiet må uavhengig av den enkeltes behov likevel vaske vinduer i trappehus og balkonger (om balkongene vurderes til å være sameiets ansvar)
Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar felles vasking av vinduer utvendig. Finansiering tas over felleskostnader som beskrevet i Alternativ 1, med de konsekvenser det innebærer for felleskostnader. (må muligens øke husleie for inndekning) Om vedtatt vil styret forsøke å organisere vask innen medio mai. Styret går også i dialog med utbygger for å få dem til å dekke noe av disse kostnadene, i og med at byggingen av siste byggetrinn har medført mye støv på de første blokkene.

Forslag #3 Styrehonorar
Forslag til vedtak: Årsmøtet bevilger kr 1500 pr. enhet som generell ramme til styrehonorar. For perioden bevilges det et tillegg på 500 pr. enhet som kompensasjon for mye arbeid i sameiets etableringsfase. Totalt 2000 pr. enhet.
Totalt 146 x 2000 =292 000 NOK
Forslaget ble vedtatt.

Forslag #4 "handlingsregel:
Tiden er moden for å se fremover, utover garantiperioden for bygg og installasjoner. Vi ønsker å bygge opp et fond som skal dekke fremtidige vedlikeholdskostnader, samt sikring av større drift og bygningsmessige utbedringer, eller oppgraderinger som ikke skal eller kan tas over løpende drift.
Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt. Forslaget ble trukket, da de økonomiske forutsetningene har endret seg fra saken ble fremmet.

Innkalling, protokoll, regnskap og budsjett fra årsmøtet 2025 er vedlagt salgsoppgaven, og vi oppfordrer alle interessenter å lese dokumentene.

Styret opplyser om følgende pr 08.10.2025:
Det er ikke planlagt noen store prosjekter i sameiet. Ei heller nye låneopptak eller økning i husleie (utover normal KPI-justering).

Det er ingen rapporter om skadedyr i bygningsmassen.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert for selskapet.

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

Ingen lån registrert for leilighet.
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 1.005.499,-.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 897.100,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Grilling med kullgrill eller engangsgrill er ikke tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

Dyreeiere må ta hensyn og utvise ansvar for sitt dyrehold, herunder plukke opp avføring. Hund skal alltid føres i bånd på fellesarealene, og hundelufting skal skje utenfor eiendommen.

Sameiets forsikring

Tryg Forsikring - Polisenr. 8098688

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 7 245 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet gårdsrom med beplantning, brostein, sykkelstativ, sittegruppe m.m.

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.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et sentralt boligområde, fritt plassert ved Torshovhøyden.

Torshov er et attraktivt og livlig område med et bredt utvalg av kafeer og restauranter. Midt på Torshov ligger den populære restauranten Grisen, hvor du finner noe for enhver smak. I nærheten finner du også Jungel Pizza, kjent for sin smakfulle italienske steinovnspizza. Trikkestallen er et annet populært sted på Torshov – her kan du blant annet oppleve teaterforestillinger og nyte hyggelig uteservering om sommeren. Espresso House, Kaffebrenneriet og det koselige lunsjstedet Frida er perfekte møtesteder for venner og familie – her finner du alltid god kaffe og en trivelig atmosfære.

Dagligvarehandelen får du unnagjort i en fei på Sandaker Senter, kun 2 minutters gange unna boligen. Her finner du et variert utvalg av butikker som Coop Mega, Nille, Vinmonopolet, Samson og apotek. I tillegg ligger Kiwi og Baker Hansen bare 4 minutters gange fra leiligheten. Lillo Gård finner du i ca. 14 min gange, som byr på en stor og innbydende Meny-butikk, den italienske spesialbutikken Smak av Italia, burgerrestauranten Kompis og den hyggelige restauranten Lille Ó.

Det er flere gode restauranter i gangavstand, Villa Paradiso på Lilleborg, Restaurant Soria Moria, Las Cazuelas sabor a Mexico og Lofthus Samvirkelag for å nevne noen.

Nieu (Nieu Scene) ligger i Kulturslottet Soria Moria og tilbyr jevnlig humorshow, levende musikk, god mat og et hyggelig sted å treffes. Torshov oppleves av mange som et rolig og godt sted å bo, samtidig som du har det beste av byliv rundt deg. Cosmopolite er en scene i Soria Moria med et bredt program – konserter i ulike sjangere, internasjonale gjester og levende atmosfære. Det andre Teatret er en anerkjent impro-scene. På Albatross kan du nyte gode drinker og vin, mens Lasarett Vinbar byr på et intimt vinkart og småretter. Bruun Larsen i Torshovgata har bar og biljard, og er en populær samlingsplass.

Kun et par trikkestopp unna finner du pulserende Grünerløkka – et av Oslos mest levende og kreative nabolag. Her bugner det av unike kafeer, restauranter, små nisjebutikker, gallerier og barer med særpreg. Enten du er på jakt etter en god kopp kaffe, spennende matopplevelser eller kulturelle innslag, har Løkka noe for enhver smak.

Treningsmulighetene er mange og lett tilgjengelige i nærområdet. Innen gangavstand finner du nyåpnet Fresh Fitness på Sandaker Senter, Myrens Sportssenter på Torshov og CrossFit på Sagene. I tillegg er det Fitness24Seven på Storo, og SATS har senter både på Sagene og i andre deler av byen. Med gode kollektivtilbud er det også enkelt å komme seg til marka og flotte turterreng, blant annet via trikk nr. 11 til Kjelsås.

Torshovparken ligger i ca. 6 min gange hvor du får du en nydelig utsikt over byen og fjorden fra musikkpaviljongen. Her arrangeres det på sommerstid konserter av bl.a. lokale skolekorps, musikkfest Oslo og filmfremvisning. Parken er perfekt for grilling, piknik, ballspill og lek. Her kan man nyte varme sommerdager i gresset med familie og venner. Videre finner man naturskjønne Torshovdalen som er et flott og godt vedlikeholdt område. På sommerstid er dalen et fantastisk sted for rekreasjon og hygge. Her kan du ta med deg venner og familie på grilling, piknik og sommerleker. Dalen er perfekt for aking og vinterlek når snøen faller. I tillegg prepareres det rundløype for langrenn og skilek for barna. Om du ønsker tilgang til natur og frisk luft er dette plassen å besøke både på vinter- og sommerstid.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for kontorbygg Sandakerveien 56B datert 1905. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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 midlertidig brukstillatelse for bruksendring av administrasjonsbygg til boliger datert 16.12.2022. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:
- Utomhus.
Gjenstående arbeider skal være utført innen 30.06.2023.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for deler av tiltaket, brukstillatelsen gjelder ikke for utomhus.

Saken kan følges i Oslo kommunes saksinnsyn med saksnummer: 201809703.
Saken fortsetter i sak 2025/07172. Det ble søkt om ferdigattest 01.04.2025.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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 boligbebyggelse iht. S-4995 og vannforsyningsanlegg iht. S-5142. 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.

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/

Pågående plansaker i området:
Saksnr: 202212601
Saken gjelder Detaljregulering - Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48

Saksnr: 202217080
Saken gjelder Sandakerveien 56 C - Boliger

Saksnr: 202315257
Saken gjelder Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk

Pågående byggesaker i området:
Sandakerveien 56 B - bruksendring av administrasjonsbygget til boliger - Bygning C
Saksnummer: 202507172

Sandakerveien 56 D-F - oppføring av boligblokk - Blokk A2
Saksnummer: 202507160

Sandakerveien 56 C-G - rehabilitering og bruksendring av høyblokken til leiligheter og næring i første etasje - Blokk A
Saksnummer: 202507141

Sandakerveien 52 - Bruksendring av bygg til hotell og bevertning, samt riving av garasje og oppføring av en paviljong
Saksnummer: 202300649

Ivan Bjørndals gate 8 - Etablering av balkong
Saksnummer: 202311786

Ivan Bjørndals gate 2 - 26 - Etablering av fire dreneringspunkter i eksisterende dekke mellom parkeringskjeller K1 og K2 for drenering av overvann
Saksnummer: 202461419

ved Sandakerveien 58 A-D - Opparbeidelse av vei
Saksnummer: 202205679

Sandakerveien 59 - Fasadeendring og innvendig ombygging - Sandaker senter
Saksnummer: 202459818

Sandakerveien 59 - Takhage for planter - Deichman Torshov - Sandaker senter
Saksnummer: 202315811

Vogts gate 63 B - utbygging av loft og innsetting av takvindu
Saksnummer: 202511140

Agathe Grøndahls gate 2 A - Bruksendring av loft til bolig og fasadeendring

Saksnummer: 202461117

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/224/343/26:
08.03.1962 - Dokumentnr: 503891 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra Sandakervn 39
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:343
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1964 - Dokumentnr: 515483 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:343
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1964 - Dokumentnr: 516692 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:343
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.2011 - Dokumentnr: 1080225 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Allmennheten
Løpenr: 13370740
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:343
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.2016 - Dokumentnr: 1042894 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Allmenheten sikres rett til ferdsel og opphold på døgnåpen regulert park/utomhusområde
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:343
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2021 - Dokumentnr: 1329925 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett på gangveien og i parken
Rettighetshaver allmennheten
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:343
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.2022 - Dokumentnr: 140279 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles sprinkleranlegg og brannalarmanlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:343
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.2022 - Dokumentnr: 140279 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:387
Bestemmelse om tilknytning til felles brannalarmanlegg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:343
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2022 - Dokumentnr: 454486 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Sandakerveien 56 AS
Org.nr: 982 405 076
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2022 - Dokumentnr: 454577 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Sandakerveien 56 AS
Org.nr: 982 405 076
Gjelder felt C
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2022 - Dokumentnr: 1428424 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:406
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2022 - Dokumentnr: 1428424 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjensidig rett
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om stikkledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2022 - Dokumentnr: 1428424 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om gjensidig rett til nødvendig grunn til reparasjon og vedlikehold av bygning
Gjelder denne registerenheten med flere

28.12.2022 - Dokumentnr: 1468987 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om plikt til å dekke kostnader til drift og vedlikehold
Bestemmelse om rett til å administrere drift og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.1958 - Dokumentnr: 409365 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:341
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:343

28.02.1964 - Dokumentnr: 920011 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Sandakervn 39

28.02.1964 - Dokumentnr: 920012 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Sandakervn 39 B

28.02.1964 - Dokumentnr: 920013 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Sandakervn 41, 43, 45, 47, 49 og 56 B

Vogtsgt 76

12.03.1998 - Dokumentnr: 14199 - Grensejustering

29.03.2022 - Dokumentnr: 344115 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 26
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 41/11743

15.12.2022 - Dokumentnr: 1428302 - Reseksjonering
Snr: 26
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 41/10766
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Fjerning av seksjon
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel
Endring av sameiebrøk

15.12.2022 - Dokumentnr: 1428331 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:343
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:406

15.12.2022 - Dokumentnr: 1428424 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:406
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420

15.12.2022 - Dokumentnr: 1428424 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:406
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bruksrett til 26 bilparkeringsplasser med adkomstrett

15.12.2022 - Dokumentnr: 1428424 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjensidig rett
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om stikkledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2022 - Dokumentnr: 1428424 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om gjensidig rett til nødvendig grunn til reparasjon og vedlikehold av bygning
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2022 - Dokumentnr: 1428424 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:406
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420
Bruksrett til 54 sykkelparkeringsplasser med adkomstrett

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.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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 – estimert til kr. 46 750,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (2 stk inkl i 3 900,- første runde) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg boligstyling ca. kr. 2 100,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 138 860,- 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. 3 625,-.

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 10. oktober 2025

Ansvarlig megler

Joachim Lindhjem, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 94158144

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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).

Vedlegg

Sandakerveien 56B

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON I KLASSISK BOLIGGÅRD

Sandakerveien 56B, 0477 OSLO

OSLO kommune

gnr. 224, bnr. 343, snr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 03.10.2025 **Rapportdato:** 06.10.2025 **Oppdragsnr.:** 18333-2176 **Referansenummer:** MX4426

Foretak: AB Taksering & Eiendom AS **Takstingeniør:** Anders Jørgen Bryhn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

AB Taksering & Eiendom AS

Takstmann/sivilingeniør Anders J. Bryhn.

Org.nr. 987726172.

Email: anders.bryhn@online.no Mobiltlf.: +47 93 43 78 61

Adr.: Huldreveien 19E, 0781 Oslo

Takstmann i kontorfelleskapet Taksthuset.

Sertifisert bruker av Leica 3D-skanning. www.BO3D.no

"Taksering av eiendom. Tilstandsrapport. Verditaksering. Bolig. Næring. Leica 3D-skanning."



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861

Sandakerveien 56B, 0477 OSLO
Gnr 224 - Bnr 343
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Sandakerveien 56B, 0477 OSLO
Gnr 224 - Bnr 343
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 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.

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eierseksjon (leilighet) i bygning opprinnelig fra år 1916 som ble rehabilitert i år 2022. Sentralt beliggende på Torshov i veletablert område bestående av både nyere og eldre bebyggelse, både boligblokker og klassisk Torshovbebyggelse. Det er forretninger, kafeer, restauranter, offentlig kommunikasjon i flere retninger og diverse andre servicetilbud i nærmiljøet. Få minutters gange til Sagene. Akerselva med tur- og sykkelvei.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Det stor takhøyde som gir et godt og luftig preg. Det er gode dagslysforhold. Åpen kjøkkenløsning med god løsning. Leiligheten vender mot roligere side og ikke direkte mot gate.

Adkomst til felles trappegang via felles, åpent gårdsrom/gårdsplass. Det er heis i bygget.

Fin utsikt til bebyggelsen i Ivan Bjørndals gate og uteområder i bakkant.

Det disponeres 1 kjellerbod.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 309,62

Pent opparbeidet gårdsrom med beplantning, brostein, sykkelstativ, sittegruppe m.m.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Sameiet består av 146 seksjoner.

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: Torshov og Lilleborg
Grunnkrets: Åsen rode 2
Valgkrets: Nordpolen skole
Skolekrets: Sagene

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

EIERSEKSJON I KLASSISK BOLIGGÅRD

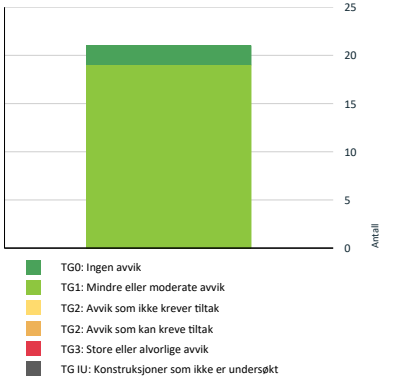
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sandakerveien 56B, 0477 OSLO
Gnr 224 - Bnr 343
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

EIERSEKSJON I KLASSISK BOLIGGÅRD

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON I KLASSISK BOLIGGÅRD



Byggeår
1916

Kommentar
Iflg. Kartverket

Standard
Bygningstype: Boligblokk
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Godkjent dato: -
Igangsatt dato: 01.06.1915
Tatt i bruk dato: 01.06.1916
Kilde: Kartverket

Søknad om rammetillatelse: Datert 05.07.2018. "SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR REHABILITERING AV EKSISTERENDE BYGG"

Midlertidig brukstillatelse: Datert 16.12.2022. - Sandakerveien 56 B - Bygning C Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for bruksendring av administrasjonsbygget til boliger som vi mottok 25.11.2022.

Ferdigattest: Ikke utstedt på befaringstidspunktet

Sandakerveien 56B, 0477 OSLO
Gnr 224 - Bnr 343
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport

Vedlikehold
Styrearbeid, vedlikehold og oppgraderinger 2024
Det har vært mange store og små saker i spill i perioden. Vibbo henvendelser skal besvares og flere saker som gjelder innbrudd, innkjøring av gulvvarme, ventilasjonssystem ++. Disse er tatt løpende på individuell basis.
Eller er det i løpet av året gjennomført en del vedlikehold, oppgraderinger og oppfølging mot utbygger og entreprenører gjennom Viscenario, Oslo kommune osv.
Oppfølgingsaker mot utbygger/Consto og annet (FIS = fortsatt i spill)
- Hekk 56 K; Garantisak som endte med bytte av alle planter
- Heiser i 56 K, støy og ustabilitet
- Ettårsbefaring 56 K + garasje; brukt OBOS-prosjekt som fagstøtte
- Oppfølging i 56 A; Fikse terrassemøbler, oppgradere låser, sikringsjern dører
- Oppfølging i 56 B; Svanke i kjeller i B + fuktinnslag under trapp kjeller.
- Overtakelse 56 E/F
- Reguleringssak Laboremus, uttalelse til kommunens PBE + møte i bydelen
- Renovasjon/søppelhåndtering, rydding i fbm innflytting K og E/F
- FIS: Problemer med innkjøring varmeanlegg.
- FIS: Uklarheter rundt hva som er innmeldt Oslo kommune vannforbruk
- Justere låseplan for alle bygg. Bytte til smekklås der dette er påkrevd
- Tyverisikring: Montere sikringskinner utvendig og til felles bodareal i alle bygg der mulig.
- FIS: Oppfølging E-F, høyblokka, etter overtakelse dører i alle etg, gulvvarme
- Oppfølging avvik meldt i Viscenario mot Consto
- FIS: Tilbud innhenting og kartlegge behov for kameraovervåking, se egen sak
- Etablere korrekte rutiner for varsling ved brann (aksjonsplan hos Addsecure og Securitas/OBR)
- FIS: Terrassemøbler i E-F (Fått et beløp av utbygger og Jonas B i 56 F er satt på saken)
- FIS: Viscenariosaker er lagt inn og fulgt opp løpende mot utbygger/Consto.
- FIS: Parkeringsproblem på fellesareal, se eget forslag til parkeringsregler.
- Anskaffelser:
  - Informasjonstavler inngang. Spader, skuffer, koster til innganger, vanningsutstyr,
  - Oppgradering uteareal (søppelkasser, bommer, skilt)
- Dugnad; En dugnad. Fire stykker rakte rundt 56A og 56B
- Nøkler: Laget skjema på Vibbo for bestilling
- Renovasjon: Igangkjøring av nye avfallsbrønner, oppfølging mot Consto (fikse alle 5). Nye avtaler med kommunen

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolérglass i treramme. Vinduer kan åpnes i to retninger (praktisk bruk).

Merk: Det er fuget i overganger mellom vindusbrett og utforing på hver side. Takstmann antar det er gjort for å styrke sammenføyningene. Det er noe løs fuge, noe svelling i vindusbrett på soverommet. Det gis kun et avvik (TG2) for vindusbrettet for soverommet.

Årstall: 2022

Tilstandsrapport



Vindustype



Dato 2022



Vindustype



Ujevn fuge

Inngangsdør

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med én lås og kikkehull.

Årstall: 2022



Inngangsdør



Dørtype



Boenhetsnummer



Inngangsdør

Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner

Sandakerveien 56B, 0477 OSLO
Gnr 224 - Bnr 343
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport

Gjelder vedlikeholdsoversikt over felles konstruksjoner ihht. NS3600. Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er tilgjengelig. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører. Felles konstruksjoner er ikke vurdert og gis heller ikke TG.

INNVENDIG

Overflater

Gulvflater består av: Eikeparkett. Fliser på bad.
Veggflater består av: Malte plater. Fliser på baderom.
Himlinger består av: Malte plater.

Årstall: 2022



Parkett. Fliser.

Etasjeskille

Originalt trebjelkelag som etasjeskillere. Det er ikke kjent for takstmann hvordan etasjeskillet ble avrettet/rehabilitert.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE OG KJØKKEN

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 4 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 6 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

Radon

Takstmann er ikke kjent med evt. dokumentasjon for radontiltak, forekomst av radon eller radonmålinger. Det vises til utbyggers dokumentasjon for slike tiltak.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Trapperom med flere originale detaljer. Heis.



Felles trappegang.



Heis

TG 1 Innvendige dører

Det er slagdører til baderom/stue og skyvedør til soverom.

Årstall: 2022



Slagdør



Slagdør



Skyvedør

VÅTROM

1.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Generell

Baderommet er fra 2022. Baderommet er bygget ihht. TEK17 da rammetillatelsen for bygningen er datert 2018.
Det vises til rørteknisk dokumentasjon.

Sandakerveien 56B, 0477 OSLO
Gnr 224 - Bnr 343
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport

Årstall: 2022



Baderom



Forside av rørteknisk dokumentasjon.

1.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Årstall: 2022







1.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 48 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall ≥ 1:100 på gulvet utenfor dusj målt mellom dørterskel og dusj.
Fall ≥ 1:100 på gulvet mellom dørterskel frem til sluk.

Evt. membranoppkant ≥ 15mm ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt, det vises til evt. dokumentasjon for å vurdere dette.

Det er fall til sluk i dusjsonen målt med håndholdt vater på flere tilfeldig valgte steder.
Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk målt med håndholdt vater .

Tilstandsrapport

Det er fall på gulvet i rommet i retning sluk for øvrig målt med håndholdt på tilfeldig valgte steder.

Nedsenket dusjgrube målt til ca. 16mm på tilfeldig valgst sted langs dusjgruben.
Fall i nedsenket dusjgrube er ≥ 1:100.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2022



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.





Fallforhold målt i retning sluk.

1.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Type sluk: Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Det er smøremembran på gulv og i sluk. Membran på vegger og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt.

Protimeter fuktapparat: Gjorde ingen unormale utslag ved fuktsøk i dusj.

Levetidsbetraktning:
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2022

Sandakerveien 56B, 0477 OSLO
Gnr 224 - Bnr 343
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport



Sluk



Overgang ved dørterskel.

1.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Veggmontert toalett, ikke synlig drensspalte under toalettet, dvs. takstmann er ikke kjent med hvilken løsning som er valgt mht. lekkasjesikring av toalettsistemen.
Servantskap med blandebatteri.
Dusjhjørne.

Årstall: 2022



Dusj. Toalett.



Servantskap



Ikke synlig drensspalte under toalettet.

1.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk fra baderommet tilknyttet leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg. Luftespalte under dørbladet.

Årstall: 2022

Tilstandsrapport



Tilluftsventil



Luftespalte under dørbladet.

1.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da baderommet er i kategorien 0-5 år. Det var ingen tegn til fuktproblematikk i eller utenfor baderommet.
Ved ordinært fuktsøk med Protimeter fuktapparat gjorde det ingen unormale utslag.

Årstall: 2022



Fuktsøk med Protimeter fuktapparat.



Fuktsøk med Protimeter fuktapparat.

KJØKKEN

1.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av glatte fronter med integrerte håndtak, laminat benkeplater, kum med blandebatteri, integrert koketopp og stekeovn, integrert kjøl/frys og integrert oppvaskmaskin. Lys under overskap.

Årstall: 2022

Sandakerveien 56B, 0477 OSLO
Gnr 224 - Bnr 343
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken

1.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator over koketopp er tilkoblet leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

Årstall: 2022



Kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Rør-i-rør

Fordelerskap: Ja, i veggen på baderommet. Evt. lekkasjevann fra fordelerskap blir ledet til drensspalte i vegg på baderommet og deretter til sluk i gulv.

Røranvisning: Ja, rørene er merket.

Hovedstoppekran for boligen: Inni fordelerskapet. Begge ble testet og fungerte 100%. Merk: Stoppekranen for kaldt vann er hard å betjene, vær klar over det ved evt. bruk.

Lekkasjestopper: Ja, i underskap på kjøkken.

Tilstandsrapport

Levetidsbetraktninger:
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Årstall: 2022


Fordelerskap


Drensspalte for fordelerskapet.


Kursoversikt


Lekkasjestoppere på kjøkken.

TG 1 Avløpsrør

Avløps stige rør går i sjakter ved leiligheter. I bygningen er brukt avløps støydempende rør. Kilde: Rørdokumentasjon.

Årstall: 2022

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i leiligheten med eget ventilasjonsaggregat plassert i himling i entré. Anlegget var i bruk på befaringsdagen og fungerte fint. Det er avtrekksventil på baderom og tilluftsventil i stue og soverom. Det er avtrekk fra kjøkkenventilator.
Ventilasjonsanlegget er av typen Flexit og styres med betjeningspanel på veggen.

Vinduer kan også benyttes til lufting.

Sandakerveien 56B, 0477 OSLO
Gnr 224 - Bnr 343
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport


Ventilasjonsaggregat


Tilluftsventil


Tilluftsventil

TG 1 Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i alle rom. Fordelerskapet for vannbåren varme er i veggen i entré.

Hver leilighet varmes opp av vannbåren gulvvarme anlegg. Stige rør av varme anlegg går fra et teknisk rom i U etasje og går opp i sjakter ved leiligheter. Temperaturen i hver leilighet justeres med termostater og automatiske aktuatorer i gulvvarme fordelerskap. Termostater er batteridrevet. Batteri skal skiftes når indikator viser lavt nivå.

Årstall: 2022


Fordelerskap for vannbåren varme.


Regulatortype

Varmesentral

Felles sentralfyring i bygningen. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

Varmtvannstank

Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.
Varmt tappevann leveres fra sentralt berederanlegg plassert i teknisk rom i plan U i Bygg A. Forinnstilt temperatur er innregulert i henhold til gjeldende bestemmelser til ca. 55 grader C.

Tilstandsrapport

TG 1 Alarm- og signalanlegg

Dørcalling.
Internett.
Felles brannvarslingsanlegg.
Lekkasjestopper: Ja, på kjøkken.
Komfyrvakt: Ja, over koketoppen.
Sprinkleranlegg: Flere sprinklerdyser i leiligheten.

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.
Kilde: https://www.dsb.no

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Årstall: 2022



Dørcalling



Komfyrvakt



Sprinklerdyser

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.

DET BLE OBSERVERT OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGSDAGEN:

Samsvarserklæring datert 20.11.2022 er fremvist. Anleggsbeskrivelse: "Gjelder for nyanlegg".
Måler står i kjeller.

Eier opplyser at hennes far er sertifisert elektriker og har byttet 3 stk. dimmebrytere i leiligheten som dugnadsarbeid. Takstmann forutsetter at arbeidet er gjort fagmessig og har ingen forutsetning for å kontrollere dette.

Sandakerveien 56B, 0477 OSLO
Gnr 224 - Bnr 343
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport

-Automatsikringer i el.skap uten forbruksmåler er plassert i entré.
-Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Fra byggeår
-Hovedsikring/OV: 40 Amp iflg. kursanvisningen
-Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

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

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



El.skap



Samsvarserklæring

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler/røykvarsler. Sprinkleranlegg.

Forskrift om brannforebygging stilles det følgende krav til utstyr: Eier av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket.
Eieren skal sørge for at boliger og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:
A) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter(A eller AB merking)
D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)

1. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

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

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



Brannvarsler

Sandakerveien 56B, 0477 OSLO
Gnr 224 - Bnr 343
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 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 brannselleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være 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.

Arealer

EIERSEKSJON I KLASSISK BOLIGGÅRD

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje, leilighet	40			40	
Kjellerbod		3		3	
SUM	**40**	**3**			
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje, leilighet	Entré/gang, stue, kjøkken, soverom, baderom		
Kjellerbod		Kjellerbod	

Kommentar

Kjellerbod er 3m2 (BRA-e).

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

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: Bygging av leiligheten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyde er målt til:
3,09m i stue
2,50m i entré/gang.

Sandakerveien 56B, 0477 OSLO
Gnr 224 - Bnr 343
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
EIERSEKSJON I KLASSISK BOLIGGÅRD	40	0

Kommentar	
EIERSEKSJON I KLASSISK BOLIGGÅRD	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
03.10.2025	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Marie Jakobine Lindstad ga opplysninger og viste leiligheten.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
301 OSLO	224	343		26	7245 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Sandakerveien 56B

Hjemmelshaver
Marie Jakobine Lindstad. Svein Oddmund Lindstad. Kari Lindstad. Iflg. Kartverket

Kommentar
Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Boligselskap	**Eierandel**	**Forretningsfører**	**Organisasjonsnr**
Torshovhøyden Eierseksjonssameie	41 / 10766	OBOS Eiendomsforvaltning AS	929358406

Felles formue
Kr. 4 094 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Felles hovedinngang inn fra felles åpen gårdsplass foran bygningen.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Ikke tilgjengelig på saksinnsyn på befaringstidspunktet.

Kommunedelplan opplyser:
KDP-4
Formål:
næring (industri, kontor, garasjeanlegg)
båndlegges for regulering til bevaring
næring (industri, kontor, garasjeanlegg)
regulert bevaring pbl. 1985
båndlegges for regulering til bevaring
byggeomr./trafikkomr. som gjeldende regulering

Om tomten

Dels flat og skrånende.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8098688			

Kommentar
Felles polise for sameiet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eier. Takstmann viser til Egenerklæringen i sin helhet for opplysninger gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt opplysninger enten på befaring og/eller pr. email.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon.	Gjennomgått		Nei

Sandakerveien 56B, 0477 OSLO
Gnr 224 - Bnr 343
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2025	
2	06.10.2025	
3	06.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

Egne forutsetninger

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600:2018.

MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Sandakerveien 56B, 0477 OSLO
Gnr 224 - Bnr 343
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Forutsetninger

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

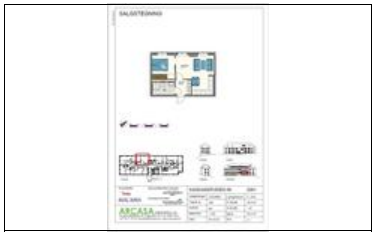
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600:2018.
MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

Sandakerveien 56B, 0477 OSLO
Gnr 224 - Bnr 343
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Andre bilder



Salgstegning ved forrige salg.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lindstad, Marie Jakobine	9578-5998-4-3506451	2025-09-29 12:56:06
Lindstad, Svein Oddmund	9578-5994-4-501285	2025-09-30 12:39:37
Lindstad, Kari	9578-5998-4-1472377	2025-09-30 12:49:36

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
29. sep. 2025

Oppdragsnummer
29-0291/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sandakerveien 56B, 0477 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Marie Jakobine Lindstad, Kari Lindstad, Svein Oddmund Lindstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. september 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8098688
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bygg fra 1916, utført av Consto, renoveringen var ferdig i 2022

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?
Ja

Beskriv: Da jeg flyttet inn var det litt dårlig trekk i kjøkkenvifta som er knyttet til ventilasjonen i leiligheten, dette ble utbedret /justert av fagperson.

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: OVERTAKELSEPROTOKOLL 2022

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? Salgstegning fra 2020

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Sandakerveien 58 B-C - Vedtatt plan - S-5255: 201414656 Sandakerveien 56 - til politisk behandling Reguleringssak - 202217080

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges 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: 29-0291/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lindstad, Kari	**2025-09-30**	**Lindstad, Svein Oddmund**	**2025-09-30**

Identifikasjon

bankID Lindstad, Kari

Identifikasjon

bankID Lindstad, Svein Oddmund

Navn	Dato
Lindstad, Marie Jakobine	**2025-09-29**

Identifikasjon

bankID Lindstad, Marie Jakobine

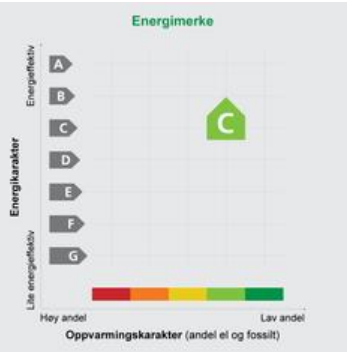
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Sandakerveien 56B
Postnr	0477
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	224
Bnr.	343
Seksjonsnr.	26
Festenr.	
Bygn. nr.	80553528
Bolignr.	H0104
Merkenr.	A2023-1488081
Dato	11.08.2023



Innmeldt av	EM Teknikk - Energi AS v/ Bjørn André Hafsås

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	1916	
BRA:	41,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	30.09.2022	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):		Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sandakerveien 56B
Postnr/Sted: 0477 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0104
Dato: 11.08.2023 16:12:54
Energimerkenummer: A2023-1488081
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: EM Teknikk - Energi AS v/ Bjørn André Hafsås

Gnr: 224
Bnr: 343
Seksjonsnr: 26
Festenr:
Bygnr: 80553528

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	224
Bnr.	343
Snr.	26
Fnr.	
Gateadresse	Sandakerveien 56B
Postnummer	0477
Poststed	OSLO
Bygningsnr.	80553528
Bolignr.	H0104
Beskrivelse bolig/bygning	Leilighet H0104
Dato fil opprettet	10.08.2023
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1916
Bygg standard	
Type bygg	Eksisterende bygg
TEK Standard	
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	21 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	41 m²
Totalt BRA	41 m²
Oppvarmet luftvolum	127 m³
U-verdi for yttervegger	0,53 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,82 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	161,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	30.09.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,98 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	110 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,39
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,15
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,22
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,780
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	10.8.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	EM Teknikk - Energi AS
Navn person	Bjørn André Hafsås

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	47,4

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	7,6
Varmtvann	29,8
Vifter	10,9
Pumper	0,6
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	125,1

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5521 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	134,99 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3871 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	134,99 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5521 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2214 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3307 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5521 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	31,7 %

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Joachim Lindhjem
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: j.lindhjem@nordvikbolig.no

Infoland 8791953

Deres ref.: 29-0291/25. Vår ref.: 2092-1-026 Dato: 03.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Torshovhøyden Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr:	929358406
Seksjonseier:	Lindstad, Marie Jakobine
Medeier:	
Leilighetsnummer:	026
Adresse:	Sandakerveien 56 B, 0477 OSLO
Seksjonsnummer:	26
Gnr.	224
Bnr.	343

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8098688.
- 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.

Samtlige kategorier for felleskostnader økte 5 % fom 1. august.
Under Bygg A2 ligger garasjeanlegg med bilparkering for eiere av biloppstillingsplass (Garasjekjelleren). Se vedtekter. Det påløper felleskostnader for p-plassene. Ved salg tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste. Vennligst oppgi parkeringsnummer hvis selger har plass.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 309,62
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskost likt - Bolig bygg C	276,15	
Felleskost brøk - Bolig bygg C	2 033,47	

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:	11,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	4 094,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ragnvald Strømme Svendby pr. e-post: ragnvald.svendby@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/Torkjell Arntzen, e-post: torshovhoydensameie@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2092
TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

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:
7. april 2025 kl. 19:00, Sagene samfunnshus.

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.

Annen informasjon
Av praktiske årsaker er det fint om de som tenker seg å delta fysisk på årsmøtet melder dette til styret over Vibbo (se egen nyhetsak der). . Dette så vi kan få rigget oss med stoler ++

Vi vil strømme årsmøtet på nett og det vil bli anledning til å tegne seg via det digitale møterommet. Lenke til møtet her :
meet.google.com/jfq-wyzf-bpq

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. Forslag #1 vindusvask
7. Forslag #2 Kameraovervåking
8. Forslag #3 Styrehonorar
9. Forslag #4 "handlingsregel"
10. Forslag #5 Parkeringsbestemmelser
11. Forslag #6 Innsyn i styrets protokoll/referater
12. Valg av tillitsvalgte
13. forslag #7: Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

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 foreslår: **Gregers Emil Hellum**

Forslag til vedtak

Gregers Emil Hellum velges til ordstyrer

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 forslåRnagvald Svendby (OBOS) til å føre protokoll.
  Han er kjent med verktøyet og ført protokoll for styret.
-

Som eier til å signere protokoll forslås
møtedeltaker 1 : (forslag fra salen)
møtedeltaker2 : (forslag fra salen)

Forslag til vedtak

Ragnvald Svendby valgt til å frøm protokoll . Til å signere velges som foreslått av årsmøtet: [møtedeltager1] og [møtedeltaker2]

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 ber årsmøtet godkjenne regnskap og budsjett for 2025 med de usikkerheter som er bemerket rundt mulige fordringer fra kommune for ikke innrapportert vannforbruk.

Styrets innstilling

• Stylet ber årsmøte ta årsrapport til etterretning
• Styret ber årsmøte godkjenne regnskap, resultat og budsjett med de kommentarer som er gitt og eventuelle vedtak/kommentarer som blir protkollert av møtet.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes..

Vedlegg

1. Årsberetning Torshovhøyden 2024.pdf
2. 2092 Torshovhøyden Eierseksk.Sameie.pdf
3. Årsregnskap 2024 - innkalling.pdf

Sak 6

Forslag #1 vindusvask

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

se vedlegg

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar felles vasking av vinduer utvendig. Finansiering tas over felleskostnader som beskrevet i Alternativ 1, med de konsekvenser det innebærer for felleskostnader. (må muligens øke husleie for inndekning) Om vedtatt vil styret forsøke å organisere vask innen medio mai

Vedlegg

4. Forslag1 vindusvask.pdf

Sak 7

Forslag #2 Kameraovervåking

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

se vedlegg

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret mandat til å vurdere og velge løsning for kameraovervåking av sameiets fellesareal ute og inne. Styret velger leverandør de mener leverer best på kvalitet, servicegrad og pris.

Vedlegg

5. Forslag2 Kameraovervaking.pdf

Sak 8

Forslag #3 Styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

se vedlegg

Styrets innstilling

se vedlegg

Forslag til vedtak

Årsmøtet bevilger kr 1500 pr. enhet som generell ramme til styrehonorar. For perioden bevilges det et tillegg på 500 pr. enhet som kompensasjon for mye arbeid i sameiets etableringsfase. Totalt 2000 pr. enhet. Totalt 146 x 2000 =292 000 NOK

Vedlegg

6. Forslag3 Styrehonorar.pdf

Sak 9

Forslag #4 "handlingsregel"

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

se vedlegg

Styrets innstilling

se vedlegg

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å sette av 10% årlig av inntekter til fond. Uttak av fondsmidler skal godkjennes av årsmøtet.

Vedlegg

7. Forslag4 handlingsregel.pdf

Sak 10

Forslag #5 Parkeringsbestemmelser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

se vedlegg

Styrets innstilling

se vedlegg

Forslag til vedtak

Årsmøte gir styret mandat til å utarbeide parkeringsbestemmelser som beskrevet i vedlegg

Vedlegg

8. Forslag5 Parkeringsbestemmelser.pdf

Sak 11

Forslag #6 Innsyn i styrets protokoll/referater

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

- For Forslag #6 Innsyn i styrets protokoll/referater
- Mot Forslag #6 Innsyn i styrets protokoll/referater

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

1. Årsmøtet avviser forslaget fra T. Arnarson og støtter styrets forslag til å videreføre dagens praksis.

2. Alternativ 1: Forslag: Styret skal legge ut møtereferater fra alle styremøtene på sameiets nettsider, Vibbo. Møtereferatene skal være komplett og inneholde nødvendige vedtak, beslutninger og opplysninger om pågående saker. Beboerne skal ha tilgang til møtereferatene uten behov for spesifikke forespørsler eller innlogging, for å fremme åpenhet. Styret bør sørge for at referatene er lettfattelige og tilgjengelige for alle beboere, og at viktige punkter er godt fremhevet.

Vedlegg

9. Forslag6 Innsyn.pdf

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Dagens styre:
Torkell Arntzen (styreleder) valgt 2024; 2 år - ikke på valg
Ellen Palmstrøm: styremedem valgt 2024: 2 år- ikke på valg.
Gregeres Emil Hellum styremedem valgt 2024; -ønsker å fortsette: **på valg**
Kim Falster styremedem valgt 2024; ??: **på valg**
Lille Vaksdal styremedem valgt 2024; -ønsker ikke gjenvalg: **på valg**
Anders Mjøs varamedlem valgt 2024 -stiller til styret: **på valg**
Jørn Tylor, varamedlem valgt 2024 -ønsker ikke gjenvalg: **på valg**

Innkomne forlag til styretmedlemmer:

Jonas Brenna, eier Leilighetsnr. 133 - Seksjonsnr. 133 - H0901 Sandakerveien 56 E
Anders Mjøs: eier Leilighet 48 seksjon 48 SV 56K

Innstilling

Det er ønskelig med en bred representasjon fra alle bygg.
I dag er det kun beboere fra 56B og 56 K i styret.
Styret anbefaler defor årsmøte å velger:
• Gregers Emil Hellum som styremedlem for 1 år
• Jonas Brenna fra 56F som styremedlem for 2år
• Anders Mjøs fra 56K som styremedlem for 2 år

• Kim Falster stiller som vararepresentant med møterett og forslagsrett.
• En fra 56 A ?

Roller og kandidater

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

- Anders Mjøs

  Har i inneværende periode i stor grad fungert som fult medlem i rolle som vara. Stilt på alle møter god arbeidskapasitet, dedikert og strukturert. Et positiv kraft i styret
- Gregers Emil Hellum
  • Stiller for 1 år:
  • Representerer 56B
  • Har hatt ansvar for HMS i perioden.
  • Strukturet, løsningsorientert og effektiv.
- Jonas Brenna

  Vil representere 56 E/F.
  • Har erfaring fra styrearbeid i større sameie tidligere.
  • Løsningsorientert og engasjert. Lett å be og med vilje til å ta ansvar.

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

- En_fra 56A
  • Ønskelig med en representant fra hver oppgang
- Kim Falster
  • Representerer næring og usolgte enheter i E/F
  • Ansvar for å følge opp saker mot consto

Sak 13

forslag #7: Valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg valgkomite

Styret anbefaler at årsmøtet velger en valgkomite. En valgkomité vil sikre en ryddig og demokratisk prosess ved valg av styremedlemmer og sikrer at vi får nødvendig fornyelse representasjon og kompetanse inn i styret.

• Valgkomiteen har ansvar for å finne egnede kandidater til styret.
• Valgkomiteen vurderer kandidatene med tanke på erfaring, kompetanse og engasjement.
• Valgkomiteen sikrer en rettferdig åpen valgprosess, uten at sittende styre påvirker hvem som blir valgt.
• Valgkomiteen forbereder innstilling til styresammensetning for neste årsmøte. Det vil selvsagt mulig å fremme kandidater til styret uten at man gått veien om valg komiteen.

Det vil selvfølgelig være mulig å forleslå kandidater direkt på årsmøtet

Forlslag stiller
Styret

Styrets innstilling

se over
Styret ber årsmøte komme med forslag til kandidater.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar styrets forslag til å etablere valgkomite. Årsmøte velger "Torshov Høyden" og "Lille Borg" som medlemmer i valgkomiteen

Styrets beretning for Torshovhøyden sameie 2024

Styret i Torshovhøyden eierseksjonssameie legger med dette frem sin beretning for 2024. Formålet med beretningen er å gi en oversikt over styrets arbeid i løpet av året, inkludert gjennomførte tiltak og planer for fremtiden.

Torshovhøyden Eierseksjonssameie Gårds- og bruksnummer: 224 343
Sameiet består av 146 seksjoner. Torshovhøyden Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929358406, og ligger i bydel i Oslo kommune, sameiet er forsikret hos Tryg forsikring polisenr: 8098688 .Torshovhøyden Eierseksjonssameie har ingen ansatte.

Kommunikasjonsplattform
På Vibbo: https://vibbo.no/torshovhoyden-eiersekskssameie kan du holde deg oppdatert og få informasjon om boligselskapet og aktiviteter i og rundt sameiets og styrets aktiviteter.
Styret kan kontaktes på e-post torshovhoydensameie@styrerommet.no

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av året avholdt 12 styremøter. Til alle møter har alle i styret og/eller varamedlemmer møtt. Styrets medlemmer har også arbeidet alene eller sammen med andre i styret innenfor de respektive ansvarsområder utenom de faste styremøtene. Perioden har vært preget av mye arbeid med saker av ulikt omfang og viktighet. Styret har prioritert deltakelse på overlevering av bygg sammen med utbygger, entreprenør og ekstern fagperson fra OBOS som har gitt god innsikt i teknisk status og eventuelle gjenstående arbeider.
Styret har fungert bra og fått etablert en god arbeidsfordeling og opplever at vi så langt har oppnådd det vi hadde som mål ved periodens start. "Å sette et godt fungerende styre, få oversikt over økonomi, avtaler ++"
Styret har i perioden bestått av (navn, oppgang, ansvar):

- Leder:Torkjell Arntzen 56K; 2 år, **Oppfølging styret,byggsaker**
- Styremedlem: Ellen Palmstrøm 56B, 2 år, **Utomhus og fellesareal**
- Styremedlem: Lill Vaksdal; 56K, 1 år, **Økonomi**
- Styremedlem: Gregers Emil Hellum; 56B 1 år, **Byggsaker, HMS**
- Styremedlem: Kim Fredrik Falster; 1 år, næringsliv og utbyggers representant
  Vara 1: Anders Mjøs 56K, 1 år
  Vara 2: Jørn Tyler 56K, 1 år

Medlemmenes kommentar:
Styreleder, Torkjell Arntzen: Mange små og store baller i lufta. Har hatt mye oppfølging med møter utbygger og gjennom Viscenariomøter med Consto og diverse underleverandører. Mye arbeid knyttet til Vibbo og oppfølging av beboere med svært mange løpende spørsmål som dukker opp. Viktigste mål for styret definert på årsmøtet i 2024 var: Etablere gode rutiner for styrearbeid. Vi er der nå. Vurderer det til at styret har fungert bra, jobber bra sammen og er flinke til å hjelpe hverandre. Mye er på plass, men fortsatt noe å bli bedre på. Vi mangler f.eks er et godt system for å håndtere oppgaver.Dokumentasjonshåndtering i OBOS sitt "styrerommet" er arbeidsintensivt og uoversiktlig.

Økonomi, Lill Vaksdal: Har hatt hovedansvar for oppfølging av økonomi i perioden. Perioden har vært preget av relativt begrenset økonomisk handlefrihet. Utilstrekkelig oversikt over kommende utgifter/kostnader til serviceavtaler, varme, kommunale avgifter, løpende drift…. Styret har derfor hatt en forsiktig tilnærming til bruk av midler.
Det ble fort klart at vi i liten grad hadde dekning for ønskede aktiviteter og så det derfor nødvendig å kreve inn de tre månedene ekstra med husleie (i hht kjøpskontrakt av seksjon) Vi opplever i dag at sameiets økonomi og kontantstrøm er under kontroll og kan forsiktig budsjettere med større oppgraderinger fremover, der sameiet ser dette nødvendig, samtidig som vi kan begynne å bygge opp et nødvendig sikkerhetsfond.

Utomhusarealer og diverse; Ellen Palmstrøm
Vi overtok avtaler utbygger/interimsstyret hadde inngått med sine underleverandører for drift av uteområder og vaktmestertjenester. Disse er blitt revidert, utvidet og samlet i en avtale for alle bygg og hele uteareal ettersom alle bygg er blitt ferdige og tatt over. For å sikre kvalitet og kostnadskontroll har styret vedtatt å hente tilbud fra flere leverandører. Arbeidet med dette er i sluttfasen og beslutning tas av styret medio april.
Perioden har vært preget av innflytting, mye søppel (rydde, sorter og eventuelt bortkjøring av søppel som blir kastet feil).
Parkering og stans på sameiets friareal har også vært et tilbakevendende problem, se eget forslag til årsmøte. Styret har jobbet med utbygger og kommune for å finne en bedre løsning (bommer og skilting), men har valgt å avvente med implementering til snuhammer i nord er ferdigstilt.
Det er en utbyggingsavtale mellom Oslo kommune og utbygger. Vi har vært i dialog med Oslo kommune og utbygger og sett på hvordan denne påvirker sameiet. Avtalen regulerer bl.a. at sameiet har driftsansvar for den offentlige parken foran Høyblokka og gangveien syd - nord. Videre er det avtalefestet at Oslo kommune overtar gangveien på oversiden av Vestblokka.

HMS; Gregers Emil Hellum
Sameiet er omfattet av virksomhetsloven som regulerer plikt til å ha egen oppfølging av HMS. Styret har løpende vurderinger av forhold som har betydning for HMS. Vi har ingen større mangler. I perioden har hatt noen heistanser med utrykninger fra Avarn for evakuering og to skarpe brannalarmer (årsak stekeos i leiligheter) med påfølgende utrykkinger fra Securitas Aksjonsplaner er revidert hos alle parter knyttet til sikkerhet, heis og brann. Felles serviceavtale for alle brannsystem vurderes i disse dager, og rutinemessige vernerunder gjennomføres iht reglement.
Rutiner: **Alle heiser er godkjent** av Norsk heiskontroll på 2 årig rutinesjekk. **HMS befaring gjennomført** og rapport skrevet i Vibbo. **Sjekk brannanlegg** Kontroll/Service av anlegg i B og K gjennomført. **Sjekk el-anlegget** Elvia godkjente anlegg i 56K med enkle avvik (utbedret pr. 1 Feb).

Kim Falser; Næringseiendom
Deltatt på enkelte møter, men primært fungert som bindeledd mellom utbygger og styre. Har hatt prosjektansvar for næringsdelen og ferdigstilling lege kontor E-F og Ele eiendomsmegler i J-K samt snuhammer nord for Laboremus. Ansvar for oppfølging av etterarbeider knyttet til alle byggetrinn og uteareraler.

Styrearbeid, vedlikehold og oppgraderinger 2024

Det har vært mange store og små saker i spill i perioden. Vibbo henvendelser skal besvares og flere saker som gjelder innbrudd, innkjøring av gulvvarme, ventilasjonssystem ++. Disse er tatt løpende på individuell basis. Eller er det i løpet av året gjennomført en del vedlikehold, oppgraderinger og oppfølging mot utbygger og entreprenører gjennom Viscenario, Oslo kommune osv.

Oppfølgingsaker mot utbygger/Consto og annet (FIS = fortsatt i spill)

- Hekk 56 K; Garantisak som endte med bytte av alle planter
- Heiser i 56 K, støy og ustabilitet
- Ettårsbefaring 56 K + garasje; brukt OBOS-prosjekt som fagstøtte
- Oppfølging i 56 A; Fikse terrassemøbler, oppgradere låser, sikringsjern dører
- Oppfølging i 56 B; Svanke i kjeller i B + fuktinnslag under trapp kjeller.
- Overtakelse 56 E/F
- Reguleringssak Laboremus, uttalelse til kommunens PBE + møte i bydelen
- Renovasjon/søppelhåndtering, rydding i fbm innflytting K og E/F
- FIS: Problemer med innkjøring varmeanlegg.
- FIS: Uklarheter rundt hva som er innmeldt Oslo kommune vannforbruk
- Justere låseplan for alle bygg. Bytte til smekklås der dette er påkrevd
- Tyverisikring: Montere sikringskinner utvendig og til felles bodareal i alle bygg der mulig.
- FIS: Oppfølging E-F, høyblokka, etter overtakelse dører i alle etg, gulvvarme
  - Oppfølging avvik meldt i Viscenario mot Consto
- FIS: Tilbud innhenting og kartlegge behov for kameraovervåking, se egen sak
- Etablere korrekte rutiner for varsling ved brann (aksjonsplan hos Addsecure og Securitas/OBR)
- FIS: Terrassemøbler i E-F (Fått et beløp av utbygger og Jonas B i 56 F er satt på saken)
- FIS: Viscenariosaker er lagt inn og fulgt opp løpende mot utbygger/Consto.
- FIS: Parkeringsproblem på fellesareal, se eget forslag til parkeringsregler.
- Anskaffelser:
  - Informasjonstavler inngang. Spader, skuffer, koster til innganger, vanningsutstyr,
  - Oppgradering uteareal (søppelkasser, bommer, skilt)
- **Dugnad;** En dugnad. Fire stykker rakte rundt 56A og 56B
- **Nøkler:** Laget skjema på Vibbo for bestilling
- **Renovasjon:** Igangkjøring av nye avfallsbrønner, oppfølging mot Consto (fikse alle 5). Nye avtaler med kommunen

Serviceavtale inngått i perioden
Ved inngangen til perioden var det uoversiktlig hva vi hadde og må ha av serviceavtaler på sameiets bygg og tekniske anlegg. Disse er nå revidert og avtaler er inngått der det er nødvendig av driftstekniske årsaker eller som del av betingelser for garantiansvar. Vi har etablert felles avtale for alle bygg der dette er mulig. Da det er forskjellig underleverandører i alle bygg har dette imidlertid vært utfordrende.

Oversikt over eksisterende avtaler

56 A: Proff bygg VVS +sprikler); Honywell brannsikring/El-effekt AS -> Securitas; Sulland ventilasjon;
56 B: Anor (VVS + sprinkler), Hedengren brann -> Securitas; El-effekt; Sulland ventilasjon; TK heis
56J/K: Anor, Elotec brann, Elektrospesielisten -> Oslo Brann Redning ; Sulland ventilasjon; TK Heis
56 E-F: Anor, Eletrospesielisten brann -> Securitas, Eletrospesielisten elektrisk; SKS ventilasjon
Garasje: Parqio service port og tilgangstyring

Felles:
Heis: Sevice: Orona; Utrykning; Avarn Heiskontroll; Norsk heiskontroll as
Låer/dører: Service Låser, albuebrytere, dørpumper: Asker lås as; Nøkler: Hemer lås
Elektrisk: Termofotografering sikringskap, stikkprøve inspeksjon alle bygg: Elektroeksperten as
Vedlikehold: Vaktmester, gartner : ISS Facilety as Skadedyr; Rentokil; Rengjøring: Real Facilety
Administrasjon: Forretningsførsel: OBOS; Revisjon: BDO as.

Vi vil fortløpende se på om vi kan forenkle avtalestruktur og reforhandle med leverandører
Vekting av alle avtaler gjøres på bakgrunn av 1) Kvalitet 2) Servicegrad 3) Etikk 4) Pris

Saker fra Vibbo/beboere:
Det har i perioden vært en del enkelthenvendelser styret har fulgt opp, herunder:

- Mye uønsket stans/parkering på fellesarealene
- Problem med uønskede gjester i inngangspartiet til J
- Oppfølging enkeltsaker lagt ut på Vibbo i perioden.
- Oppfølging ifbm, innflytting og overtakelse av E og F.
- Nøkkelproblematikk med spørsmål om installasjon av digitaltjeneste og navnetavle
- Spørsmål om markise over balkonger i 56K
- Spørsmål om vindusvask felles vindue og eventuelt seksjoneiernes
- Ladepunkter for Scootere i B og garasje
- Felles innkjøp av filtre for ventilasjon 56K
- Reklamasjonssak fuktutslag adminblokka (56B)

Tentative planer for neste år

For det kommende året vil styret ha fokus/utvikle følgende områder:
Økonomi
Fortsatt arbeid med å bedre kontroll på inngående fakturaer for å få oversikt.
Se på hvordan vi kan få til bedre kontroll på hvordan kostnader fordeles pr. bygg (se vedtekter).
Etablere sikkerhetsfond (basert på årsmøtevedtak)
Bomiljø og fellesskap
Styret arbeider også aktivt for å fremme et godt bomiljø.
- Faste dugnader bør vurderes
- 17. mai fest (is og kaker)?

Forbedringer bygg
- Kameraovervåking (basert på årsmøtevedtak)
- Digital overvåking av VVS (gulvvarme) om økonomi.
- Digital løsning på fellesdører, om økonomi
- Løsning på vask av vinduer (basert på årsmøtevedtak)
- Individuell avstillingsmulighet av brannalarm alle leiligheter (A, B og K/J)
- Utvikling/arealbruk parkering nord for Laboremus (Seksjoneier vurderer parkeringsplass)
- Videreutvikle HMS, utarbeide sikkerhetsinnstruks
- Forbedringer i kommunikasjon mellom styret og beboerne?

Styret vil takke alle beboere for samarbeidet i året som har gått og ser frem til et nytt år med videre utvikling og forbedringer. Vi tar gjerne innspill også utenom årsmøtet. Ta kontakt, mail, Vibbo eller personlig.

Torshov, Oslo 10/03/2025
Torshovhøyden eierseksjonsameie

Signatur:

Torkjell Arntzen	Ellen Palmstrøm	Gregers E. Hellum	Lille Vaksdal	Kim Falster
Styreleder	styeremedlem	styremedlem	styermedlem	styermedlem

Anders Mjøs	Jørn Tylor
Vararepresentant	Vararepresentant

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE.

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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EBMSJ-S45PJ-HPZZO-VEUWM-AXW3Q-EDG2H

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

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-20 22:08:37 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EBMSJ-S45PJ-HPZZO-VEUWM-AXW3Q-EDG2H

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 929 358 406, KUNDENR. 2092

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 452 253	1 593 777	2 577 000	6 351 000
Andre inntekter	3	787 389	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 239 642**	**1 593 777**	**2 577 000**	**6 351 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-10 958	-12 331	-10 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-111 965	-76 430	-91 500	-190 000
Konsulenthonorar	5	-42 071	-6 363	0	-250 000
Drift og vedlikehold	6	-533 968	-170 100	-140 000	-1 305 000
Forsikringer		-326 699	-209 910	-265 000	-550 000
Kommunale avgifter	7	-456 580	-180 682	-605 000	-2 200 000
Energi/fyring	8	-1 131 758	-629 110	-900 000	-2 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-8 040	-6 295	-10 000	-20 000
Andre driftskostnader	9	-614 693	-423 700	-435 000	-718 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 236 731**	**-1 714 920**	**-2 456 500**	**-7 248 100**
DRIFTSRESULTAT		**1 002 911**	**-121 143**	**120 500**	**-897 100**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 614	2 125	0	0
Finanskostnader	11	-26	-472	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**2 588**	**1 653**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**1 005 499**	**-119 490**	**120 500**	**-897 100**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		984 979	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-98 970		
Udekket tap		0	-20 520		
Reduksjon udekket tap		20 520	0		

TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 929 358 406, KUNDENR. 2092

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		74 611	4 798
Forskuddsbetalte kostnader		1 729	4 635
Andre kortsiktige fordringer		0	133 802
Driftskonto OBOS-banken		568 104	208 264
Sparekonto OBOS-banken		800 080	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 444 524**	**351 499**
SUM EIENDELER		**1 444 524**	**351 499**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	12	984 979	0
Udekket tap		0	-20 520
SUM EGENKAPITAL		**984 979**	**-20 520**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		154 087	110 066
Leverandørgjeld		305 457	261 953
SUM KORTSIKTIG GJELD		**459 544**	**372 019**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 444 524**	**351 499**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2025
Styret i Torshovhøyden Eierseksjonssameie

Torkjell Arntzen/s/ Ellen Palmstrøm/s/ Kim Fredrik Falster/s/

Gregers Emil Hellum/s/ Lill Rita Vaksdal/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskost brøk - Bolig bygg A2	1 444 806
Felleskost brøk - Bolig bygg C	664 943
Felleskost brøk - bolig bygg B	581 158
Felleskost brøk - bolig bygg A	366 427
Felleskost likt - bolig bygg B	100 548
Felleskost likt - bolig bygg C	75 411
Felleskost likt - bolig bygg B	64 638
Felleskost brøk - næring bygg A2	33 890
Felleskostnader likt - bolig bygg A	28 720
Felleskostnader brøk - Næring bygg A	25 806
Garasje	65 907
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 452 253**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Garasjer	23 400
Opprydding kundereskontro	212
Startkapital	763 777
SUM ANDRE INNTEKTER	**787 389**

NOTE: 4

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 958.

NOTE: 5

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 476
OBOS Prosjekt AS	-23 595
SUM KONSULENTHONORAR	**-42 071**

NOTE: 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-98 270
Drift/vedlikehold VVS	-11 220
Drift/vedlikehold elektro	-9 090
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-47 261
Drift/vedlikehold heisanlegg	-60 689
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-162 563
Drift/vedlikehold brannsikring	-67 409
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 300
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-43 081
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 385
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-3 700
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-533 968**

NOTE: 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-146 700
Renovasjonsavgift	-309 879
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-456 580**

NOTE: 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-104 947
Fjernvarme	-1 026 811
SUM ENERGI / FYRING	**-1 131 758**

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-10 997
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 359
Annet driftsmateriale	-1 866
Vaktmestertjenester	-215 096
Vakthold	-21 826
Renhold ved firmaer	-213 876
Snørydding	-109 650
Andre fremmede tjenester	-7 925
Andre kontorkostnader	-795
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 222

Øreavrunding	19
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-614 693**

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter bankinnskudd	2 253
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	361
SUM FINANSINNTEKTER	**2 614**

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-26
SUM FINANSKOSTNADER	**-26**

NOTE: 12

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	984 979
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**984 979**

Vindusvask Utvendig

Forslag til årsmøtet **#1**

Bakgrunn

Flere har uttrykt ønske om at sameiet i fellesskap organiserer vask av utvendige vinduer. Vindusflater er vanskelig tilgjengelige og det kan for mange oppleves som skummelt/farlig å lene seg tilstrekkelig ut for å vaske. Sameiet må uavhengig av den enkeltes behov likevel vaske vinduer i trappehus og balkonger (om balkongene vurderes til å være sameiets ansvar)

Positive forhold:

- Enhetlig håndtering av fasader (estetisk fordel)
- Felles inspeksjon av fasader og vinduer kan gjøres samtidig med vask
- Redusert sannsynlighet for skade/uhell (fall fra vinduspost)

Kostnader:

- Ca kostnad alle vindusflater alle bygg; 250.000
- Kostnadene for er totalløsning (alle vinduer) er høy. Behov for tjenesten vurderes forskjellig basert på vanskelighetsgrad i egen seksjon. Det kan derfor være vanskelig å finne en "rettferdig/rimelig" finansiering. Det kan utarbeides forskjellige løsninger for dette

  Alternativer:

  - **Alt1:** Felles løsning. Årsmøtet vedtar at vinduskvask tas samlet og dekkes over ordinære felleskostnader.
  - **Alt2:** Felles løsning: Årsmøtet vedtar en felles løsning og at det utarbeides en "vektingsmatrise/algoritme" for fordeling av kostnader. I denne kan det legges inn parametre som tar hensyn til (eierbrøk, antall vinduer, type vinduer, etasje, type bygg). Dette kan resulterer i tre-fire priskategorier.
  - **Alt3:** Individuell løsning: Sameiet kan knytte til seg en leverandør som er villig til å vaske vinduer individuelt og der den enkelte seksjonseier belastes direkte.

Styret vurderer at det ikke er rom i budsjett 2025. uten at det samtidig tas høyde for å øke felleskostnadene for å dekke inn kostnadene.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar felles vasking av vinduer utvendig. Finansiering tas over felleskostnader som beskrevet i Alternativ 1, med de konsekvenser det innebærer for felleskostnader. (må muligens øke husleie for inndekning)

Om vedtatt vil styret forsøke å organisere vask innen medio mai

Forslagstillere:

Styret på vegne av innspill på Vibbo

Kameraovervåking kjeller og utendørsareal

Forslag til årsmøtet **#2**

Fjorårets årsmøte vedtok at styret skulle se mer på mulighet for å etablere kameraovervåking av sameiets fallareal. Se forslag fra Lill Vaksdal fremsatt til årsmøte 2023. Sameiets økonomi frem til nå og en helhetsvurdering av hva viktigste akutte tiltak som kunne sikre oss mot innbrudd valgte styret ikke å gå videre med dette i inneværende periode. Skallsikring ble prioritert fremfor kameraovervåking i inneværende periode. Også ønske om at alle berørte beboere får anledning til å ta stilling til behov for kameraovervåking gjør vi ønsker å løfte denne saken på nytt for årsmøtet.

Positivt forhold ved kameraovervåking:

- Kameraovervåking har en dokumentert avskrekkende effekt og kan derfor bidra til å redusere kriminalitet som innbrudd, hærverk og tyveri. Forebygger uønsket atferd som å hindre uvedkommende i å oppholde seg i områder der de ikke har noe å gjøre. Gi oversikt over parkering, gjennomkjøring, søppelhåndtering ol. og på den måten hjelpe styret/sameiet å utarbeide nødvendige regler/dokumentasjon. Bistå politiet i etterforskning om det er relevant. Dokumentasjon av hendelser som innbrudd, hærverk eller andre forsikringsrelatert forhold. Avklare ansvar ved tvister og klargjøre hvem som har vært til stede i bestemte situasjoner mm.
- Kameraovervåking kan derfor føre til færre skader på felles eiendom, og redusere kostnadene for vedlikehold og reparasjoner i sameiet. Mange beboere vil oppleve økt trygghetsfølelse. Det er grunn til å tro at forsikringspremier vil kunne reforhandles med tanke på rabatt.
- Løsning implementeres i henhold til lov og forskrift som GDPR og personopplysningsloven Den må ta hensyn til privatlivets fred ved å ikke rettes/maskes mot områder av privat art, som balkonger eller inngangsdører til leiligheter. Tydelig skilting må settes opp på strategiske plasser. Data/opptak skal kun oppbevares i en uke og så slettes.

Negativt:

- Enkelte beboere kan oppleve ubehag med overvåking.
- Kan gi “falsk trygghet”
- Kan oppnå samme avskrekkende effekt ved å sette opp rimelige “replika-kameraer” og skilting uten å faktisk ta opp video.

Alternativer:

- Man kan eie eller leie. Styret har hentet inn tilbud fra Securitas og Spyshop. Begge løsninger er teknisk sett like. Det er mulig å utvide begge alternativ med tilleggstjenester som manuell overvåking.

Kostnader:

- En eid løsning vil totalt koste ca 100.000 (10 punkter + infrastruktur) for overvåking av ytre og indre areal. Å øke på med flere kamera koster ca 10.000. Løsing har 5 års garanti
- Leie tilsvarende koster ca 300.000 for 48 mnd + ca 50.000 for skilt og kabling
- I begge alternativ må man påregne noen innkjøringskostnader (nettverk, opplæring ++)

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret mandat til å vurdere og velge løsning for kameraovervåking av sameiets fellesareal ute og inne. Styret velger leverandør de mener leverer best på kvalitet, servicegrad og pris.

Forslagstiller:

For styret: Torkjell Arntzen, styreleder

Styrehonorar 2024

Forslag til årsmøtet **#3**

Sittende styre ble valgt på generalforsamling 2024. Medlemmene tok verv basert på at vi som sameie er tjent med å ha lokalt tilknyttet styre og at vi alle er tjent med at styremedlemmer er engasjerte og dedikerte i sitt arbeid på vegne av sameiet.

Styrets primære mål for perioden har vært å etablere gode rutiner for styrearbeid, etablering av gode avtaler med tjenesteleverandører, få styring på økonomi og sikre at bygningsmasse og installasjoner er i tråd med det selger er forpliktet til. Under dette ligger oppfølging av utbygger og entreprenører, hjelpe enkeltbeboere med støtte og forefallende arbeid der vi kan bidra.

Arbeidet innebærer betydelige forpliktelser og ansvar for styrets medlemmer, inkludert å ta beslutninger på vegne av sameiet, representere og følge opp seksjonernes interesser og organisere fellesoppgaver. Dette krever både tid og innsats. Saker skal forberedes, krav begrunnes og dokumenteres, møter organiseres og følges opp mot tredjepart. Ofte må styrets medlemmer sette seg detaljert inn i forhold og problemstillinger som ligger utenfor den enkeltes kompetanse/erfaringsbakgrunn.

Dette er generelt omfattende i nye sameier og spesielt der det i stor grad er brukt forskjellige underentreprenører på tvers av byggene slik det er hos oss. Vi har i perioden hatt mange saker med tett oppfølging mot utbygger og entreprenører gjennom Viscenario, se styrets rapport 2024.

Tall fra OBOS-forvaltede boligselskaper i 2022 estimerer ca. 1200 − 2500 kr. pr seksjon i honorar for etablerte sameier med normal mengde styrearbeid. Det vil variere hvor mye arbeid styret påtar seg.

Hvorfor styrehonorar:

- Et engasjert og dedikert styre
- Kan redusere behov for utskifting av styremedlemmer fra år til år, Dette er bra for å sikre drift, kompetanse og kontinuitet.
- Avgjørelser som kan ha store økonomiske konsekvenser for sameiet, og de kan også være personlig ansvarlige ved grove feil.
- Honorar for arbeidet er avgjørende for om mange vil ta verv i styret. Uten et rimelig honorar kan det være vanskelig å finne folk som er villige til å ta på seg vervet.

Hvorfor ikke styrehonorar:

- Økte kostnader.
- Det kan skape uheldig insentiv å knytte økonomi til arbeidet. Vi vil ha medlemmer som sitter der for å gjøre en innsats, ikke for betalingen.

Alternative:

- Engasjere eksterne.

Kostnader:

- Bevilgning slik årsmøtet i sameiet vedtar

Se også:

https://viden.no/hva-er-og-hvorfor-betales-styrehonorar/
https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt

Forslag til vedtak

Årsmøtet bevilger kr 1500 pr. enhet som generell ramme til styrehonorar. For perioden bevilges det et tillegg på 500 pr. enhet som kompensasjon for mye arbeid i sameiets etableringsfase. Totalt 2000 pr. enhet

Forslagstiller:

For styret: Torkjell Arntzen, styreleder

”Handlingsregel” Torshovhøyden

Forslag til årsmøtet **#4**

Bakgrunn

Tiden er moden for å se fremover, utover garantiperioden for bygg og installasjoner. Vi ønsker å bygge opp et fond som skal dekke fremtidige vedlikeholdskostnader, samt sikring av større drift og bygningsmessige utbedringer, eller oppgraderinger som ikke skal eller kan tas over løpende drift.

Konsekvenser og utfordringer:
Positive:

- Stabil drift, sikre fremtidig fleksibilitet og sikkerhet
- Redusert lånebehov ved fremtidige oppgraderinger/arbeider
- Renteinntekter og reduserte renteutgifter til lån
- Ingen større uforutsette økninger i felleskostnader

Negative:

Ingen

Kostnader:

Pr. I dag ingen for den enkelte seksjonseier. Fondsavsettninger tas over løpende drift.
Vil i inneværende periode se om dette må justeres

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar å sette av 10% årlig av inntekter til fond.
Uttak av fondsmidler skal godkjennes av årsmøtet.

Forslagstiller:
For styret: Torkjell Arntzen, styreleder

Parkeringsbestemmelser

Forslag til årsmøtet **#5**

Deler av sameiets utomhus arealer er regulert som park og er ment til det. Reguleringsplanen er klar på at parkering IKKE er tillatt. I perioden har vi likevel hatt mye trafikk som skyldes byggeaktivitet i E og F og utvikling av legekontor i 1. etg. Også ferdigstilling av arbeider i K-J har medført en del belastning. Sameiet har avtale med parkeringsselskapet Aimo til skilting av området med mulighet for streifvakt for bøtelegging.

I innflyttingsperioden for E-F var det nødvendig å stoppe streifvakt fra Aimo for å unngå uønsket bøtlegging av de som flyttet inn. Dette er videreført ut på nyåret da det har vist seg at mange har hatt behov for å stå utenfor oppganger i korte perioder for av/pålessing. Vi har hatt enkelte tilfeller av at noen i vanvare eller bevisst har stått i lengre perioder. Det er beklagelig og uønsket, men har dessverre ikke til å unngå. Plassen nord for Laboremus har i hele høst vært avsperret.

Det vil om ikke lenge bli satt opp skilter for å varsle om borttauing av feilparkerte biler og “Selvlukkende bommer” for å hindre innkjøring fra sør og nord. Bommene vil ikke være låst eller dekke hele kjørebanen. Det er i forståelse med redningsetater og kommune.

Begrunnelse for reglene:

- Regler for parkering må for beboerne gi forutsigbarhet og oppleves som rimelige. Vi må sikre at nytte trafikk, fotgjengere og syklister kan bruke arealet for gjennomgang og alminnelig bruk (lek ol.) Uønsket trafikk på området oppleves som en belastning for mange og er ikke tatt høyde for i reguleringsplanen. Vi vil ha et levende uteareal for myke aktiviteter med minst mulig trafikk.
- Leveranser av varer og annet aksepteres, men man må da laste av/på utenfor oppgangen før man bærer opp i egen bolig slik at biloppstillinga skjer i så kort tid som mulig. All parkering som kan hindre nødetater, miljøetaten eller trygg ferdsel på veien vil anses som ulovlig og resultere i borttauing på eiers ansvar og kostnad.

Generelle regler for stans/parkering på sameiets arealer:

- Leveranser av mat. (Wolt, Fodura ol skal skje utenfor sameiets arealer.
- Motor skal være avskrudd på området. Lys skal IKKE være på
- Det er ikke tillatt å parkere på gangveier, gressplener eller andre fellesområder som ikke er asfaltert
- Stans/parkering med varighet lengre enn 15 minutter vil kunne medføre borttauing.
- Synlig at stans er knyttet til av/pålessing

Unntak fra generelle regler:

- Oda, større leveraser til egen bolig.
- Taxi eller andre med passasjer med særskilte bevegelsesutfordringer (eldre, funksjonsnedsettelse)

Økonomi: Ingen direkte konsekvenser

Forslag til vedtak:

- Årsmøte gir styret mandat til å utarbeide parkeringsbestemmelser som beskrevet over

Forslagstillere:
For styret: Torkjell Arntzen, styreleder

Innsyn i styrereferater

Forslag til årsmøtet **#6**

Thordur Örn Arnarsons forslag med begrunnelse:

Bakgrunn:
For å sikre større åpenhet og informasjonsflyt i sameiet, samt for å gi beboerne mulighet til å følge med på styrets arbeid, foreslås det at møtereferater fra styremøtene gjøres tilgjengelig for beboerne på Vibbo, senest 3. dager etter styremøtet. Dette vil gi beboerne en bedre forståelse av styrets beslutninger, prioriteringer og eventuelle pågående saker.

Alternativ 1: Forslag:

- Styret skal legge ut møtereferater fra alle styremøtene på sameiets nettsider, Vibbo.
- Møtereferatene skal være komplett og inneholde nødvendige vedtak, beslutninger og opplysninger om pågående saker.
- Beboerne skal ha tilgang til møtereferatene uten behov for spesifikke forespørsler eller innlogging, for å fremme åpenhet.
- Styret bør sørge for at referatene er lettfattelige og tilgjengelige for alle beboere, og at viktige punkter er godt fremhevet.

Formål:
Dette forslaget har som mål å fremme åpenhet, transparens og et godt samarbeid mellom styret og beboerne i sameiet. Tilgang til møtereferatene vil gi beboerne bedre innsikt i beslutningene som tas, og bidra til et mer informert og engasjert sameie.

Forslagstiller: Thordur Örn Arnarson

Innsyn i styrereferater

Forslag til årsmøtet **#5b**

Styrets vurdering av forslaget:
Styret støtter intensjon og mål i T. Arnarson sitt forslag, men ser problemstillinger med implementering og praktiseringen av forslaget. Åpenhet er et ønske og et mål, også i styret. Arbeidet og ansvaret vi har påtatt oss på sameiet bygger på tillit som selvsagt baserer seg på at sameierne er fornøyd med det vi gjør for fellesskap og den enkelte. Det er mange måter å oppnå dette på uten at styrereferater legges ut i sin helhet fra hvert møte styret har. Sameieloven §43 eller vedtekter for sameiet krever heller ikke at styret gir fullt innsyn i referater, nettopp fordi en slik praksis vil ha en del uønskede følger på arbeidet i styret og andre forhold, (se momenter under).
Styret er valgt av og er pliktige til å rapportere til årsmøtet/generalforsamlingen som høyeste organ. Vi har heller ingen motforstillinger mot å informere løpende gjennom perioden i form av generelle nyhetsbrev, fra sak til sak der vi finner dette formålstjenlig, eller direkte til den enkelte beboer der denne ber om innsyn i enkeltvedtak. Dette har styret gjort gjennom nyhetsbrev på Vibbo og direkte når forespurt av den enkelte. En praksis vi selvsagt ønsker å videreføre.

For å understøtte vårt standpunkt ber vi årsmåte i hensynta momenter
Styrets arbeidsro og effektivitet
Styret skal ta avgjørelser på vegne av fellesskapet og trenger frihet til å diskutere saker uten frykt for press eller misforståelser. Hvis alle diskusjoner blir offentlig tilgjengelige, kan det føre til:

- Uvilje til å ta opp vanskelige, men nødvendige temaer.
- Økt risiko for interne konflikter. I styret, men også i sameiet
- Tidsbruk på å forklare eller forsvare beslutninger overfor den enkelte sameier fremfor å fokusere på drift.

Risiko for misforståelser og feilinformasjon

- Referater fra styremøter inneholder ofte kortfattede beslutninger uten all kontekst. Uten riktig forklaring kan enkelte beslutninger misforstås og føre til unødvendige bekymringer eller rykter blant beboerne.

Personvernshensyn (GDPR og personvernlovgivning)
Styremøtene kan omhandle saker som berører enkeltpersoner, for eksempel:

- Klager på naboer eller konflikter mellom beboere.
- Økonomiske forhold knyttet til enkeltseksjonseiere.
- Å gi innsyn i slike referater kan bryte personvernregler og skape uønskede konflikter.

Alternative informasjonskanaler Beboere har allerede rett til informasjon gjennom:

- Styrets beretning og regnskapsrapporter.
- Nyhetsbrev fra styret i perioden
- Be om innsyn i saker som direkte berører den enkelte, uten å måtte se hele referatet.

Alternativ 2: Styrets forslag til vedtak:
Dersom årsmøtet ønsker, vil styret kunne publisere utdrag fra referater med unntak av sensitive opplysninger etter styremøter. Utdrag og referat vil kun inneholde kort saksbeskrivelse og vedtak.

Forslag til vedtak

- Årsmøtet avviser forslaget fra T. Arnarson og støtter styrets forslag til å videreføre dagens praksis.

Forslagstiller:
For styret: Torkjell Arntzen, styreleder

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.04.25
Selskapsnummer: 2092 **Selskapsnavn:** TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 929358406
Møtet ble avholdt 7. april kl. 19:00, Sagene samfunnshus. Det var også mulig å delta via Teams.

Antall stemmeberettigede som deltok: 43
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

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 foreslår: **Gregers Emil Hellum**

Forslag til vedtak:
Gregers Emil Hellum velges til ordstyrer

✓ **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. Deltagerne på Teams ble registrert via chatkanalen.

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 forslår Ragnvald Svendby (OBOS) til å føre protokoll.
  Han er kjent med verktøyet og ført protokoll for styret.
- Som eier til å signere protokoll forslås **Anders Mjøs.**

Forslag til vedtak:
Ragnvald Svendby er valgt til å føre protokoll . Som protokollvitne velges Anders Mjøs.

✓ **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 ber årsmøtet godkjenne regnskap og budsjett for 2025 med de usikkerheter som er bemerket rundt mulige fordringer fra kommune for ikke innrapportert vannforbruk.

Styrets innstilling
• Stylet ber årsmøte ta årsrapport til etterretning
• Styret ber årsmøte godkjenne regnskap, resultat og budsjett med de kommentarer som er gitt og eventuelle vedtak/kommentarer som blir protkollert av møtet.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes..

✓ **Vedtatt. Det burde vært foretatt avsetning for ikke fakturerte kommunale avgifter i 2024 i stedet for å kostnadsføre dette i 2025.**

6. Forslag #1 vindusvask

Bakgrunn

Flere har uttrykt ønske om at sameiet i fellesskap organiserer vask av utvendige vinduer. Vindusflater er vanskelig tilgjengelige og det kan for mange oppleves som skummelt/farlig å lene seg tilstrekkelig ut for å vaske. Sameiet må uavhengig av den enkeltes behov likevel vaske vinduer i trappehus og balkonger (om balkongene vurderes til å være sameiets ansvar)

Positive forhold:

● Enhetlig håndtering av fasader (estetisk fordel)

● Felles inspeksjon av fasader og vinduer kan gjøres samtidig med vask

● Redusert sannsynlighet for skade/uhell (fall fra vinduspost)

Kostnader:

● Ca kostnad alle vindusflater alle bygg; 250.000

● Kostnadene for er totalløsning (alle vinduer) er høy. Behov for tjenesten vurderes forskjellig basert på vanskelighetsgrad i egen seksjon. Det kan derfor være vanskelig å finne en "rettferdig/rimelig" finansiering. Det kan utarbeides forskjellige løsninger for dette

Alternativer:

● Alt1: Felles løsning. Årsmøtet vedtar at vinduskvask tas samlet og dekkes over ordinære felleskostnader.

Transaksjon 09222115557543708036 Signert RS, GEH, AM

● Alt2: Felles løsning: Årsmøtet vedtar en felles løsning og at det utarbeides en "vektingsmatrise/algoritme" for fordeling av kostnader. I denne kan det legges inn parametre som tar hensyn til (eierbrøk, antall vinduer, type vinduer, etasje, type bygg). Dette kan resulterer i tre-fire priskategorier.

● Alt3: Individuell løsning: Sameiet kan knytte til seg en leverandør som er villig til å vaske vinduer individuelt og der den enkelte seksjonseier belastes direkte.

Styret vurderer at det ikke er rom i budsjett 2025. uten at det samtidig tas høyde for å øke felleskostnadene for å dekke inn kostnadene.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar felles vasking av vinduer utvendig. Finansiering tas over felleskostnader som beskrevet i Alternativ 1, med de konsekvenser det innebærer for felleskostnader. (må muligens øke husleie for inndekning) Om vedtatt vil styret forsøke å organisere vask innen medio mai

✓ **Vedtatt. Styret går også i dialog med utbygger for å få dem til å dekke noe av disse kostnadene, i og med at byggingen av siste byggetrinn har medført mye støv på de første blokkene.**

7. Forslag #2 Kameraovervåking

Fjorårets årsmøte vedtok at styret skulle se mer på mulighet for å etablere kameraovervåking av sameiets fallareal. Se forslag fra Lill Vaksdal fremsatt til årsmøte 2023. Sameiets økonomi frem til nå og en helhetsvurdering av hva viktigste akutte tiltak som kunne sikre oss mot innbrudd valgte styret ikke å gå videre med dette i inneværende periode. Skallsikring ble prioritert fremfor kameraovervåking i inneværende periode. Også ønske om at alle berørte beboere får anledning til å ta stilling til behov for kameraovervåking gjør vi ønsker å løfte denne saken på nytt for årsmøtet.

Positivt forhold ved kameraovervåking:

● Kameraovervåking har en dokumentert avskrekkende effekt og kan derfor bidra til å redusere kriminalitet som innbrudd, hærverk og tyveri. Forebygger uønsket atferd som å hindre uvedkommende i å oppholde seg i områder der de ikke har noe å gjøre. Gi oversikt over parkering, gjennomkjøring, søppelhåndtering ol. og på den måten hjelpe styret/sameiet å utarbeide nødvendige regler/dokumentasjon. Bistå politiet i etterforskning om det er relevant.

Dokumentasjon av hendelser som innbrudd, hærverk eller andre forsikringsrelatert forhold.

Avklare ansvar ved tvister og klargjøre hvem som har vært til stede i bestemte situasjoner mm.

● Kameraovervåking kan derfor føre til færre skader på felles eiendom, og redusere kostnadene for vedlikehold og reparasjoner i sameiet. Mange beboere vil oppleve økt trygghetsfølelse. Det er grunn til å tro at forsikringspremier vil kunne reforhandles med tanke på rabatt.

● Løsning implementeres i henhold til lov og forskrift som GDPR og personopplysningsloven Den må ta hensyn til privatlivets fred ved å ikke rettes/maskes mot områder av privat art, som balkonger eller inngangsdører til leiligheter. Tydelig skilting må settes opp på strategiske plasser. Data/opptak skal kun oppbevares i en uke og så slettes.

Negativt:

● Enkelte beboere kan oppleve ubehag med overvåking.

● Kan gi "falsk trygghet"

● Kan oppnå samme avskrekkende effekt ved å sette opp rimelige "replika-kameraer" og skilting uten å faktisk ta opp video.

Alternativer:

● Man kan eie eller leie. Styret har hentet inn tilbud fra Securitas og Spyshop. Begge løsninger er teknisk sett like. Det er mulig å utvide begge alternativ med tilleggstjenester som manuell overvåking.

Kostnader:

● En eid løsning vil totalt koste ca 100.000 (10 punkter + infrastruktur) for overvåking av ytre og indre areal. Å øke på med flere kamera koster ca 10.000. Løsing har 5 års garanti

● Leie tilsvarende koster ca 300.000 for 48 mnd + ca 50.000 for skilt og kabling

● I begge alternativ må man påregne noen innkjøringskostnader (nettverk, opplæring ++)

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret mandat til å vurdere og velge løsning for kameraovervåking av sameiets

fellesareal ute og inne. Styret velger leverandør de mener leverer best på kvalitet, servicegrad og pris.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Forslag #3 Styrehonorar

Sittende styre ble valgt på generalforsamling 2024. Medlemmene tok verv basert på at vi som sameie er tjent med å ha lokalt tilknyttet styre og at vi alle er tjent med at styremedlemmer er engasjerte og dedikerte i sitt arbeid på vegne av sameiet.

Styrets primære mål for perioden har vært å etablere gode rutiner for styrearbeid, etablering av gode avtaler med tjenesteleverandører, få styring på økonomi og sikre at bygningsmasse og installasjoner er i tråd med det selger er forpliktet til. Under dette ligger oppfølging av utbygger og entreprenører, hjelpe enkeltbeboere med støtte og forefallende arbeid der vi kan bidra.

Arbeidet innebærer betydelige forpliktelser og ansvar for styrets medlemmer, inkludert å ta beslutninger på vegne av sameiet, representere og følge opp seksjonernes interesser og organisere fellesoppgaver. Dette krever både tid og innsats. Saker skal forberedes, krav begrunnes og dokumenteres, møter organiseres og følges opp mot tredjepart. Ofte må styrets medlemmer sette seg detaljert inn i forhold og problemstillinger som ligger utenfor den enkeltes kompetanse/erfaringsbakgrunn.

Dette er generelt omfattende i nye sameier og spesielt der det i stor grad er brukt forskjellige underentreprenører på tvers av byggene slik det er hos oss. Vi har i perioden hatt mange saker med tett oppfølging mot utbygger og entreprenører gjennom Viscenario, se styrets rapport 2024.

Tall fra OBOS-forvaltede boligselskaper i 2022 estimerer ca. 1200 – 2500 kr. pr seksjon i honorar for etablerte sameier med normal mengde styrearbeid. Det vil variere hvor mye arbeid styret påtar seg.

Hvorfor styrehonorar:

● Et engasjert og dedikert styre

● Kan redusere behov for utskifting av styremedlemmer fra år til år, Dette er bra for å sikre drift, kompetanse og kontinuitet.

● Avgjørelser som kan ha store økonomiske konsekvenser for sameiet, og de kan også være personlig ansvarlige ved grove feil.

● Honorar for arbeidet er avgjørende for om mange vil ta verv i styret. Uten et rimelig honorar kan det være vanskelig å finne folk som er villige til å ta på seg vervet.

Hvorfor ikke styrehonorar:

● Økte kostnader.

● Det kan skape uheldig insentiv å knytte økonomi til arbeidet. Vi vil ha medlemmer som sitter der for å gjøre en innsats, ikke for betalingen.

Alternative:

● Engasjere eksterne.

Kostnader:

● Bevilgning slik årsmøtet i sameiet vedtar

Se også:

https://viden.no/hva-er-og-hvorfor-betales-styrehonorar/

https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt

Forslag til vedtak:
Årsmøtet bevilger kr 1500 pr. enhet som generell ramme til styrehonorar. For perioden bevilges det et tillegg på 500 pr. enhet som kompensasjon for mye arbeid i sameiets etableringsfase. Totalt 2000 pr. enhet. Totalt 146 x 2000 =292 000 NOK

✓ **Vedtatt.**

9. Forslag #4 "handlingsregel"

Bakgrunn

Tiden er moden for å se fremover, utover garantiperioden for bygg og installasjoner. Vi ønsker å bygge opp et fond som skal dekke fremtidige vedlikeholdskostnader, samt sikring av større drift og bygningsmessige utbedringer, eller oppgraderinger som ikke skal eller kan tas over løpende drift.

Konsekvenser og utfordringer:

Positive:

● Stabil drift, sikre fremtidig fleksibilitet og sikkerhet

● Redusert lånebehov ved fremtidige oppgraderinger/arbeider

● Renteinntekter og reduserte renteutgifter til lån

● Ingen større uforutsette økninger i felleskostnader

Negative:

Ingen

Kostnader:

Pr. I dag ingen for den enkelte seksjonseier. Fondsavsettninger tas over løpende drift.

Vil i inneværende periode se om dette må justeres

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Forslaget ble trukket, da de økonomiske forutsetningene har endret seg fra saken ble fremmet.**

10. Forslag #5 Parkeringsbestemmelser

Deler av sameiets utomhus arealer er regulert som park og er ment til det. Reguleringsplanen er klar på at parkering IKKE er tillatt. I perioden har vi likevel hatt mye trafikk som skyldes byggeaktivitet i E og F og utvikling av legekontor i 1. etg. Også ferdigstilling av arbeider i K-J har medført en del belastning. Sameiet har avtale med parkeringsselskapet Aimo til skilting av området med mulighet for streifvakt for bøtelegging.

I innflyttingsperioden for E-F var det nødvendig å stoppe streifvakt fra Aimo for å unngå uønsket bøtlegging av de som flyttet inn. Dette er videreført ut på nyåret da det har vist seg at mange har hatt behov for å stå utenfor oppganger i korte perioder for av/pålessing. Vi har hatt enkelte tilfeller av at noen i vanvare eller bevisst har stått i lengre perioder. Det er beklagelig og uønsket, men har dessverre ikke til å unngå. Plassen nord for Laboremus har i hele høst vært avsperret.

Det vil om ikke lenge bli satt opp skilter for å varsle om borttauing av feilparkerte biler og "Selvlukkende bommer" for å hindre innkjøring fra sør og nord. Bommene vil ikke være låst eller dekke hele kjørebanen. Det er i forståelse med redningsetater og kommune.

Begrunnelse for reglene:

● Regler for parkering må for beboerne gi forutsigbarhet og oppleves som rimelige. Vi må sikre at nytte trafikk, fotgjengere og syklister kan bruke arealet for gjennomgang og alminnelig bruk (lek ol.) Uønsket trafikk på området oppleves som en belastning for mange og er ikke tatt høyde for i reguleringsplanen. Vi vil ha et levende uteareal for myke aktiviteter med minst mulig trafikk.

● Leveranser av varer og annet aksepteres, men man må da laste av/på utenfor oppgangen før man bærer opp i egen bolig slik at biloppstillinga skjer i så kort tid som mulig. All parkering som kan hindre nødetater, miljøetaten eller trygg ferdsel på veien vil anses som ulovlig og resultere i borttauing på eiers ansvar og kostnad.

Generelle regler for stans/parkering på sameiets arealer:

● Leveranser av mat. (Wolt, Fodura ol skal skje utenfor sameiets arealer.

● Motor skal være avskrudd på området. Lys skal IKKE være på

● Det er ikke tillatt å parkere på gangveier, gressplener eller andre fellesområder som ikke er asfaltert

● Stans/parkering med varighet lengre enn 15 minutter vil kunne medføre borttauing.

● Synlig at stans er knyttet til av/pålessing

Unntak fra generelle regler:

● Oda, større leveraser til egen bolig.

● Taxi eller andre med passasjer med særskilte bevegelsesutfordringer (eldre,

funksjonsnedsettelse)

Økonomi: Ingen direkte konsekvenser

Forslag til vedtak:
Årsmøte gir styret mandat til å utarbeide parkeringsbestemmelser som beskrevet i vedlegg

✓ **Vedtatt.**

11. Forslag #6 Innsyn i styrets protokoll/referater

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

• For Forslag #6 Innsyn i styrets protokoll/referater
• Mot Forslag #6 Innsyn i styrets protokoll/referater

b) Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?
1. Årsmøtet avviser forslaget fra T. Arnarson og støtter styrets forslag til å videreføre dagens praksis.
2. Alternativ 1: Forslag: Styret skal legge ut møtereferater fra alle styremøtene på sameiets nettsider, Vibbo. Møtereferatene skal være komplett og inneholde nødvendige vedtak, beslutninger og opplysninger om pågående saker. Beboerne skal ha tilgang til møtereferatene uten behov for spesifikke forespørsler eller innlogging, for å fremme åpenhet. Styret bør sørge for at referatene er lettfattelige og tilgjengelige for alle beboere, og at viktige punkter er godt fremhevet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet avviser forslaget fra T. Arnarson og støtter styrets forslag til å videreføre dagens praksis.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Alternativ 1: Forslag: Styret skal legge ut møtereferater fra alle styremøtene på sameiets nettsider, Vibbo. Møtereferatene skal være komplett og inneholde nødvendige vedtak, beslutninger og opplysninger om pågående saker. Beboerne skal ha tilgang til møtereferatene uten behov for spesifikke forespørsler eller innlogging, for å fremme åpenhet. Styret bør sørge for at referatene er lettfattelige og tilgjengelige for alle beboere, og at viktige punkter er godt fremhevet.

✗ **Ikke vedtatt.**

12. Valg av tillitsvalgte

Dagens styre:
Torkell Arntzen (styreleder) valgt 2024; 2 år - ikke på valg
Ellen Palmstrøm: styremedem valgt 2024: 2 år- ikke på valg.
Gregeres Emil Hellum styremedem valgt 2024; -ønsker å fortsette: **på valg**
Kim Falster styremedem valgt 2024; ??: **på valg**
Lille Vaksdal styremedem valgt 2024; -ønsker ikke gjenvalg: **på valg**
Anders Mjøs varamedlem valgt 2024 -stiller til styret: **på valg**
Jørn Tylor, varamedlem valgt 2024 -ønsker ikke gjenvalg: **på valg**

Innkomne forlag til styretmedlemmer:
Jonas Brenna, eier Leilighetsnr. 133 - Seksjonsnr. 133 - H0901 Sandakerveien 56 E
Anders Mjøs: eier Leilighet 48 seksjon 48 SV 56K

Innstilling
Det er ønskelig med en bred representasjon fra alle bygg.
I dag er det kun beboere fra 56B og 56 K i styret.
Styret anbefaler defor årsmøte å velger:
• Gregers Emil Hellum som styremedlem for 1 år
• Jonas Brenna fra 56F som styremedlem for 2år
• Anders Mjøs fra 56K som styremedlem for 2 år

• Kim Falster stiller som vararepresentant med møterett og forslagsrett.
• En fra 56 A ?

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Jonas Brenna
Anders Mjøs

Følgende stilte til valg:
Jonas Brenna
Anders Mjøs

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Gregers Emil Hellum

Følgende stilte til valg:
Gregers Emil Hellum

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Liv De Lange
Jannis Schaefer

Kim Falser trakk sitt kandidatur, så det kun er beboere i styret. Han vil imidlertid fortsatt være bindeledd mellom styret og utbygger.

Følgende stilte til valg:
Liv De Lange
Kim Falser
Jannis Schaefer

13. forslag #7: Valgkomite

Valg valgkomite
Styret anbefaler at årsmøtet velger en valgkomite. En valgkomité vil sikre en ryddig og demokratisk prosess ved valg av styremedlemmer og sikrer at vi får nødvendig fornyelse representasjon og kompetanse inn i styret.

• Valgkomiteen har ansvar for å finne egnede kandidater til styret.
• Valgkomiteen vurderer kandidatene med tanke på erfaring, kompetanse og engasjement.
• Valgkomiteen sikrer en rettferdig åpen valgprosess, uten at sittende styre påvirker hvem som blir valgt.

Transaksjon 09222115557543708036 Signert RS, GEH, AM

• Valgkomiteen forbereder innstilling til styresammensetning for neste årsmøte. Det vil selvsagt mulig å fremme kandidater til styret uten at man gått veien om valg komiteen.

Det vil selvfølgelig være mulig å forleslå kandidater direkt på årsmøtet

Forlslag stiller
Styret

Styrets innstilling
se over
Styret ber årsmøte komme med forslag til kandidater.

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt. Ingen meldte seg, og saken utsettes dermed til neste år.

Møtet ble hevet kl 21.05

Protokollen signeres av

Gregers Emil Hellum/s/
møteleder

Anders Mjøs/s/
protokollvitne

Ragnvald Svendby/s/
referent

Styret har nå følgende medlemmer:

Styreleder:	Torkjell Arntzen	2024-2026
Styremedlem:	Ellen Palmstrøm	2024-2026
Styremedlem:	Gregers Emil Hellum	2025-2026
Styremedlem:	Jonas Brenna	2025-2027
Styremedlem:	Anders Mjøs	2025-2027
Varamedlem:	Liv De Lange	2025-2026
Varamedlem:	Jannis Schaefer	2025-2026

VEDTEKTER

FOR

TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

(org. nr. 929 358 406)

Gnr. 224 bnr. 343 i Oslo kommune

1. SAMEIET

1.1. Om Sameiet

Eierseksjonssameiets navn er **TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE**, heretter referert til som **«Sameiet»**.

Torshovhøyden eierseksjonssameie omfatter eiendommen gnr. 224 bnr. 343 i Oslo kommune, med påstående bebyggelse og anlegg (**«Eiendommen»**).

Sameiet består av boligseksjoner (**«Boligseksjonene»**) og næringsseksjoner (**«Næringsseksjonene»**) (i fellesskap kalt **«Seksjonene»**). Eier av en Seksjon kalles **«Seksjonseier»**. I fellesskap kalles eierne **«Seksjonseierne»** eller **«Seksjonseiere»**.

Ved seksjoneringen består sameiet av 70 eierseksjoner, herav 67 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. I forbindelse med pågående utbygging og utvikling av Prosjektet Torshovhøyden, vil det være nødvendig med reseksjonering, herunder av Høyblokken (Bygg A) og bygget Laboremus med tilhørende uteområde som er regulert felt C, som vil medføre flere bolig og næringsseksjoner. Garasjekjelleren (tidligere snr. 40) er fradelt som egen anleggseiendom og slettet som seksjon i sameiet.

I anledning at Prosjektet Torshovhøyden består av flere bygg og byggetrinn som vil bli ferdigstilt og overtatt av Kjøpere på forskjellig tidspunkt under utbyggingen og utviklingen av prosjektet, er det inntatt nødvendige særlige bestemmelser i pkt. 19. Ved eventuell motstrid går bestemmelsene i pkt. 19 foran øvrige bestemmelser i disse vedtektene (inkludert eventuelle senere vedtektsendringer) og foran trivselsregler fastsatt i medhold av vedtektene.

I Sameiet er det ved seksjoneringen følgende bygg:

Bygning	**Adresse**
Sydblokken (Bygg B)	Sandakerveien 56 A
Administrasjonsblokken (Bygg C)	Sandakerveien 56 B
Høyblokken (Bygg A)	Sandakerveien 56 C
Vestblokken (Bygg A2)	Sandakerveien 56 D-F
Laboremus	Sandakerveien 56
Garasjekjelleren	Er fradelt som selvstendig eiendom med eget gnr/ bnr 224/406

1.2. Boligseksjonene

Hver Boligseksjon omfatter en bruksenhet (leilighet) som hoveddel og en bod som tilleggsdel, samt eventuelt privat terrasse som tilleggsdel (balkonger/terrasser som kun har adkomst fra leiligheten er del av

hoveddelen). For hver Boligseksjon er det fastsatt en sameiebrøk (teller) lik hoveddelens bruksareal (BRA) med unntak av balkonger/terrasser.

1.3. Næringsseksjonene

Hver Næringsseksjonen omfatter en hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. For hver Næringsseksjon er det fastsatt en sameiebrøk (teller) lik samlet bruksareal (BRA) for hoved- og tilleggsdeler.

1.4. Fellesarealene m.m.

Alle deler av Eiendommen som ikke omfattes av Seksjonene/bruksenhetene, er fellesareal.

Til fellesarealene hører således, med mindre annet er særskilt fastsatt, bl.a. alle bygningskropper med vegger, fasader, tak, etasjeskiller, felles ventilasjons- og rørsjakter, inngangsdører, vinduer, heis-/trapperom, ganger og andre fellesrom, samt utearealer så som gangveier, grøntanlegg, gårdsrom, oppholds-/lekearealer, felles takterrasser, sittegrupper, mv.

Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreningspunktet/anboringspunktet til de enkelte Seksjonene og elektrisitet frem til Seksjonenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene Sameiernes felles behov.

Alle fellesarealer og -anlegg som er nevnt i dette punktet er i fellesskap omtalt som **«Fellesarealene»**.

Etter krav fra Oslo kommune er det tinglyst rett for allmenhetens adkomst på gangvei nord-sør, i parken, samt gangsti/trapp på nordsiden av Administrasjonsbygget (Bygg C) og ned til Ivan Bjørndals gate, og gangvei øst-vest på nordsiden av Vestblokken (Bygg A2) over garasjeanlegget. Oslo kommune har krevet eiendomsrett til gangveien øst-vest, som i denne anledning søkes fradelt eiendommen. Dersom fradeling ikke godkjennes av Plan- og bygningsetaten, vil gangvei øst-vest forbli en del av sameiets eiendom, tilsvarende gangvei nord-sør og parken.

1.5. Bilparkering og sykkelparkering

Under Bygg A2 ligger garasjeanlegg med bilparkering for eiere av biloppstillingsplass (**«Garasjekjelleren»**). Nærmere plassering og fordeling av biloppstillingsplasser gjøres av Utbygger, og oversikt over eiere skal føres i liste hos Forretningsfører.

Sykkelparkering er på anviste plasser i Garasjekjelleren, felles kjellerrom og ute. Nærmere plassering og fordeling av sykkelparkeringsplasser gjøres av Utbygger, og administreres i det videre av Styret og Årsmøtet.

1.6. Nærmere om Garasjekjelleren

Garasjekjelleren omfatter rommet for bilparkering og sykkelparkering, og alle rom det kun er tilgang til fra Garasjekjelleren. Den omfatter altså ikke felles trappeløp, heissjakter og sluser/tilmatterganger for adkomst til Garasjekjelleren. Nærmere om grensene følger av matrikkelen og seksjoneringen.

Ved førstegangsseksjonering hadde Garasjekjelleren fått snr. 40, men er siden fradelt som egen eiendom.

Oslo kommune har i utbyggingsavtalen for eiendommen satt krav om å overta eiendomsretten til gangveien øst-vest bak Bygg A2 over Garasjekjelleren. For å muliggjøre overføring av eiendomsretten til denne gangveien, har kommunen krevet Garasjekjelleren fradelt som egen eiendom, en såkalt anleggseiendom, med eget gnr/bnr. Garasjekjelleren er i denne anledning søkt fradelt. Utbygger står fritt til å organisere Garasjekjelleren på enhver måte, herunder, men ikke begrenset til det som gjelder seksjonering, fradeling, eierskap, drift, tildeling av arealer og plasser for biloppstillingsplasser, sykkelparkeringsplasser, vedtekter, mv.

Uavhengig av om Garasjekjelleren er fradelt som egen eiendom, er det eier av biloppstillingsplass i Garasjekjelleren som har eksklusiv rett til bruk av plassen. Dette også uavhengig av om det etter krav fra kommunen er tinglyst knytning til eiendommen for biloppstillingsplass. (Seksjonseiere som ikke eier biloppstillingsplass har ikke bruksrett til biloppstillingsplassene).

Biloppstillingsplasser som eventuelt skal dekke offentligrettslig krav til parkering for Eiendommen og/eller det etter krav fra kommunen er tinglyst knytning til Eiendommen for, kan ikke overdras til andre enn Seksjonseiere i Torshovhøyden Eierseksjonssameie, Sameiet eller Garasjesameiet. Ev. til bildeling dersom det tillates av kommunen. Seksjonseier som vurderer ekstern omsetning, er selv ansvarlig for å

gjøre alle nødvendige avklaringer i denne anledning, og kan ved eventuelt salg til eksterne i strid med dette eller vedtekter i Garasjesameie, bl.a. bli erstatningsansvarlig overfor Sameiet.

Ved fradeling har Garasjekjelleren og brukerne av denne rett til adkomst over Eiendommen. Dette inkluderer rett til bruk av nødvendig Fellesareal for adkomst til/fra Garasjekjelleren, og dessuten alle nødvendige rømningsveier.

Se nærmere om Sameiets forpliktelser for drift og vedlikehold under pkt. 3.1.5 (iv).

1.7. Felles sprinkleranlegg, brannalarmanlegg, mv. med naboeiendommen

Av bygningstekniske årsaker ved oppføringen av Prosjektet Torshovhøyden har det vært nødvendig å etablere felles brannsikringstiltak med naboeiendommen gnr/bnr 224/387 (Sandakerveien 54), i form av sprinkleranlegg, brannalarmanlegg, mv. Det foreligger tinglyst avtale som regulerer dette forholdet, **Bilag 3**.

2. DISPOSISJONSRETT

2.1. Seksjonene

2.1.1. Generelt

Med de begrensninger og unntak som følger av eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to Boligseksjoner.

Den enkelte Seksjonseier disponerer fritt over egen Seksjon, med de begrensningene som følger av vedtektene og eierseksjonsloven. Seksjonen må ikke brukes slik at andre Seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som følger av seksjoneringsbegjæringen for den enkelte Seksjon. Endring av bruken fra boligformål til næringsformål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

Verken Sameiet ved Styret eller en enkelt Seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygging som gjelder utnyttelse av en Seksjon, med mindre det svekker Eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige Seksjonseiere.

Ved salg av Seksjon plikter Seksjonseieren som selger å fremlegge vedtekter samt eventuelle andre bestemmelser som Seksjonseierne plikter å respektere, for kjøper og å innhente hans/hennes vedtakelse av disse som bindende for seg.

2.1.2. Særlig om bruken av Næringsseksjonene

Næringsseksjonene kan brukes til enhver næringsvirksomhet som offentlige myndigheter tillater, herunder ved søknad om bruksendring/endring av virksomhet. Dette inkluderer blant annet, men er ikke begrenset til; forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, restaurant, bevertning og servering, etter de til enhver tid gjeldende regler for slik virksomhet i området, herunder åpningstider og rett til uteservering.

Begrensning i bruken av en Næringsseksjon utover det som følger av avsnittet ovenfor, herunder for endring av den virksomhet som drives i Næringsseksjonen, krever uttrykkelig tilslutning fra eier av den aktuelle Næringsseksjonen.

2.1.3. Særlig om bruken av Garasjekjelleren

Bruken av Garasjekjelleren reguleres av vedtektene og trivselsreglene her så langt det passer, samt av egne vedtekter og eventuelle egne trivselsregler for Garasjesameiet.

2.2. Fellesarealene

2.2.1. Generelt

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

Fellesarealene må ikke brukes slik at Seksjonseiere eller andre påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Enerett til bruk av Fellesareal for en eller flere Seksjoner som angitt nedenfor, er ikke til hinder for nødvendig adkomst for de øvrige Seksjonene over slikt Fellesareal.

2.2.2. Enerett til bruk av Fellesareal for Boligseksjonene

Boligseksjonene har i fellesskap enerett til bruk av følgende Fellesareal:

(i) Fellesareal som kun betjener Boligseksjonene
(ii) Fasade og inngangspartier som utelukkende er beregnet for Boligseksjonene. I forhold til fasade, gjelder dette fasaden der Boligseksjonene eller fellesareal Boligseksjonene har enerett til, grenser til yttervegg
(iii) Felles takterrasser
(iv) Felles uteoppholdsareal som er regulert til bolig

Uavhengig av dette har Næringsseksjonene rett til nødvendig adkomst til egen Seksjon, postkasse, nødvendige tekniske rom, søppelkasser og lignende. Videre har Næringsseksjonene rett til nødvendig adkomst til Garasjekjelleren.

2.2.3. Enerett til bruk av Fellesareal for Næringsseksjonene

Den enkelte Næringsseksjon har enerett til bruk av fasade og inngangspartier som utelukkende er beregnet for den aktuelle Næringsseksjonen. I forhold til fasade, gjelder dette fasaden der Næringsseksjonen eller fellesareal Næringsseksjonen har enerett til, grenser til yttervegg.

Næringsseksjonene har i tilknytning til lovlig virksomhet rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger, innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter, på den delen av fasaden Næringsseksjonen har enerett til å bruke i henhold til avsnittet foran.

Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til eierne av Boligseksjonene, slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasaden skal ta hensyn til byggets arkitektur, være i samsvar med krav fra offentlig myndighet, og skje i samråd med Styret. Styret kan ikke uten saklig grunn nekte slike skilt og reklame.

Ved etablering av trapp/terrasse/paviljong slik prosjektert i utbyggingen på fellesareal i inngangspartiet til Bygg A i sydvestvendt retning mot parken med plass til uteservering, har Næringsseksjoner med hovedatkomst via dette inngangspartiet hvor det utøves restaurant, bevertning og servering, i fellesskap rett til eksklusiv bruk av trapp/terrasse, avsatt uteareal til uteservering, og kan ha stående møbler også utenfor stengetid. Forutsetningene for dette er at nødvendige offentlige tillatelser til virksomheten foreligger, samt at de aktuelle Næringsseksjonene står for drift og vedlikehold, herunder i det daglige holder dette pent og ryddig. Bruken fordeles etter forholdsmessig størrelse på Næringsseksjonene, eller etter nærmere avtale mellom Næringsseksjonene. (Dersom tilsvarende etableres som tilleggsdel, tilhører dette på vanlig måte aktuelle seksjon). Neste avsnitt gjelder også for Næringsseksjonene i Bygg A, for fellesareal på bakkeplan utenfor inngangspartiet.

Illustrasjon fra foreløpig plan utomhus satt inn:



Næringsseksjoner hvor det utøves, restaurant, bevertning og servering, har rett til å benytte en rimelig andel av fellesareal utenfor egen seksjon til uteservering (uten vederlag til Sameiet). Forutsetningene for dette er at nødvendige offentlige tillatelser til virksomheten foreligger, samt at den aktuelle Næringsseksjonen står for drift og vedlikehold av arealet, herunder i det daglige holder dette pent og ryddig.

For Næringsseksjon i Bygg A2 gjelder dette arealet mellom Bygg A2 Sandakerveien i samme utstrekning (ikke bundet av foreslått utforming) som inntegnet i foreløpig plan utomhus, som det her er sakset fra:



2.2.4. Enerett til bruk av regulert Felt C for Laboremus (snr. 71)

Laboremus (snr. 71) er eier av og har enerett til bruk av regulert Felt C, jf. reguleringsplankart godkjent ved bystyrets vedtak av 28.02.2018. Uteareal er reseksjoneres som tilleggsdel til snr. 71 (eller senere

fradelte seksjoner). Det er per dags dato ikke avklart hvilken endelig omregulering som til slutt blir vedtatt. Selger har for øvrig tatt forbehold om å gjennomføre et hvert tiltak som kommunen godkjenne herunder bygging og salg av bolig-/næringsseksjoner, og fradeling av feltet til egen eiendom.

2.3. Parkering og andre tiltak for Seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En Seksjonseier kan med samtykke fra Styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av Seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Det samme gjelder for eier av Næringsseksjonene for brukernes tilgang til Næringsseksjonen. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

I vedtektene for Garasjekjelleren er det fastsatt bestemmelser om bytteordning slik at eiere (inkl. hustandsmedlemmer) av Boligseksjoner med nedsatt funksjonsevne som allerede eier en biloppstillingsplass i Garasjekjelleren som ikke er opparbeidet til bruk for personer med nedsatt funksjonsevne, har rett til å kreve at Styret pålegger en Seksjonseier som eier slik biloppstillingsplass midlertidig å bytte biloppstillingsplass. Bytte av biloppstillingsplass hvor det er installert ladepunkt for elektriske kjøretøy, kan ikke pålegges uten at den som krever byttet har først har installert tilsvarende ladepunkt på plassen som inngår i bytteordningen. For å ha rett til midlertidig å bytte biloppstillingsplass, må Seksjonseieren dokumentere dette ved parkeringstillatelse grunnet nedsatt funksjonsevne fra kommunen.

Retten til å bruke en tilrettelagt biloppstillingsplass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Det henvises til nærmere bestemmelser i vedtektene for Garasjekjelleren.

Denne vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige Seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten skal registreres i Foretaksregisteret.

2.4. Bygningsmessige arbeider

Utvendige lamper og varmelamper på balkonger og terrasser til den enkelte Seksjon, oppsetting og fargevalg av solskjerming og vindskjerming, endring av utvendige farger, etc. skal ikke utføres uten etter forutgående godkjennelse av Styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av Årsmøtet.

Som følge av risiko for skade på konstruksjonen eller at innretninger påfører skade på person eller ting skal det ikke utføres noen inngrep (ikke en skrue eller spiker) i utvendige konstruksjoner uten etter forutgående godkjennelse av Styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes bygningsmyndighetene må godkjennes av Styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig karakter for de øvrige Seksjonseierne, skal Styret forelegge spørsmålet for Årsmøtet til avgjørelse. Selv om Styret eller Årsmøtet har gitt tillatelse, kan arbeidene ikke foretas uten godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

2.5. Trivselsregler

Årsmøtet kan med vanlig flertall fastsette vanlige Trivselsregler (Husordensregler) for Eiendommen. (***bilag 1***). Det kan ikke fastsettes trivselsregler som er i strid med vedtektene, og ved eventuell motstrid går vedtektene på vanlig måte foran.

3. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

3.1. Felleskostnader

3.1.1. Generelt

Felleskostnader er alle kostnader til Sameiets/Eiendommens drift og vedlikehold som ikke knytter seg til den enkelte Seksjonen.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller.

Felleskostnadene skal fordeles mellom Seksjonene i henhold til bestemmelsene nedenfor.

Der ikke annet følger særskilt nedenfor, dekkes kostnadene til drift og vedlikehold av det enkelte bygg (Bygg A, A2, B, C, Laboremus) av seksjonene i det enkelte bygg, iht. innbyrdes eierbrøk. Der kostnadene er fordelt mellom boligseksjoner og næringsseksjoner deles dette henholdsvis innbyrdes mellom boligseksjoner og mellom næringsseksjoner i det enkelte bygg.

Bygg A skal i denne forbindelse forstås som Høyblokken inkludert tilhørende boder og tilkomstarealer. Bygg A2 skal i denne forbindelse forstås som Vestblokken inkludert tilhørende boder og tilkomstarealer. Bygg A2 omfatter ikke Garasjekjelleren.

Kostnader til drift og vedlikehold av felles tekniske innretninger og rom for disse, dekkes i fellesskap.

3.1.2. Felleskostnader som skal dekkes av Boligseksjonene

Kostnader til drift og vedlikehold av Fellesarealer som Boligseksjonene har enerett til å bruke (jf. pkt. 2.2.2) dekkes i fellesskap av Boligseksjonene, fordelt etter innbyrdes eierbrøk mellom disse.

Dette omfatter kostnader til drift og vedlikehold som ikke den enkelte Seksjonseier alene er ansvarlig for etter pkt. 6.1. Inkludert i dette er den del av fasaden som ikke er omfattet av pkt. 2.2.3 (dvs. som dekkes av Næringsseksjonene).

For bygg med felles takterrasser dekkes kostnader til felles takterrasser, inkludert felles utemøbler mv., tilsvarende det som gjelder for den enkelte Seksjonseiers vedlikeholdsplikt for private balkonger og terrasser, jf. pkt. 6.1. av samtlige Boligseksjoner i Sameiet i henhold til innbyrdes brøk, da alle har tilgang og bruksrett.

Unntatt fra dette punktet er reparasjon eller utskifting av bygningenes yttertak (hele takkonstruksjonen ned til underliggende Seksjoner), bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, og lignende. Dette dekkes av samtlige seksjoner (både Boligseksjoner og Næringsseksjoner) i det enkelte bygg iht. eierbrøk.

Eventuell forsikringspremie som relaterer seg særskilt til Boligseksjonene dekkes av Boligseksjonene alene.

Nærmere om vedlikeholdsplikten for Seksjonseiere i de enkelte bygg i sameiet følger nedenfor.

3.1.3. Felleskostnader som skal dekkes av Næringsseksjonene

Kostnader til drift og vedlikehold av Fellesarealer som den enkelte Næringsseksjonen har enerett til å bruke (jf. pkt. 2.2.3) dekkes av Næringsseksjonen alene.

Unntatt fra dette punktet er reparasjon eller utskifting av bygningenes yttertak (hele takkonstruksjonen ned til underliggende Seksjoner), bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, og lignende. Dette dekkes av samtlige seksjoner (både Boligseksjoner og Næringsseksjoner) i det enkelte bygg iht. eierbrøk.

Næringsseksjonene skal ikke dekke kostnader til vaktmester eller drift/vedlikehold for uteområder og Fellesareal hvor kun Boligseksjonene har bruksrett, (jf. pkt. 2.2.2).

Eventuell forsikringspremie som relaterer seg særskilt til den enkelte Næringsseksjon dekkes av Næringsseksjonen alene.

Kostnader som følge av driften i den enkelte Næringsseksjonen, slik som f.eks. kostnader til fettutskiller, tekniske installasjoner, ventilasjon, med mer, skal dekkes av Næringsseksjonen alene. Jf. også pkt. 3.1.6.

3.1.4. Særlig om felleskostnader til heis

Næringsseksjonene er fritatt for dekning av felleskostnader til heis, men har like fullt rett til å bruke heis ved eventuelt behov.

3.1.5. Felleskostnader som skal dekkes av Seksjonene i fellesskap

Felleskostnader som ikke er omfattet av pkt. 3.1.2 – 3.1.4 dekkes av Seksjonene (Bolig og Næringsseksjonene) i fellesskap og fordeles etter sameiebrøken. Dette gjelder blant annet, men er ikke begrenset til:

(i) kostnader til drift og vedlikehold av øvrige Fellesarealer

(ii) kostnader til forsikring, evt. eiendomsskatt, energiforsyning (fjernvarme), evt. Felles vaktmester/vakthold ol., samt andre kostnader som gjelder Eiendommen i sin helhet
(iii) kostnader til drift og vedlikehold av brannsikringstiltak for samtlige bygg, herunder sprinkleranlegg og brannalarmanlegg som inkluderer naboeiendommen gnr/bnr 224/387 (Sandakerveien 54)
(iv) kostnader til drift og vedlikehold av Garasjekjelleren som skal dekkes av Sameiet

Garasjekjelleren skal dekke offentligrettslige krav til bil- og sykkelparkering for Eiendommen. Videre har Eiendommen bygninger fundamentert på taket av Garasjekjelleren. Som følge av dette plikter Sameiet ved fradeling av Garasjekjelleren som anleggseiendom å dekke kostnader til drift- og vedlikehold (herunder skader) som om Garasjekjelleren var en seksjon i Sameiet, der selve biloppstillingsplassene var seksjonert som egne seksjoner eller tilleggsdeler, og alt øvrig, herunder konstruksjonen, utgjør fellesareal.

Kostnadene til drift og vedlikehold av biloppstillingsplassene, herunder ladeanlegg for biler, og 75 % av kostnadene til vask og vedlikehold av alt gulvareal, fordeles forholdsmessig på eierne av biloppstillingsplassene. Felleskostnader for biloppstillingsplass kan, i den grad det regnskapsmessig er anledning til dette, faktureres eiere av biloppstillingsplasser av Sameiet på felles faktura sammen med øvrige felleskostnader. Kostnader til ladepunkt/lader og strøm dekkes av den enkelte eier av biloppstillingsplass.

Kostnader for fellesfunksjoner (herunder tekniske funksjoner) i Garasjekjelleren som belastes Eiendommen/Sameiet under ett av leverandør og som kun gjelder funksjoner for enkelte seksjoner, skal fordeles på vedkommende seksjoner.

Kostnadene etter dette pkt. 3.1.5 skal bare fordeles etter sameiebrøken i den grad kostnadene belastes Eiendommen/Sameiet under ett. I motsatt fall fordeles kostnadene etter den fordeling som er lagt til grunn av den aktuelle leverandør, tjenesteyter, offentlige myndighet mv. (f.eks. vil eiendomsskatt/kommunale avgifter normalt bli direkte fordelt i henhold til sameiebrøken).

Kostnadene til administrasjon, forretningsførsel og styrehonorar for Sameiet fordeles likt på alle Seksjonene.

3.1.6. Kostnader som skal fordeles efter nytte/forbruk

Kostnadsfordelingen etter pkt. 3.1.1 - 3.1.5 gjelder ikke for kostnader:

(i) ved tiltak som etter sin art ikke kan komme de(n) aktuelle Seksjonen(e) til gode, og det dessuten vil virke klart urimelig at Seksjonene dekker kostnadene i henhold til den fastsatte fordeling
(ii) til levering av fellesytelser der forbruket til den enkelte Seksjon eller en bestemt andel av Seksjonene kan måles

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

3.1.7. Betaling og avregning av felleskostnader

Den enkelte Seksjonseier skal betale akontobeløp som fastsettes av Styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpet innkreves månedlig av forretningsføreren. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen, dersom Styret finner det påkrevet eller Årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Plikten til å betale felleskostnader inntrer ved den enkelte Seksjonseiers overtakelse av sin Seksjon. I forbindelse med etableringen av Sameiet betaler den enkelte erverver av Seksjonen i tillegg et nærmere fastsatt beløp til Sameiet som likviditetstilskudd.

3.2. Fellesinntekter

Inntekter fra Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte Seksjon, skal fordeles mellom Seksjonseierne i samsvar med pkt. 3.1.

4. SEKSJONSEIERENS HEFTELSE FOR SAMEIETS ANSVAR OG FORPLIKTELSER UTAD

Den enkelte Seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

5. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSER

De andre Seksjonseierne har panterett i Seksjonen for krav mot Seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet for hver Seksjon svarer til to ganger Grunnbeløpet i Folketrygden på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

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

Panteretten som omhandlet i dette pkt. 5 kan gjøres gjeldende av Styret og den enkelte Seksjonseier som har dekket mer enn sin del, jf. pkt. 3.1.6 siste avsnitt.

6. VEDLIKEHOLD MV.

6.1. Seksjonene

Seksjonseieren skal vedlikeholde Seksjonen (hoveddel og tilleggsdeler) slik at skader på Fellesarealene og andre Seksjoner forebygges, og slik at de øvrige Seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

(i) inventar
(ii) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
(iii) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
(iv) skap, benker, innvendige dører med karmer
(v) listverk, skillevegger, tapet
(vi) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
(vii) vegg-, gulv- og himlingsplater
(viii) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
(ix) vinduer og ytterdører
(x) innvendige flater på balkong/terrasse og tilsvarende for markterrasser

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til Seksjonen/bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor i dette pkt. 6.1, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Ved eventuell påvisning av skadedyr i egen seksjon eller i fellesarealene, plikter Seksjonseieren å melde fra til Styret. Ved påvisning av skadedyr i egen seksjon, plikter Seksjonseieren å foreta adekvate tiltak for bekjempelse. Skadedyr kan f.eks. være sølvkre, skjeggkre, maur, mus, mv.

Etter et eierskifte har den nye Seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter dette pkt. 6.1. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere Seksjonseieren.

For seksjoner utstyrt med egne anlegg/installasjoner av teknisk eller annen karakter, slik som f.eks. fettutskiller, ventilasjon, avtrekk, tilluft, med mer, omfatter seksjonseierens vedlikeholdsplikt disse anleggene/installasjonene.

6.2. Fellesarealene

Sameiet ved Styret skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte Seksjonene/bruksenhetene forebygges, og slik at Seksjonseierne slipper ulemper.

Ved fradeling av Garasjekjelleren som anleggseiendom er all drift og vedlikehold av Garasjeanlegget lagt til Sameiet (herunder den forvalter og øvrige leverandører Sameiet lar seg bistå av) og utføres av sameiet som om Garasjeanlegget var en seksjon i sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte Seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter pkt. 6.1.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom Seksjonen, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom Seksjonene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle Seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi Sameiet adgang til Seksjonen/bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i forrige avsnitt. Kontroll og arbeid i Seksjonene/bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for Seksjonseieren eller andre brukere.

Ved eventuell påvisning av skadedyr der det er behov for koordinert bekjempelse i flere seksjoner/fellesareal, skal Styret administrere slik felles bekjempelse, herunder inngå avtale med leverandør av nødvendige tjenester. Kostnadene for bekjempelse i seksjonene fordeles på involverte seksjoner iht. eierbrøk, dersom det ikke foreligger annen faktureringssplitt fra leverandør. Som ledd i slik bekjempelse, har Styret der leverandør/fagkyndig vurderer det nødvendig, rett til å pålegge den enkelte Seksjonseier å delta.

Hvis Sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med dette pkt. 6.2., og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en Seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. pkt. 3.1.6 siste ledd. Før Seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige Seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6.3. Erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

6.3.1. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En Seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter pkt. 6.1 skal erstatte tap dette påfører andre Seksjonseiere eller Sameiet.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Nærmere regulering av erstatningsansvaret følger av eierseksjonsloven §§ 34, 36 og 37.

6.3.2. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Dersom Sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter pkt. 6.2, skal Sameiet erstatte tap dette påfører Seksjonseierne gjennom skader på Seksjonene/bruksenhetene.

Kravet om erstatning rettes mot Styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for Sameiet.

Nærmere regulering av erstatningsansvaret følger av eierseksjonsloven §§ 35, 36 og 37.

6.3.3. Driftsselskap

Styret er ansvarlig for at vedlikehold av Fellesarealer blir gjennomført.

Sameiet kan sette ut sine vedlikeholdsplikter etter pkt. 6.2 til et særskilt driftsselskap som oppnevnes av Årsmøtet, jf. pkt. 10.4.

7. PÅLEGG OM SALG AV SEKSJONEN

Hvis en Seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan Styret pålegge vedkommende å selge Seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene der det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39, jf. pkt. 8. Nærmere regulering følger av eierseksjonsloven § 38.

8. FRAVIKELSE AV SEKSJONEN (UTKASTELSE)

Hvis Seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller Seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan Styret kreve fravikelse av Seksjonen/bruksenheten Nærmere regulering følger av eierseksjonsloven § 39.

En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg om salg etter eierseksjonsloven § 38, jf. pkt. 7.

Det kan etter samme regler kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er Seksjonseier.

9. ÅRSMØTET (SAMEIERMØTET)

9.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndighet i Sameiet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen Seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre Seksjonseieres bekostning.

9.2. Ordinært Årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle Seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

9.3. Ekstraordinært Årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når Styret finner det nødvendig, eller når minst to Seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene i samsvar med pkt. 9.13, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.4. Innkalling til Årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på Årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til Årsmøte når det kreves av en Seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene Årsmøtet skal behandle. Skal Årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en Seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære Årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når Styret har mottatt krav om det før fristen etter pkt. 9.2.

9.5. Saker Årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

(i) behandle Styrets årsberetning
(ii) behandle og eventuelt godkjenne Styrets regnskap for foregående kalenderår
(iii) velge styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært Årsmøte sendes ut til alle Seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på Årsmøtet.

9.6. Saker Årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært Årsmøte etter pkt. 9.5, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med pkt. 9.4 femte avsnitt.

Hvis alle Seksjonseierne er til stede på Årsmøtet og stemmer for det, kan Årsmøtet også treffe beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at Styret beslutter å innkalle til nytt Årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9.7. Hvem som kan delta på Årsmøtet

Alle Seksjonseierne har rett til å delta på Årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett i samsvar med pkt. 9.13. Seksjonseiernes ektefelle, samboer eller et annet medlem av Seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En Seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til Årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på Årsmøtet tillater det.

9.8. Ledelse av Årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre Årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være Seksjonseier.

9.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

(i) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
(ii) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor Sameiet
(iii) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor Sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot Sameiets interesser
(iv) pålegg eller krav etter pkt. 7 og pkt. 8 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Det gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9.10. Flertallskrav og særlige begrensninger i Årsmøtets beslutningsmyndighet

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av Årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer i samsvar med pkt. 9.13.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på Årsmøtet i samsvar med pkt. 9.13 for vedtak om:

(i) Ombygging, påbygging eller andre endringer av Eiendommen (bebyggelsen og/eller tomten) som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
(ii) Omgjøring av fellesarealer til nye Seksjoner/bruksenheter eller utvidelse av eksisterende Seksjoner/bruksenheter

(iii) Salg, kjøp, utleie eller leie av Eiendommen (bebyggelsen og/eller tomten), herunder Seksjon i Sameiet, som tilhører eller skal tilhøre Seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning. Dette medfører likevel ingen begrensning i Seksjonseiernes rettslige rådighet over sin Seksjon, jf. pkt. 2
(iv) Samtykke til at formålet for en eller flere Seksjoner/bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
(v) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
(vi) fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser, der det ikke gjelder strengere krav for å fastsette eller endre vedtektsbestemmelser med det aktuelle innholdet

Vedtak hvor det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på Årsmøtet og i tillegg uttrykkelig samtykke fra de Seksjonseierne som direkte berøres av endringen:

(i) Endring av vedtektene pkt. 2 herunder det som følger av disse om enerett til bruk av Fellesareal
(ii) Endring av vedtektene pkt. 3 herunder det som følger av disse om fordeling av felleskostnader og fellesinntekter. For endring av Sameiets forpliktelser til drift og vedlikehold av Garasjekjelleren kreves samtykke fra eierne av Garasjekjelleren

9.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med Seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Seksjonseierne i fellesskap på mindre enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Seksjonseierne i fellesskap på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis slike tiltak fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte Seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse Seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9.12. Beslutninger som krever enighet fra alle Seksjonseiere

Alle Seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis Sameiet skal kunne ta beslutning om:

(i) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
(ii) oppløsning av Sameiet
(iii) tiltak som er særlig inngripende eller særlig viktige
(iv) tiltak som går ut over Seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte Seksjonseierne
(v) Endring av vedtektene pkt. 19.

9.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på Årsmøtet

Flertallet beregnes etter sameiebrøken, og hver Seksjon/Seksjonseier har tilsvarende antall stemmer som Seksjonens sameiebrøk.

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

9.14. Protokoll fra Årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på Årsmøtet. Møtelederen og minst én Seksjonseier som utpekes av Årsmøtet blant de som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for Seksjonseierne.

10. STYRET

10.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder, og i tillegg to eller fire styremedlemmer, samt eventuelt varamedlemmer.

10.2. Valg av Styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge Styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Kun myndige fysiske personer kan velges til styremedlemmer. Ett styremedlem bør være valgt fra en Næringsseksjon.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år, hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av Styret skal fratre.

10.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at Styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at Styret sammenkalles.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

10.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

10.5. Styrets beslutningsmyndighet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av Styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen Seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre Seksjonseieres bekostning

10.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar – Signaturbestemmelse

Styreleder og ett styremedlem har i fellesskap rett til å representere Seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder Seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av Årsmøtet eller Styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom, herunder tinglysing av dokumenter på Eiendommen og Seksjonene.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle Seksjonseierne i saker som nevnt i dette pkt. 10.7 første avsnitt. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har Styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for Seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

11. FORRETNINGSFØRER

11.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er Styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

Utover bindingstid på maksimalt 3 år ved engasjering av forretningsfører ved etablering og oppstart av Sameiet, kan et engasjement av en forretningsfører bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra Sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Det skal så langt det er mulig engasjeres felles forretningsfører for Torshovhøyden, og Garasjekjelleren.

11.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter pkt. 10.5 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra Styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere Seksjonseierne på samme måte som Styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen Seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre Seksjonseieres bekostning.

11.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

12. REGNSKAP OG REVISJON

12.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

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

12.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

13. FORSIKRING

Styret tegner felles fullverdiforsikring for Eiendommen i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge og er ansvarlig for at slik forsikring er tegnet og til enhver tid opprettholdes. Styret tegner ansvarsforsikring for styret.

Ved utvendig skade, innvendig skade i Seksjon som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på Eiendommen, dekker Sameiet egenandelen, når skaden er dekningsmessig under Eiendommens felles forsikring.

Ved annen skade på den enkelte Seksjon som dekkes av den felles forsikringen, betaler Seksjonseieren egenandelen.

Innboforsikring og forsikring utover det som dekkes av den felles forsikringen for Eiendommen, tegnes av den enkelte Seksjonseier. Den enkelte Seksjonseier er selv ansvarlig for å holde seg oppdatert om forsikringsvilkår, og å sørge for tilstrekkelig forsikringsdekning for sin Seksjon.

14. KAMERAOVERVÅKNING

Styret har fullmakt til å installere og foreta kameraovervåkning av Sameiets fellesarealer, som sikkerhetstiltak for Eiendommen og Seksjonseierne. Styret kan engasjere et sikkerhetsselskap til å forestå driften av dette.

Kameraovervåkning må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover samt retningslinjer fra Datatilsynet.

15. REGISTRERING I FORETAKSREGISTERET

Styret skal melde Sameiet til registrering i foretaksregisteret senest 6 måneder etter at Seksjoneringsvedtaket er tinglyst, jf. eierseksjonsloven § 19.

16. TVISTER

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

17. EIERSEKSJONSLOVEN

For øvrig kommer lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

18. BILAG

- Bilag 1: Trivselsregler
- Bilag 2: Tinglyst seksjonering
- Bilag 3: Tinglyst avtale om brannsikring
- Bilag 4: Erklæringer til tinglysing av rettigheter for Utbygger/tinglyste erklæringer

19. SÆRLIGE BESTEMMELSER I ANLEDNING UTBYGGING OG UTVIKLING AV PROSJEKTET TORSHOVHØYDEN

19.1. Generelt

Utbyggingsprosjektet består av flere bygg og byggetrinn som løpende vil bli ferdigstilt og overtatt av Kjøpere. Dette pkt. 19 supplerer øvrige bestemmelser i vedtektene, og gjelder ved motstrid foran øvrige bestemmelser i vedtektene og trivselsreglene, for å sikre hensiktsmessig progresjon og samordning ved gjennomføring av utbyggingsprosjektet Torshovhøyden på Eiendommen, inkludert fradelte deler av Eiendommen, f.eks. Garasjekjelleren og offentlig gangvei øst-vest, og alternativ utvikling av Felt C. Bestemmelsene skal sikre forutberegnelighet og tilrettelegge for effektiv og god gjennomføring av den

trinnvise utbyggingen og utviklingen på hele Eiendommen. Dette anses å være i Sameiets og samtlige Seksjoners interesse.

Alle rettigheter for Utbygger fastsatt i dette pkt. 19 har Utbygger fullmakt til å gjennomføre og å kreve gjennomført av Sameiet og Seksjonseierne. Det samme gjelder for Utbyggers rettsetterfølgere, slik dette er nærmere definert nedenfor.

Styret gis ved dette fullmakt til å utforme og utstede ugjenkallelig generalfullmakt eller disposisjonsfullmakt til Utbygger, som omfatter det som følger av dette pkt. 19. Fullmakten kan inneholde egenkontraheringsklausul og gi Utbygger rett til transport av fullmakten i samsvar med dette pkt. 19.

Sameiet og samtlige Seksjoner har tiltrådt bestemmelsene i dette pkt. 19, og samtykke anses med dette vedtatt, herunder med ugjenkallelig fullmakt fra Sameiet og Seksjonene for Utbygger til selv å signere samtlige nødvendige dokumenter på vegne av Sameiet og Seksjonseierne. Utbygger står fritt til selv å velge om Utbygger selv skal signere dokumenter, eller at Sameiet ved Styret og/eller Seksjonseierne signerer.

Vedtektene pkt. 19 kan ikke endres uten at alle Seksjonseiere, enten på Årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig sier seg enige, jf. pkt. 9.12 (v).

Rettighetene er vederlagsfrie, verken Sameiet eller Seksjonseierne har krav på kompensasjon. Utbygger /rettighetshaver dekker ved gjennomføring samtlige kostnader, herunder til gebyrer ved søknader og utførelse av byggetiltak, mv.

Det utløses ingen forkjøpsrett for Sameiet eller Seksjonseierne ved utøvelse og gjennomføring av rettighetene.

Det skal tinglyses rettighetserklæringer på Eiendommen om rett for Utbygger til å gjennomføre byggeprosjektet og til utvikling på Felt C, med realitetsinnhold som i bilag 4.

19.2. Medvirkning og fullmakt for styret og Utbygger

Seksjonseierne og Sameiet er forpliktet til uten forbehold, uten ugrunnet opphold, og uten krav på vederlag, å yte nødvendig medvirkning overfor Utbygger, kommunen og eventuelle andre for å gjennomføre Prosjektet Torshovhøyden, herunder Reguleringsplanen, Utbyggingsavtalen og byggetillatelsene, alle med eventuelle senere tillegg og endringer, samt det som i sin helhet fremgår av dette pkt. 19. Seksjonseierne og Sameiet kan ikke motsette seg dette.

Samtlige Seksjoner har på forhånd samtykket til eventuelt å motta areal fra fellesareal ved enhver reseksjonering, i samsvar med endelig gjennomføring av prosjektet (som det bygges/utføres iht. offentlig godkjennelse). Likeledes til å avgi areal, der tegningene ikke stemmer med det som er bygget, uten at reseksjoneringen innebærer faktiske bygningsmessige endringer av Seksjonen, men kun er i anledning korrigering av seksjoneringstegninger.

Fleksible rettigheter, fullmakter og forpliktelser er vedtatt og inntatt i disse vedtektene, men for ordens skyld er det også bestemt at medvirkningsplikten til Seksjonene i anledning dette pkt. 19 ved behov inkluderer å samtykke/stemme for forslag fra Utbygger på Årsmøtet og å signere eventuelle dokumenter.

Styreleder og ett styremedlem har i fellesskap fullmakt til å representere Sameiet og Seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift ved gjennomføring av alt som følger av pkt. 19, herunder, men ikke begrenset til, å signere søknader til det offentlige, samt dokumenter for tinglysing på Eiendommen og Seksjonene. De rettigheter som Utbygger har etter dette pkt. 19, er som det fremgår allerede vedtatt, og trenger ikke ytterligere behandling på Årsmøtet for å gjennomføres. Styret ved nevnte representanter har iht. disse vedtektene fullmakt og plikt til å bistå Utbygger ved å signere de nødvendige dokumentene, slik disse tilrettelegges av Utbygger.

19.3. Rettigheter (fullmakter) for Utbygger/selger

19.3.1. Utbygger

Utbygger/selger er **Sandakerveien 56 AS (org. nr. 982 405 076)**, eller selskapets rettsetterfølger i anledning gjennomføring av utbyggingen (samlet betegnet som **«Utbygger»**). Utbygger står fritt til å overdra rettighetene i anledning gjennomføring av utbyggingen. Betegnelsen **«Kjøper»** brukes om sluttkjøpere av enkeltseksjoner. Ved overdragelse av Laboremus/snr. 71, se nærmere nedenfor, kan Utbyggers rettigheter i sin helhet overdras til enhver Kjøper.

19.3.2. Rett for utbygger til å forvalte og drifte eiendommen frem til overtagelse

Frem til overtagelser har Utbygger fullmakt til å forvalte Eiendommen, og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet Eiendommen på en forsvarlig måte. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til å inngå avtaler med forretningsfører (inntil 3-årig avtale), revisor, heisleverandør, vaktmester, drift av brannalarmanlegg og øvrig drift, leverandør av tv og bredbånd, til å tinglyse erklæringer iht. pkt. 19.3.7, med mer.

19.3.3. Disposisjonsrett – generelt

Utbygger har rett til å gjennomføre Prosjektet Torshovhøyden, herunder med eventuelle endringer inkludert omregulering, dispensasjon mv. for regulert Felt C og andre deler av eiendommen, slik Utbygger finner dette hensiktsmessig, og kommunen godkjenner eller pålegger. Dette omfatter ethvert byggetiltak og enhver beslutning og søknad i anledning utbyggingen og ferdigstillelsen av prosjektet. Utbygger har rett til å disponere over Eiendommen i sin helhet for å gjennomføre Prosjektet. Utbygger har uhindret og uten vederlag rett til enhver adkomst på Eiendommen (herunder de fellesarealer som er stilt til Kjøpernes disposisjon) i forbindelse med den videre utbygging av Eiendommen (inkludert Garasjekjelleren) og Prosjektet Torshovhøyden, og til å ha kraner og andre maskiner/utstyr, kjøretøy og materiell stående og lagret på Eiendommen under arbeidet. Utbygger har rett til å stå som tiltakshaver og å signere byggesøknader og andre dokumenter i anledning Prosjektet Torshovhøyden.

Utbygger har fullmakt til å fastsette og endre vedtekter for Sameiet og Garasjekjelleren. Utbygger har frem til overtagelse alene rett til å gjøre endringer (vedta bindende endringer) i disse vedtektene. Utbyggers arbeid med ferdigstillelse av Eiendommen og utbyggingsprosjektet på denne begrenses ikke av vedtektene eller trivselsreglene.

Utbygger bestemmer alene når de ulike arealer og bygg på Eiendommen i forbindelse med prosjektet skal oppføres/ferdigstilles og stilles til Kjøpernes disposisjon. Utbygger har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til Kjøpernes disposisjon. Kostnader som utelukkende knytter seg til de arealer Utbygger disponerer eksklusivt, skal Utbygger alene dekke.

Utbygger kan alene ta beslutninger om utførelse og arealdisponering, herunder foreta de tilpasninger og endringer som Utbygger anser nødvendig. Dette innebærer også midlertidige løsninger, herunder for parkeringsplasser, sykkelparkeringsplasser, med mer.

Som Seksjonseier har Utbygger i tillegg samme rettigheter som tilligger øvrige Seksjonseiere.

19.3.4. Rett til å fradele og overskjøte/overføre areal til Oslo kommune

Utbygger har rett til å gjennomføre og å kreve gjennomført fradeling og overskjøting til Oslo kommune av arealer kommunen i henhold til Reguleringsplan, Utbyggingsavtale, eller på annet grunnlag krever fradelt.

Pt. gjelder dette mindre areal helt i nordspissen av eiendommen regulert til del av gamle Sandakervei, samt mindre del sør for parken regulert til fortau i Sandakerveien. Videre gangvei øst-vest mellom Sandakerveien og gamle Sandakervei nord for Bygg A2 (over Garasjekjelleren). Videre eventuelle øvrige arealer kommunen i anledning byggeprosjektet måtte kreve fradelt. Iht. Utbyggingsavtalen har kommunen rett til heftelsesfri hjemmel til arealene som overføres til kommunen, og Sameiet og Seksjonseierne er forpliktet til å levere dette.

19.3.5. Rett til enhver reseksjonering

Utbygger har rett til å gjennomføre og å kreve gjennomført enhver reseksjonering det offentlige godkjenner i forbindelse med byggeprosjekt på Eiendommen, herunder (men ikke begrenset til) de tilfeller som er nærmere spesifisert i egne avsnitt i disse vedtektene for enkelte seksjoner. I samtlige tilfeller omfatter dette bl.a. (men ikke begrenset til) rett til reseksjonering som medfører endring av sameiebrøken (både økning og reduksjon av teller og nevner), endring av stemmetall, endring av bruksformål fra næring til bolig eller omvendt, endring av næringsformål, endring fra hoveddel til tilleggsdel eller omvendt, endring fra seksjon (både hoveddel og tilleggsdel) til fellesareal eller omvendt, reseksjonering både av bygg og utearealer, herunder fra uteareal til bygg og omvendt.

Utbygger eller den Utbygger utpeker har rett til heftelsesfri hjemmel til fradelt eiendom (nytt gnr/bnr) ved reseksjonering og fradeling av seksjon og/eller areal som Utbygger eier, og tilsvarende til nye seksjoner og tilleggsdeler som opprettes ved reseksjonering.

19.3.6. Rett til å fradele Garasjekjelleren (Snr. 40) som anleggseiendom, mv.

Oslo kommune har i Utbyggingsavtalen for Eiendommen satt krav om å overta eiendomsretten til gangveien øst-vest bak Bygg A2 over Garasjekjelleren. Kommunen har for å kunne realisere det krevet Garasjekjelleren fradelt som anleggseiendom med eget gnr/bnr, samt tinglysing av rettigheter og plikter mellom eiendommene. Garasjekjelleren er i denne anledning søkt fradelt som anleggseiendom, mens gangveien øst-vest er søkt fradelt som grunneiendom for overføring til Oslo kommune.

Saksbehandlingstid i de forskjellige sakene hos kommunen har medført at førstegangsseksjonering måtte fullføres før ferdigbehandling av Garasjekjelleren. For å gjennomføre fradeling av Garasjekjelleren etter seksjonering, må seksjonen som utgjør Garasjekjelleren slettes fra Sameiet ved reseksjonering. Ved fradeling har Utbygger eller den Utbygger utpeker og kommunen rett til heftelsesfri hjemmel til Garasjekjelleren og gangveien.

Ved krav fra det offentlige, eller dersom Utbygger finner det hensiktsmessig i anledning utbyggingsprosjektet, har Utbygger på samme måte som for øvrig følger av dette pkt. 19.3.6 rett til å fradele og å kreve fradelt som anleggseiendom sammen med Garasjekjelleren øvrige kjellerarealer, uavhengig av om disse opprinnelig er seksjonert som tilleggsdeler eller fellesareal.

Utbygger har vederlagsfritt rett til å gjennomføre og å kreve gjennomført samtlige tiltak nødvendig for fradeling, herunder, men ikke begrenset til reseksjonering, deling, tinglysing av erklæringer. Utbygger bærer kostnadene til gjennomføringen.

Ved fradeling av Garasjekjelleren har Utbygger rett til å fastsette vedtekter for Garasjekjelleren.

Dersom kommunen ikke finner å kunne treffe vedtak om fradeling av Garasjekjelleren som anleggseiendom og gangveien som grunneiendom, har Utbygger rett til å forhandle med kommunen og på vegne av Sameiet og Seksjonene ta beslutning om enhver alternativ løsning, herunder (men ikke begrenset til) å fradele gangveien som anleggseiendom (lokk), dersom kommunen godkjenner dette, eller at gangveien øst-vest på samme måte som gangveien nord-sør og parken forblir del av Eiendommen og i Sameiets eie med tilhørende plikt til drift og vedlikehold for Sameiet som tinglyses på Eiendommen. Dersom kommunen ikke finner å kunne treffe vedtak om fradeling av Garasjekjelleren har Utbygger rett til å organisere og å kreve organisert, Garasjekjelleren på enhver måte utbygger finner hensiktsmessig i anledning utbyggingsprosjektet, herunder ved reseksjonering.

19.3.7. Rett til å tinglyse avtaler om rettigheter og plikter

Dette pkt. gjelder det som i sin helhet følger av dette pkt. 19 for å få gjennomført Prosjektet Torshovhøyden, herunder Reguleringsplan, Utbyggingsavtale og byggetillatelser med senere tillegg og endringer for Sandakerveien 56.

Utbygger har rett til å tinglyse og å kreve tinglyst enhver erklæring/avtale om rettigheter og plikter med naboeiendommer, eller mellom Utbygger og Oslo kommune om rettigheter og plikter, som Oslo kommune krever/måtte kreve tinglyst på Eiendommen (uavhengig av om krav om tinglysing rettes mot Utbygger eller Eiendommen/Sameiet), eller som Utbygger finner nødvendig i anledning av Prosjektet Torshovhøyden. Dette inkluderer fradelte og seksjonerte eiendommer.

Herunder nevnes for ordens skyld særskilt at retten til tinglysing omfatter rett til tinglysing av rettigheter og forplikter mellom Eiendommen og Garasjekjelleren, inkludert adkomst og bruksrettigheter samt Eiendommens forpliktelser til å dekke kostnader til drift- og vedlikehold av Garasjekjelleren. Utbygger har rett til å utforme teksten i erklæringer/avtaler.

Videre nevnes for ordens skyld at retten til tinglysing omfatter tinglysing av erklæring om vedlikehold gangvei øst-vest dersom denne ikke lar seg fradele og overskjøte til kommunen.

19.3.8. Årsmøte og Styre

Utbygger stemmer på Årsmøtet og ekstraordinært Årsmøte, jf. pkt. 9, for seksjoner inntil disse er overtatt av Kjøpere. Utbygger har full stemmerett for samtlige av sine seksjoner, uavhengig av hvor langt ferdigstillelsen av disse i prosjektet er kommet, og uavhengig av om disse seksjonene er forpliktet til å dekke felleskostnader i Sameiet.

Som eier av seksjonene har Utbygger på vanlig måte rett til å velge Styre i Sameiet før Kjøpere overtar seksjoner. Representanter for Utbygger kan uavhengig av det som følger av pkt. 10, herunder uten begrensning i antall representanter, velges til Styret, og delta i behandling og avgjørelse av ethvert spørsmål, inkludert de som gjelder utbyggingsprosjektet. Gjennomføring av utbyggingsprosjektet er i Sameiets og samtlige Seksjoners interesse. Utbygger stemmer for øvrig på vanlig måte for sine stemmer ved senere styrevalg.

Så lenge Utbygger ikke har overdratt og overlevert samtlige seksjoner i Sameiet og samtlige andeler i Garasjekjelleren til Kjøpere i prosjektet, kreves samtykke fra Utbygger for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt for endring av bestemmelsene i dette pkt. 19.

19.4. Overføring av rettigheter og plikter til Eiendommen

Ved overtagelse av fellesarealer ved ferdigstillelse av de enkelte trinn overtar Sameiet trinnvis frem til ferdigstillelse av Prosjektet Torshovhøyden alle rettigheter og plikter til Eiendommen samt Eiendommens infrastruktur, tekniske installasjoner, bygninger, mv. fra Utbygger, herunder alle kostnader til drift og vedlikehold, og alle rettigheter og plikter som måtte følge av Utbyggingsavtale eller tilsvarende mellom utbygger og Oslo kommune vedrørende drift og vedlikehold. For ordens skyld presiseres at dette kun gjelder fellesarealer og felles rettigheter/forpliktelser for Eiendommen, og at Utbygger selvsagt beholder eiendomsrett og samtlige rettigheter og plikter som eier av seksjon, eier av grunn (Felt C), parkeringsplasser, og liknende, samt de rettigheter og plikter som følger av dette pkt. 19.

19.5. Rettigheter og plikter ved bruk av Eiendommen under utbygging

Kostnader til drift og vedlikehold for arealer som er stilt til Kjøpernes disposisjon, skal i sin helhet dekkes av Seksjonene som er ferdigstilt (har fått midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest), i samsvar med innbyrdes kostnadsfordeling iht. vedtektene. Dvs. trinnvis overtagelse for Sameiet med rett til bruk og tilsvarende plikt til drift og vedlikehold etter hvert som arealer ferdigstilles og overleveres fra Utbygger i byggetrinnene.

Uferdige Seksjoner (seksjoner uten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest), skal ikke betale felleskostnader. I denne anledning anses seksjoner i Bygg A som uferdig inntil det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for prosjekterte nye leiligheter og næringslokaler. Videre anses Laboremus (snr. 71 med regulert felt C) som uferdig inntil det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for barnehage eller enhver alternativ utnyttelse som kommunen godkjenner, jf. pkt. 19.8.

Dersom ordinær næringsvirksomhet gjenopptas i Bygg A eller Laboremus, slik dette er seksjonert ved førstegangsseksjonering, herunder eventuelt med annet næringsformål eller reseksjonering til flere næringsseksjoner, skal det på vanlig måte dekkes felleskostnader for henholdsvis Bygg A og Laboremus. Felleskostnadene skal utgjøre en forholdsmessig andel, dersom slik næringsvirksomhet kun gjenopptas i deler av byggene.

Disse bestemmelsene om fritak for dekning av felleskostnader har ingen betydning for Utbyggers stemmerett for de uferdige seksjonene, jf. pkt. 19.3.8.

19.6. Eventuell overføring av eierandeler i Garasjekjelleren eller øvrig fradelte eiendommer til Sameiet/Seksjonene/Eiendommen

Dersom Utbygger eller det offentlige krever overført eiendomsrett og/eller hjemmel til Sameiet/Seksjonene i fellesskap/Eiendommen av eierandeler i Garasjekjelleren eller øvrige fradelte eiendommer, plikter disse å overta dette.

19.7. Særlige rettigheter Bygg A (snr. 70)

19.7.1. Bakgrunn

Ved seksjonering var ikke rammesøknad for Bygg A ferdig behandlet av kommunen. Bygg A måtte således ved førstegangsseksjonering foreløpig seksjoneres iht. gamle tegninger mens rammesøknad behandles av kommunen.

Utbygger har alene fullmakt til å håndtere søknader overfor offentlig myndighet vedr. Bygg A iht. dette pkt. 19, og dekker samtlige kostnadene til dette.

Rettighetene og pliktene regulert i dette pkt. 19.7 kommer for Bygg A (snr. 70) supplerer det som for øvrig følger av vedtektene og pkt. 19.

19.7.2. Rett til utnyttelse

Dersom kommunen ikke godkjenner planlagt bruk i byggesak, har Utbygger rett til å kreve gjennomført enhver endring i prosjektet som det offentlige godkjenner, herunder i regulering, byggesak og ved reseksjonering.

Utbygger har rett til å gjenoppta næringsvirksomhet i hele eller deler av Bygg A, slik dette er seksjonert ved førstegangsseksjonering, herunder eventuelt med annet næringsformål eller reseksjonering til flere næringsseksjoner.

19.7.3. Rett til reseksjonering

Utbygger har vederlagsfritt rett til og kan kreve gjennomført enhver reseksjonering av Bygg A iht. tillatelser eller pålegg fra det offentlige. Herunder, men ikke begrenset til reseksjonering av takareal som tilleggsdeler, kjeller, gangarealer, trappeløp, heiser, mv. som fellesareal, og reseksjonering av fellesareal til seksjon/tilleggsdel eller motsatt.

Ved førstegangsseksjonering er eierbrøken for snr. 70 basert på planene for byggeprosjektet, men reseksjonering kan medføre endring av sameiebrøk (både av teller og nevner). Dette er vedtatt forhåndsgodkjent, jf. pkt. 19.3.5 i sin helhet.

19.8. Særlige rettigheter Laboremus (snr. 71)

19.8.1. Bakgrunn

Utbygger eier bygget «Laboremus» (snr. 71) og har eiendomsretten til uteområdet som utgjør regulert felt C (jf. reguleringsplan godkjent ved bystyrets vedtak av 28.02.2018). Ved førstegangsseksjonering av Eiendommen medfører kommunens saksbehandlingstid i byggesak og ved seksjonering og deling at det ikke er tid til at kommunen får gjennomført seksjonering med oppmåling av uteområdet som tilleggsdel for snr. 71, eller fradeling (inkl. oppmåling) av feltet med påstående bygg som selvstendig eiendom med eget gnr/bnr. Selv om Felt C i denne anledning seksjoneres som fellesareal, medfører dette ingen endring av det reelle eiendomsforholdet. Utbygger er fremdeles reell eier av hele arealet som utgjør Felt C.

Utbygger har alene fullmakt til å håndtere søknader overfor offentlig myndighet vedr. Felt C med påstående bygninger iht. dette pkt. 19 og dekker samtlige kostnadene til dette.

Rettighetene og pliktene regulert i dette pkt. 19.8 kommer for Laboremus (snr. 71) i tillegg til det som for øvrig følger av pkt. 19.

19.8.2. Rett til utvikling – regulert Felt C

Utbygger har vederlagsfritt rett til og kan kreve gjennomført ethvert byggeprosjekt og tiltak på regulert Felt C med utføring og arealdisponering slik Utbygger finner dette hensiktsmessig, og det offentlige godkjenner, samt alle tiltak i denne anledning. Dette inkluderer (men er ikke begrenset til) enhver; endring i bruksformål, utvikling/utbygging av boliger og næring, reseksjonering, heftelsesfri hjemmel, mv. Sameiet og Seksjonseierne har ikke rett til innsigelser.

Utbygger har rett til uhindret adkomst på Eiendommen i forbindelse med gjennomføring av byggeprosjekt på Felt C, og til å ha kraner og andre maskiner/utstyr, kjøretøy og materiell stående og lagret på Eiendommen under arbeidet. Ved påføring av eventuelle skader på Eiendommen skal Utbygger rette/tilbakeføre disse.

Utbygger har rett til enhver reseksjonering av Felt C med påstående bygninger, jf. pkt. 19.3.5 i sin helhet, inkludert heftelsesfri hjemmel til nye seksjoner.

Ved utvikling på Felt C skal nye bygg og seksjoner ha tilsvarende rettigheter og plikter som etter vedtektene foreligger for øvrige bygg og seksjoner, herunder til; stemmerett, tilknytning til felles tekniske anlegg og infrastruktur, bruk av fellesarealer, dekning av felleskostnader, mv. Fellesareal blir å håndtere som øvrig fellesareal. Der uteareale er seksjonert som tilleggsdel grunn, har eier av snr. 71 rett til å kreve at dette reseksjoneres til fellesareal og at Sameiet i fellesskap plikter å drifte og vedlikeholde fellesarealet.

19.8.3. Rett til reseksjonering av uteareal – regulert Felt C

Utbygger har vederlagsfritt rett til og kan kreve gjennomført reseksjonering av hele eller deler (i det omfang som måtte tillates av offentlig myndighet) av regulert Felt C som tilleggsdel/tilleggsareal til snr. 71 (ev. som tilleggsdel til senere opprettet seksjon på Felt C eller annen seksjon).

Reseksjonering kun av uteareal etter dette pkt. medfører ingen endring i sameiebrøken. Ved eventuell samtidig reseksjonering av bygninger/hoveddel som medfører økning eller reduksjon av areal for bygg, kan det eventuelt medføre endring av sameiebrøk og stemmeantall. Endring av sameiebrøk og stemmetall er vedtatt forhåndsgodkjent, jf. pkt. 19.3.5 i sin helhet.

19.8.4. Rett til fradeling av grunn med påstående bygninger – regulert Felt C

Utbygger har vederlagsfritt rett til og kan kreve gjennomført fradeling av hele eller deler (i det omfang som måtte tillates av offentlig myndighet) av regulert Felt C med påstående bygg som selvstendig eiendom med eget gnr/bnr.

For å gjennomføre fradeling etter seksjonering, må seksjon på Felt C slettes fra Sameiet ved reseksjonering. Ved fradeling har Utbygger eller den Utbygger utpeker rett til heftelsesfri hjemmel.

Utbygger har vederlagsfritt rett til å gjennomføre samtlige tiltak nødvendig for fradeling, herunder, men ikke begrenset til; reseksjonering, deling, og tinglysing av avtaler/erklæringer vedr. drift, parkering, bruksrett, adkomst, ledninger, mv. Utbygger bærer kostnadene til gjennomføringen.

Fradeling etter dette pkt. medfører ingen reell overdragelse av eiendomsrett til Utbygger, som allerede er reell eier av regulert Felt C med påstående bygninger. Fradeling utløser ingen forkjøpsrett for Sameiet eller Seksjonseierne.

Dersom det reseksjoneres/opprettes flere seksjoner enn snr. 71 på Felt C, gjelder rettighetene etter dette pkt. 19.8 samtlige nye Seksjoner på Felt C, med mindre den enkelte Seksjon skriftlig har frafalt rettighetene.

19.8.5. Rettighetenes varighet

Rettighetene vedrørende Laboremus etter dette pkt. 19.8 gjelder i 25 år, og uavhengig av dette inntrer selvstendig rett i hvert av følgende tilfeller (ingen aktivitetsplikt påligger Næringsseksjonen i å sende søknader):

(i) Ved eventuelt opphør av eksklusiv bruksrett til uteareal på Felt C
(ii) Ved reseksjonering av uteområder på Eiendommen
(iii) Ved behov relatert til driften i Seksjon på Felt C

(iv) Ved vedtak av offentlig myndighet i hvert av følgende tilfeller som gjelder Felt C:
   a. Byggesak; herunder rammetillatelse, igangsettingstillatelse, endringstillatelse, dispensasjon, midlertidig brukstillatelse, ferdigattest, mv.
   b. Fradeling, seksjonering, reseksjonering
   c. Endring i regulering, dispensasjon fra regulering, ny regulering
(v) Ved krav fra offentlig myndighet om gjennomføring av tiltak på Felt C

19.8.6. Overdragelse av rettighetene

De rettigheter som tilligger Utbygger vedrørende Laboremus (snr. 71) etter disse vedtektene, kan sammen med snr. 71 eller senere opprettet seksjon på Felt C, overdras/transporteres fra Utbygger til enhver senere eier, uavhengig av om overdragelsen er i anledning utviklingsformål eller ikke. Overdragelse/transport skal i så fall fremgå av skriftlig avtale mellom Utbygger og erverver i forbindelse med overdragelsen, i motsatt fall bortfaller rettighetene ved overdragelsen.

19.9. Endringer og bortfall

Det kreves samtykke fra Utbygger til endring (herunder bortfall og tillegg) av dette pkt. 19. Ved overdragelse av rettighetene vedrørende Laboremus etter pkt. 19.8.6 kreves Samtykke fra snr. 71 og eventuelle senere opprettede seksjoner på Felt C til endring eller bortfall av rettigheter/plikter for aktuelle seksjoner etter dette pkt. 19.

*****

TRIVSELSREGLER

FOR

TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Gnr. 224 bnr. 343 i Oslo kommune

Fastsatt på ekstraordinært årsmøte 29.04.2022

1. FORMÅL

Trivselsreglene (husordensreglene) skal sikre trivsel, regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bomiljø og godt miljø for drift av næring i næringsseksjonene.

2. GENERELT

Seksjonseierne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i trivselsreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/ leietakere/ seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til seksjonen og fellesarealene. For eventuelle overtredelser av trivselsreglene foretatt av leietaker eller andre beboere eller brukere, svarer seksjonseier som om overtredelsen var seksjonseierens egen.

3. RO

Seksjonen eller fellesarealene må ikke brukes slik at andre Seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Det må tas hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene og ute på balkongene/terrassene.

Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23:00 – 07:00. For næringslokalene, herunder ev. for uteservering, gjelder de til enhver tid gjeldende regler og retningslinjer fastsatt av kommunen for driften.

Skal eier/bruker av boligseksjon holde fest/selskap som kan være til sjenanse for andre, skal det varsles på forhånd. Nabovarsel henges opp på tavler i fellesareal med mobiltelefonnummer for kontaktperson, og/eller varsles slik Styret bestemmer.

4. FELLESAREALENE

Fellesarealene skal være rene og ryddige, og brukerne plikter å fjerne søppel og annet som benyttes når brukerne forlater fellesarealene. Det er ikke tillatt å hensette eller oppbevare ting i fellesarealene som er til hinder for sikkerhet, rengjøring eller ferdsel.

Uten forhåndstillatelse fra Styret er det ikke tillatt å benytte «partytelt», etablere faste innretninger, bygningsmessige tiltak, legging av heller, trampoliner, mv. på fellesarealene.

Av hensyn til brannfare, lukt, mv. er grilling med kullgrill eller engangsgrill ikke tillatt.

Mating av fugler er ikke tillatt. Dyreeiere må ta hensyn og utvise ansvar for sitt dyrehold, herunder plukke opp avføring. Hund skal alltid føres i bånd på fellesarealene, og hundelufting skal skje utenfor Eiendommen.

Alle ytre endringer og montering i husets fasader krever forhåndsgodkjennelse av Styret. Dette gjelder utstyr som markiser, flaggstenger, parabolantenner og lignende. Grunnet fare for skader på konstruksjonen, krever enhver skrue/spiker i fasaden forhåndsgodkjennelse av Styret.

Inngangsdører til oppgangene til Boligseksjonene skal alltid holdes låst, og må aldri holdes ulåst uten tilsyn, f.eks. ved innflytting. Det er ikke tillatt å slippe inn ukjente i oppgangene eller avlåste fellesarealer.

Tap av nøkler eller portåpner må omgående meldes til styret slik at omkoding kan iverksettes straks og derved hindre adgang for uvedkommende.

Sykler skal kun parkeres på sykkelparkeringsplasser på fellesarealene. Det er sykkelparkering i Garasjekjelleren. Biler og motorsykler skal ikke parkeres/hensettes på fellesarealene. Feilparkering/hensetting vil medføre fjerning/borttauing for eiers regning og risiko uten ytterligere forvarsel.

Det er ikke tillatt med vask av biler eller motorsykler eller «verkstedarbeid» på fellesarealene. Dette gjelder spesielt arbeid som omfatter bruk av forurensende væsker: Olje, frostvæske, bremsevæske etc. Det er ikke tillatt med drivstoffpåfylling fra jerrykanner, plastkanner eller lignende.

Søppel skal kastes i søppelkasser/søppelbrønner etter nærmere anvisning. Det er ikke tillatt å hensette søppel i fellesgang, på terrasser/balkonger, utenfor søppelkasser/søppelbrønner, mv., herunder av hensyn til trivsel, brannfare, for å unngå problemer med skadedyr, samt for å unngå gebyr fra renovatør.

5. BALKONGER/TERRASSER

Av hensyn til brannfare, lukt, mv. er grilling med kullgrill eller engangsgrill ikke tillatt.

Det er forbudt å kaste enhver ting, sneiper, rask eller avfall, fra balkong/terrasse.

Blomsterkasser mv. skal henges på innsiden av rekkverk. Det er ikke tillatt å montere noe som stikker utenfor balkongens rekkverk.

Utvendige lamper og varmelamper, oppsetting og fargevalg av solskjerming og vindskjerming, endring av utvendige farger, etc. skal ikke utføres uten etter forutgående godkjennelse av Styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av Årsmøtet. Som følge av risiko for skade på konstruksjonen eller at innretninger påfører skade på person eller ting skal det ikke utføres noen inngrep (ikke en skrue eller spiker) i utvendige konstruksjoner uten etter forutgående godkjennelse av Styret.

6. FDV PERM

Det er opp til husstanden/leietakere/seksjonsbrukere å gjøre seg kjent med håndboken, samt rutiner knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen. Ved spørsmål knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold skal husstanden/leietakere/seksjonsbrukere søke svar i håndboken før styret konsulteres.

Spørsmål til styret vedrørende forvaltning, drift og vedlikehold skal rettes fra seksjonseier.

7. HENVENDELSER TIL STYRET

Henvendelser til styret som gjelder orden skal kun skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

8. STYRETS KOMMUNIKASJONSFORM

Styret skal benytte den til enhver tid vedtatte kommunikasjonsform med seksjonseierne. Styret kan fastsette kommunikasjonsform, herunder f.eks. at hovedregel skal være elektronisk kommunikasjon.

Seksjonseierne plikter å melde fra om endringer i egen kontaktinformasjon.

9. OVERTREDELSE AV TRIVSELSREGLENE

Gjentatte brudd på trivselsreglene er å betrakte som et mislighold av Seksjonseierens forpliktelser overfor Sameiet.

Brudd på trivselsregler og vedtekter kan medføre rettslig krav om tvangssalg eller terminering av leieforhold.

*****

VEDTEKTER
FOR

TORSHOVHØYDEN GARASJESAMEIE

Org.nr. :<påføres etter registrering >

Vedtatt <dato>

SAMEIET

Om garasjesameiet

Sameiets navn er Torshovhøyden Garasjesameie.

Garasjesameiet (heretter kalt Garasjesameiet eller Garasjekjelleren) er et tingsrettslig sameie på gnr. 224 bnr. 406 i Oslo kommune. Eiendommen er fradelt fra overliggende eiendom gnr. 224 bnr. 343, under Bygg A2 i Torshovhøyden Eierseksjonssameie (org.nr. 929 358 406).

Garasjesameiet omfatter arealet for bilparkering og sykkelparkering i Garasjekjelleren, og alle rom det kun er tilgang til fra Garasjekjelleren. Den omfatter ikke felles trappeløp, heissjakter og sluser/tilmatterganger for adkomst til Garasjekjelleren. Nærmere om grensene følger av matrikkelen og seksjoneringen.

Sameier er forpliktet til å overholde de til enhver tid gjeldende vedtekter for Garasjesameiet. Brukere av sykkelparkering er forpliktet til lojalt å følge vedtektene og ordensreglene for Garasjesameiet. På samme måte er Sameierne forpliktet i henhold til de enhver tid gjeldende vedtekter for Torshovhøyden Eierseksjonssameie (org.nr. 929 358 406).

Garasjekjelleren skal dekke offentligrettslige krav til bil- og sykkelparkering for eiendommen gnr. 224 bnr. 343, Torshovhøyden Eierseksjonssameie (org.nr. 929 358 406).

Sameier

En «sameier» er den som til enhver tid er eier av ideelle andeler i eiendommen. For ideelle andeler som ikke er solgt av utbyggeren, innebærer dette for disse andelene at utbyggeren (eller det selskap disse andeler måte være videresolgt til) er sameier.

De enkelte sameiere har rett og plikt til å være medlem av garasjesameiet.

Drift og organisering

Garasjesameiet skal driftes som om Eiendommen var en seksjon i Torshovhøyden Eierseksjonssameie (org.nr. 929 358 406) med de nærmere reguleringer som følger av denne vedtekten sammenhold med Torshovhøyden Eierseksjonssameiet sine vedtekter. Plikter mellom Garasjesameiet og Torshovhøyden eierseksjonssameie fremgår som tillegg til denne vedtekt også av erklæring tinglyst 28.12.2022, vedlegg 1 til denne vedtekt.

Utbygger står frem til første garasjeplass er overtatt (ved overskjøting), fritt til å organisere Garasjekjelleren på enhver måte, herunder, men ikke begrenset til, det som gjelder seksjonering, eierskap, drift, tildeling av arealer og plasser for biloppstillingsplasser, sykkelparkeringsplasser, vedtekter, mv.

Forholdet til offentlig gangvei (gnr. 224 bnr. 407)

Garasjeanlegg er delvis etablert under grunneiendommen 224/407 som er offentlig gangvei. Det foreligger en tinglyst avtale mellom Oslo kommune som grunneier av gangveien og den til enhver tid eier av garasjeanlegget som avklarer plikter og retter mellom eier av garasjen og eier av gangveien. Avtalen er tinglyst på eiendommene gnr. 224 bnr. 406 og 407og vedlegges som del av denne vedtekt som vedlegg 2.

NÆRMERE OM SAMEIET

Tildeling av plasser

Garasjesameiet inneholder 29 parkeringsplasser for bil, hvorav 2 plasser er opparbeidet som HC-plasser. Antallet parkeringsplasser kan bli justert før prosjektet ferdigstilles.

Nærmere plassering og fordeling av biloppstillingsplasser gjøres av Utbygger, og oversikt over eiere skal føres i liste hos Forretningsfører.

Sykkelparkering skjer på anviste plasser i Garasjekjelleren. Nærmere plassering og fordeling av sykkelparkeringsplasser gjøres av utbygger, og administreres i det videre av Styret og Årsmøtet.

Adkomst

Garasjesameiet og brukerne av denne har rett til adkomst over eiendommen gnr. 224 bnr. 343. Dette inkluderer rett til bruk av nødvendig Fellesareal for adkomst til/fra Garasjekjelleren, og dessuten alle nødvendige rømningsveier.

GARASJESAMEIETS OPPGAVER MV

Garasjesameiet driftes av styret i Torshovhøyden Eierseksjonssameie (org. nr. 929358406). Sameiet har myndighet til å treffe alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgaven. Garasjesameiet kan herunder fastsette ordensregler for bruk av eiendommen og parkeringsplassene. Slike regler må kunngjøres på behørig måte for sameierne.

DISPOSISJONSRETT OVER SAMEIEANDEL MED RETT TIL PARKERINGSPLASS

Hjemmelsforhold

En sameieandel i garasjesameiet gir rett til parkering i sameiets parkeringsanlegg på den plass som anvises av utbygger ved førstegangskjøp.

Alle sameiere har en ideell eierandel av sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Hver garasjeplass er uttrykt med eierbrøk 1/29, der teller i brøken tilsvarer summen av antall parkeringsplasser inkludert HC-plasser.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte garasjeplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse, bli registrert på den enkelte sameiers navn i grunnboken ved tinglysing av ideell andel. Ved senere salg må selger eller kjøper selv sørge for at hjemmelen blir overført til den nye sameier.

Ikke-solgte ideelle andeler tilhører utbygger og de tilsvarende plasser disponeres av dette selskap eller det selskap utbygger måtte selge disse ideelle andeler til.

Eier- og bruksrett til parkeringsplass skal ikke skille lag, men kan kun avhendes sammen. Dette er ikke til hinder for utleie av plasser, som reguleres i pkt. 4.2 nedenfor.

Bruksretter og adkomstrett til sykkelparkeringsplasser er ikke omsettelig og tilkommer beboere / seksjonseier i Torshovhøyden Eierseksjonssameie. Bruksrett og adkomst til sykkelparkering er også sikret ved tinglyst erklæring.

Sameierne kan bare pantsette, overdra, leie ut og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtektene.

Sameiere har ikke forkjøps- eller innløsningsrett ved overdragelse av sameieandeler

Rett til salg og utleie

Biloppstillingsplasser som skal dekke offentligrettslig krav til parkering for Torshovhøyden Eierseksjonssameie (eiendommen gnr. 224 bnr. 343) og/eller det etter krav fra kommunen er tinglyst tilknytning til denne eiendommen, kan ikke overdras til andre enn seksjonseiere i Torshovhøyden Eierseksjonssameie. Det kan likevel benyttes til bildeling dersom det tillates av kommunen.

Sameier som vurderer ekstern omsetning, er selv ansvarlig for å gjøre alle nødvendige avklaringer i denne anledning, og kan ved eventuelt salg til eksterne i strid med dette eller vedtekter i Garasjesameie, bl.a. bli erstatningsansvarlig overfor Torshovhøyden eierseksjonssameie.

Parkeringsplassene kan fritt selges, leies ut eller lånes ut til seksjonseiere i Torshovhøyden eierseksjonssameie.

Utleie eksternt (til andre enn beboere i overliggende eierseksjonssameie) må godkjennes av styret. Styret kan ikke nekte utleie uten at det foreligger saklig grunn.

Parkeringsplassene tilhørende utbygger kan likevel uten styrets godkjenning leies ut, eller lånes ut til andre enn beboerne i overliggende eierseksjonssameie etter følgende retningslinjer:

1. Styret skal varsle utbygger når det er beboere på venteliste til å leie parkeringsplass. Beboerne har fortrinnsrett til å leie til markedsmessige vilkår.
2. Bruk av fortrinnsretten forutsetter at styret gjør fortrinnsretten gjeldende innen 14 dager fra mottagelsen av et slikt tilbud.
3. Hvis ikke utbygger er gjort kjent med at beboere ønsker å leie, kan utbygger leie ut til andre.
4. Utbygger fastsetter leien for parkeringsplassen som ikke skal overstige markedspris.

Ved salg og utleie av parkeringsplass må styret og forretningsfører informeres med opplysning om ny eier / leietaker.

BRUK

Garasjeanlegget kan bare brukes til parkering og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige brukerne. Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet eller omfattende bilreparasjon med videre i, eller fra garasjesameiets eiendom.

All ferdsel i garasjeanlegget og i adkomst skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.

Når skader på garasjesameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig. Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget bortkommer, har garasjesameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av heis-/portåpnersystemet for regning av den sameier som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner. Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

STYRET

Garasjesameiets styre består av styret i Torshovhøyden Eierseksjonssameie (org. nr. 929358406).

Styret treffer sine avgjørelser med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene er til stede. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av mer enn halvparten av de tilstedeværende medlemmer.

Styret holder møte når styrets leder eller et flertall av medlemmene krever det.

Styret står for den daglige ledelse av garasjesameiet og skal iverksette sameiermøtets vedtak.

Innenfor rammene av sameiermøtets vedtak og de økonomiske midler som står til garasjesameiets disposisjon, bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av garasjeanlegget med tilhørende nedkjørsel skal organiseres og utføres. Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktselskap og/eller annet personale/andre tjenesteleverandører til å utføre de enkelte oppgaver. Slike tjenester skal i størst mulig grad være lagt under felles forvaltning med Torshovhøyden eierseksjonssameie (org. nr. 929358406).

Styret skal sørge for at garasjeanlegget vedlikeholdes og renholdes slik at anlegget til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet og slik at alle krav i henhold til gjeldende regelverk om brannsikring etc. er oppfylt.

Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel.

Styret påser at kostnadene til garasjesameiets drift fordeles og innkreves i henhold til fordelingsnøkkel fastsatt i disse vedtektene.

I fellesanliggende forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap garasjesameiet og har signaturrett.

SAMEIERMØTET

Møterett mm.

Garasjesameiets øverste organ er sameiermøtet der alle sameiere har møte - og stemmerett, men med de utfyllende regler som her er inntatt.

Også styremedlemmer som ikke er sameiere har møterett. Ordinært sameiermøte holdes innen utgangen av juni måned samtidig med Årsmøtet i Torshovhøyden Eierseksjonssameie (org. nr. 929358406). Innkallelse sendes sameierne minst 14 dager før møtet.

Årsberetning, regnskap med eventuell revisjonsberetning, forslag til planer, budsjett og andre saker som skal behandles på ordinært sameiermøte må inntas i innkallingen. Forslag til saker som en sameier ønsker skal tas opp på sameiermøtet, må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer og som kunngjøres for sameierne. Alle sameiere kan kreve saker tatt opp på sameiermøtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i saker som er medtatt i innkallingen.

Stemmeregler mm.

Alle sameiere har en stemme for hver ideell andel på sameiermøtet, med de begrensninger og tilføyelser som følger av denne bestemmelsen.

Sameiere i garasjesameiet skal kun stemme over saker som gjelder drift, forvaltning og vedlikehold av garasjeplassene, tilhørende kjøresone, adkomstareal og teknisk infrastruktur som kun tjener garasjeplassene.

For beslutninger som gjelder øvrige areal og teknisk infrastruktur, bærende konstruksjoner som grenser mot og tjener gnr. / bnr. 224/343 skal besluttes av årsmøte i Torshovhøyden eierseksjonssameie etter gjeldende vedtekter for eierseksjonssameiet fastsatt i medhold av lov om eierseksjonsjoner.

Stemme kan avgis ved fullmektig. Fullmakter må være skriftlige og datert, og fremlegges ved sameiermøtets åpning. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Ledelse av sameiermøtet

Styrets leder er sameiermøtets ordstyrer, hvis ikke sameiermøtet velger en annen. Det velges en person til å undertegne protokollen sammen med styrelederen. Protokoll fra sameiermøtet med sameiermøtets beslutninger sendes sameierne.

Sameiets beslutninger

Sameiermøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene.

Ombygging eller annet som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, samt vedtektsendringer, kan vedtas av sameiermøtet med 2/3 flertall, forutsatt de begrensninger som fremgår av pkt. 5.2 over.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøte behandle:

- Årsberetning
- Regnskap, herunder fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer
- Innkomne forslag
- Planer og budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av eiernes bidrag
- Velge styremedlemmer (som skal bestå av styret i Torshovhøyden eierseksjonssameie)

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller sameiere som representerer minst 10% av andelene i sameiet skriftlig krever det. Ekstraordinært sameiermøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært sameiermøte så langt reglene passer.

FORDELING AV KOSTNADER

Fordeling

Bygninger på gnr. 224 bnr. 343 er fundamentert på taket av Garasjekjelleren, og Garasjekjelleren utgjør dermed nødvendig bærende konstruksjon for denne eiendommen. Som følge av dette plikter Torshovhøyden Eierseksjonssameie å dekke kostnader til drift- og vedlikehold (herunder skader) som om garasjekjelleren var en seksjon i Sameiet, der biloppstillingsplassene var seksjonert som egne seksjoner eller tilleggsdeler, og alt øvrig, herunder konstruksjonen, utgjør fellesareal.

Kostnader til drift og vedlikehold

Felleskostnader til drift og vedlikehold av garasjesameiet slik dette følger av 8.1 skal dekkes av seksjonene i Torshovhøyden Eierseksjonssameie i felleskap, og fordeles etter sameiebrøk i eierseksjonssameiet.

Forpliktelsen knyttet til felleskostnader er nedfelt i Torshovhøyden Eierseksjonssameie sine vedtekter, samt tinglyst på begge eiendommene.

Kostnader som fellesfunksjoner (herunder teknisk infrastruktur) i Garasjesameiet som belastes Torshovhøyden Eierseksjonssameie under ett av leverandør, og som kun gjelder funksjoner for enkelte seksjoner i Torshovhøyden eierseksjonssameie, skal fordeles på vedkommende seksjonseier(e).

Kostnader knyttet til bruk av p-plasser

Kostnadene til drift og vedlikehold av selve biloppstillingsplassene, herunder ladeanlegg for biler, og 75 % av kostnadene til vask og vedlikehold av alt gulvareal, herunder, men ikke begrenset til, generell slitasje, skader som følge av salt i kjøredekke, fordeles forholdsmessig på eierne av biloppstillingsplassene etter intern eierbrøk. Felleskostnader for biloppstillingsplass kan, i den grad det regnskapsmessig er anledning til dette, faktureres eiere av biloppstillingsplasser av Sameiet på felles faktura sammen med øvrige felleskostnader. Kostnader til ladepunkt/lader og strøm dekkes av den enkelte eier av biloppstillingsplass.

Plikt til kostnadsdekning

Plikt til kostnadsdekning iht. 8.1-8.3 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert og overskjøtet til eier.

BYTTEORDNING HC-PLASSER

Eiere av boligseksjoner i Torshovhøyden eierseksjonssameie med nedsatt funksjonsevne som allerede eier en biloppstillingsplass i Garasjesameiet som ikke er opparbeidet til bruk for personer med nedsatt funksjonsevne, har rett til å kreve at Styret pålegger en seksjonseier som eier slik HC-biloppstillingsplass midlertidig å bytte biloppstillingsplass. Bytte av biloppstillingsplass hvor det er installert ladepunkt for elektriske kjøretøy, kan ikke pålegges uten at den som krever byttet har først har installert tilsvarende ladepunkt på plassen som inngår i bytteordningen. For å ha rett til midlertidig å bytte biloppstillingsplass, må Seksjonseieren dokumentere dette ved parkeringstillatelse grunnet nedsatt funksjonsevne fra kommunen.

Retten til å bruke en tilrettelagt biloppstillingsplass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Denne vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige Seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

Bytteplikten kan ikke kreves kompensert utover det som følger av bestemmelsens første ledd.

ORDENSREGLER

Garasjesameiet skal ha ordensregler. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall endre ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

TINGLYSTE RETTIGHETER

På garasjesameiets eiendom (gnr. / bnr. 224/343) og Torshovhøyden eierseksjonssameiet eiendom (gnr. / bnr. 224/343) er det tinglyst rettigheter til bruk, adkomst mm. som sikrer sambruk mellom eiendommene etter fradeling av garasjesameiet som egen anleggseiendom.

Rettighetserklæringer tinglyst 12.12. 2022 med dok.nr. 1428424 (Vedlegg 1) og 28.12.2022 med dok.nr. 1468987 vedlegges og inngår som del av disse vedtektene.

VEDTEKTSENDRINGER

Vedtektene kan endres på sameiermøte med minst to tredjedels flertall. Vedtektene kan likevel ikke endres uten styrets samtykke.

SAMEIELOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser i lov om sameige, gjelder bestemmelsene i lov om sameige av 18. juni 1965 nr 6 (sameieloven); eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

Sameiere kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15 dersom ikke sameiets bebyggelse totalødelegges ved brann, eksplosjon, eller annen hendelse, eller rives av enhver årsak sammen med bebyggelsen på en eller flere av de ovenforliggende eiendommer (og da med oppløsning/bruksdeling i samsvar med slik rivning).

***

ORDENSREGLER

FOR

GARASJESAMEIE

Gnr. 224 bnr. 406 i Oslo kommune

1. **FORMÅL**

Trivselsreglene skal sikre trivsel, regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt brukermiljø.

2. **GENERELT**

Sameierne og øvrige brukere, herunder leietakere og brukere av sykkelparkeringen, plikter å følge trivselsreglene. Den enkelte Sameier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for beboere/husstanden/leietakere, og øvrige brukere av Sameiets eiendom, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til Sameiet. For eventuelle overtredelser av trivselsreglene foretatt av leietaker eller andre brukere som Sameiere har gitt tilgang, svarer Sameier som om overtredelsen var Sameierens egen.

Sameiets eiendom må ikke brukes slik at andre Sameiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

3. **FELLESAREALENE**

Garasjeport og alle dører som fører inn til sameiet skal være lukket og alltid holdes låst.
Ingen innganger må holdes ulåst uten tilsyn, f.eks. ved innflytting. Det er ikke tillatt å slippe inn ukjente i sameiets eiendom.

Fellesarealene skal være rene og ryddige. Det er ikke tillatt å hensette eller oppbevare ting i fellesarealene som er til hinder for sikkerhet, rengjøring eller ferdsel.

Husholdningsavfall skal ikke hensettes eller oppbevares i Sameiets eiendom.

Sykler skal ikke oppbevares andre steder i Garasjesameiet enn på plasser avsatt til sykkelparkering.

Det er ikke tillatt å benytte Eiendommen som lekeplass eller oppholdssted.

Tomgangskjøring i garasjeanlegget er strengt forbudt.

Tap av nøkler eller portåpner må omgående meldes til Styret slik at omkoding kan iverksettes straks og derved hindre adgang for uvedkommende.

4. **BILOPPSTILLINGSPLASSER OG TILKOMSTAREAL FOR DISSE**

Eiere av Parkeringsplass til bil (P-plass) som selger til andre seksjonseiere eller leier ut sin plass plikter å gi melding om dette til sameiets forretningsfører. Ved utleie av P-plass plikter sameieren å informere leietaker(e) skriftlig om gjeldene vedtekter og trivselsregler for Sameiet.

Garasjeanlegget skal ikke benyttes som oppbevaringsplass. Brannforskriftene er klare i denne sammenheng. Det kan medføre straffeansvar å oppbevare brann- og/eller eksplosjonsfarlig materiale i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt med bilvask. Det er ikke tillatt med «verkstedarbeid» verken på eget eller andres kjøretøy. Dette gjelder spesielt arbeid som omfatter bruk av forurensende væsker: Olje, frostvæske, bremsevæske etc. Det er ikke tillatt med drivstoffpåfylling fra jerrykanner, plastkanner eller lignende.

Ved snøfall henstilles til brukerne å fjerne snø fra kjøretøyet før innkjøring i anlegget, da dette vil redusere vedlikeholdskostnadene i anlegget.

Biler og motorsykler skal ikke parkeres/hensettes utenfor oppmerkede P-plasser. Feilparkering/hensetting som nevnt over vil medføre fjerning/borttauing for eiers regning og risiko uten ytterligere forvarsel.

5. **FDV PERM**

Det er opp til Sameierne å gjøre seg kjent med håndboken, samt rutiner knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen.

6. **HENVENDELSER TIL STYRET**

Henvendelser til Styret som gjelder orden skal kun skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Sameierne plikter å melde fra til Styret og Forretningsfører om endringer i egen kontaktinformasjon.

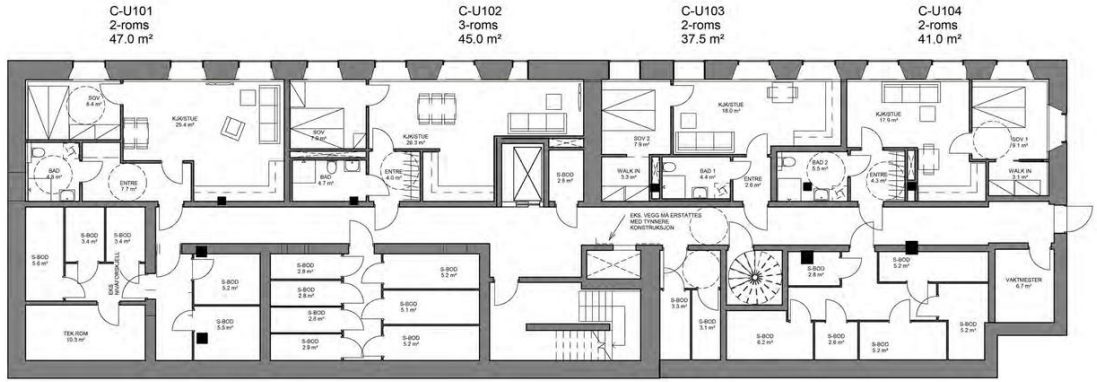
7. **OVERTREDELSE AV TRIVSELSREGLENE**

Gjentatte brudd på trivselsreglene er å betrakte som et mislighold av Sameierens forpliktelser overfor Sameiet. For seksjonseiere i Torshovhøyden eierseksjonssameie vil dette også være å betrakte som et vesentlig mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor Eierseksjonssameiet.

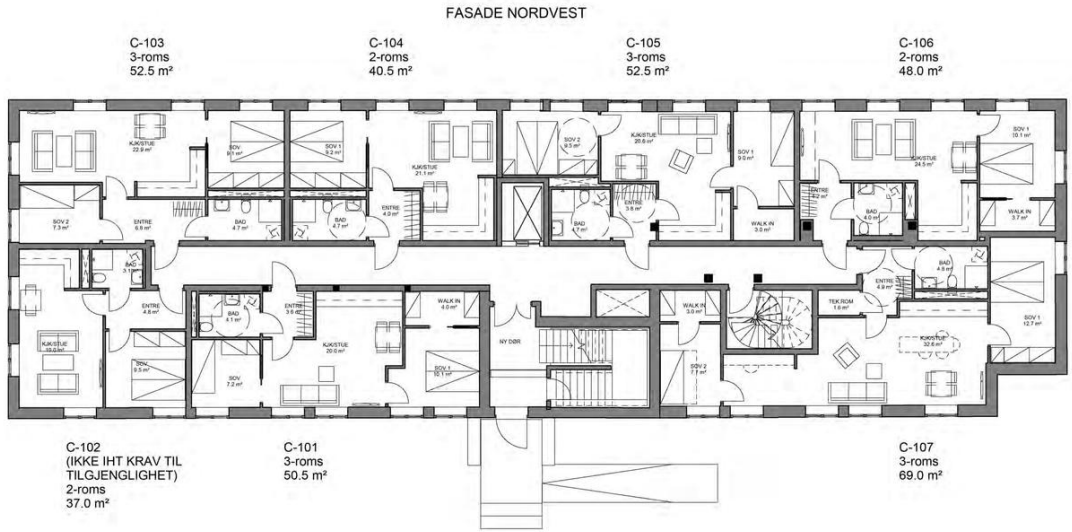
Brudd på trivselsregler og vedtekter kan medføre rettslig krav om tvangssalg eller terminering av leieforhold (overfor leietaker av P-plass) samt erstatningsansvar (for Sameier og personlig skadevolder).

*****

UTSKRIFTSDATO: 05.10.2020 13:31:29



C- Kjeller
1 : 100



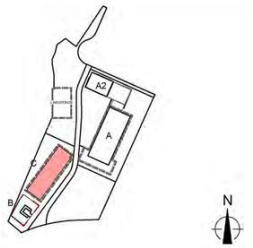
C- PLAN 1
1 : 100

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
A	05.10.20	JUSTERT PLASSERING AV HEIS, JUSTERT PLANLØSNING, BALKONGER ER FJERNET FRA LOFTETASJEN	SW	PEK

TEGN.NR.: A11 0 C 010 — REV.: A

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
SANDAKERVEIEN 56
GNR: 224 BNR: 343

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:
SANDAKERVEIEN 56 AS
PARKVEIEN 33
0258 OSLO

BYGGHERRE: Orkla MACAMA
REGULERING/IDEUTVIKLING: SCANDINAVIAN DEVELOPMENT
PROSJEKTSTYRING: Constructive DEVELOPMENT AS

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD — FORMAT: A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
BLOKK C - PLAN KJELLER, 1. ETG

HØYDEREF: NN 2000

PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2081	22.03.18	SW/BS	

TEGN.NR.: A11 0 C 010 — REV.: A

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.12.2022
Luke James	201809703 - 107 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marie Meulman	

Adresse: SANDAKERVEIEN 56 B - BYGNING C
Eiendom: 224/343/0/0
Tiltakshaver: SANDAKERVEIEN 56 AS
Søker: ARCASA ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Bruksendring

Midlertidig brukstillatelse - Sandakerveien 56 B - Bygning C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for bruksendring av administrasjonsbygget til boliger som vi mottok 25.11.2022. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for deler av tiltaket, brukstillatelsen gjelder ikke for utomhus.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Utomhus

Gjenstående arbeider skal være utført innen 30.06.2023.

Vilkår i den videre prosessen

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Vilkår for igangsettingstillatelse nr.5 utomhus

Når du søker om igangsettingstillatelse, må du sende oss følgende dokumentasjon:

• erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannshåndtering minst tiltaksklasse 2

• erklæring om ansvarsrett for obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering og utførelse av geoteknikk i tiltaksklasse 2

• ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg til rammetillatelsen

- I forbindelse med søknad om IG nr. 2, mottok vi en bekreftelse på at søknad er sendt til Vann- og avløpsetate (VAV). Dette er ikke tilstrekkelig. Dere må sende inn ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra VAV med søknad om IG nr. 5.

• rapportering på måloppnåelse i kvalitetsprogrammet for miljø og energi/miljøoppfølgningsprogram, jf. S-4995 § 3.1 femte ledd:

- vise hvilke tiltak som er gjort for å begrense transport i byggeperioden, jf. punkt 2.3 i dokument 1, fil 24

• rapportering kan deles opp der det naturlig er knyttet til de ulike igangsettingstillatelser

• før igangsettingstillatelse for utomhus/landskapsarbeider gis, skal det bekreftelse på at Bymiljøetaten har godkjent byggeplaner for park og gangveier innsendes, jf. S-4995 § 12 tredje ledd

- den signerte utbyggingsavtalen vedlagt i søknad om første søknad om igangsettingstillatelse er ikke Bymiljøetatens godkjenning av byggeplaner

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
- bekreftelse på at sluttdokumentasjonen er sendt til Vann- og avløpsetaten
- Gamle Sandakerveien fra planområdet til krysset Gamle Sandakerveien X Sandakerveien, ved Bjølsen valsemølle skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet, jf. S-4995 § 14 første

ledd

- bekreftelse fra fjernvarmeleverandøren på at byggverket er tilknyttet fjernvarmeanlegget
- før det gis ferdigattest for siste bygg, skal sluttrapport for miljøoppfølgingsprogram være innsendt og behandlet, jf. S-4995 § 3.1 femte ledd

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201809703

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

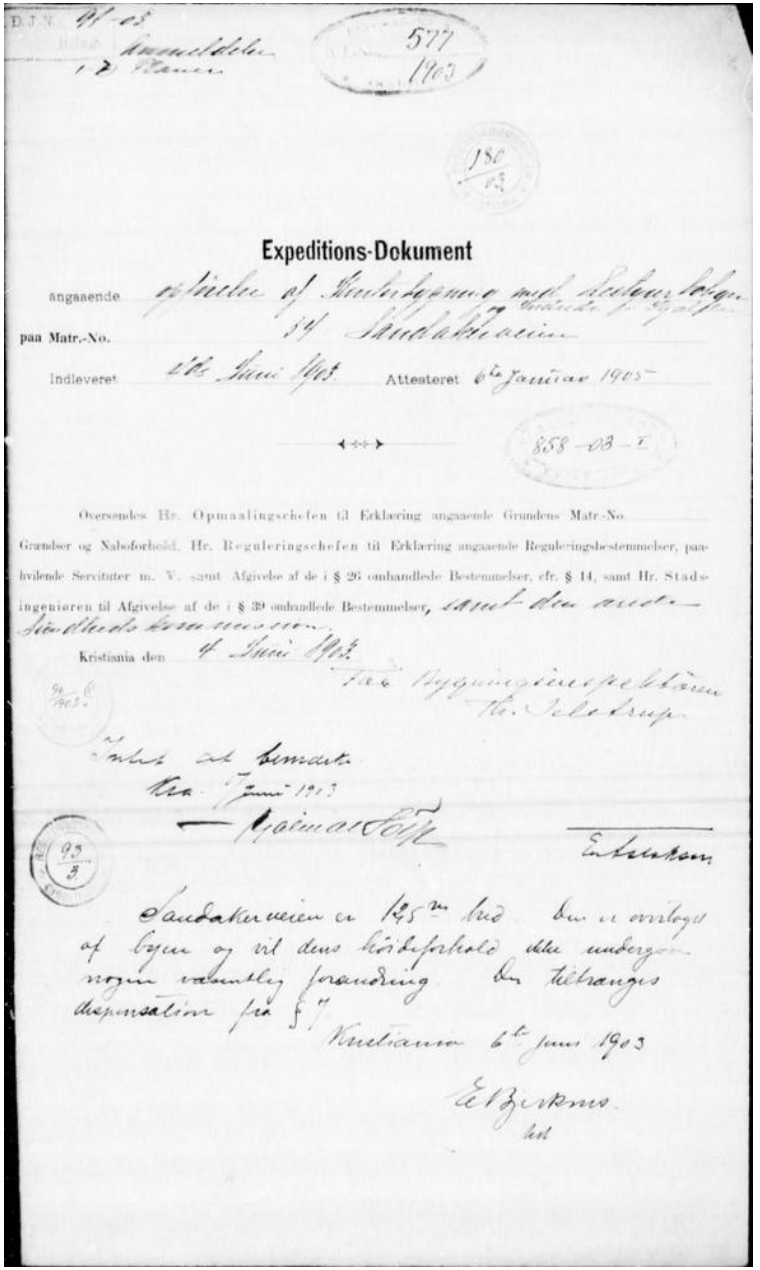
Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Marie Meulman - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Kopi til:
SANDAKERVEIEN 56 AS, c/o Orkla Eiendom AS, Postboks 423 Skøyen, 0213 OSLO



D. J. N. 97-03
Kommunaldep.
1. Kontor

577
1903

180
03

Expeditions-Dokument

angaaende opførelse af Forstukbygning med Soilbunnsbygn. paa Sandakerveien

paa Matr.-No. 54 Sandakerveien

Indleveret 6te Juni 1903 Attesteret 6te januar 1905

858-03-I

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser, samt den anden Sundhedskommission.

Kristiania den 4 Juni 1903

For Bygningsinspektøren
H. Schubrup

94-B
1903

Intet at bemærke
Kra 7 Juni 1903
Hjalmar Løvik

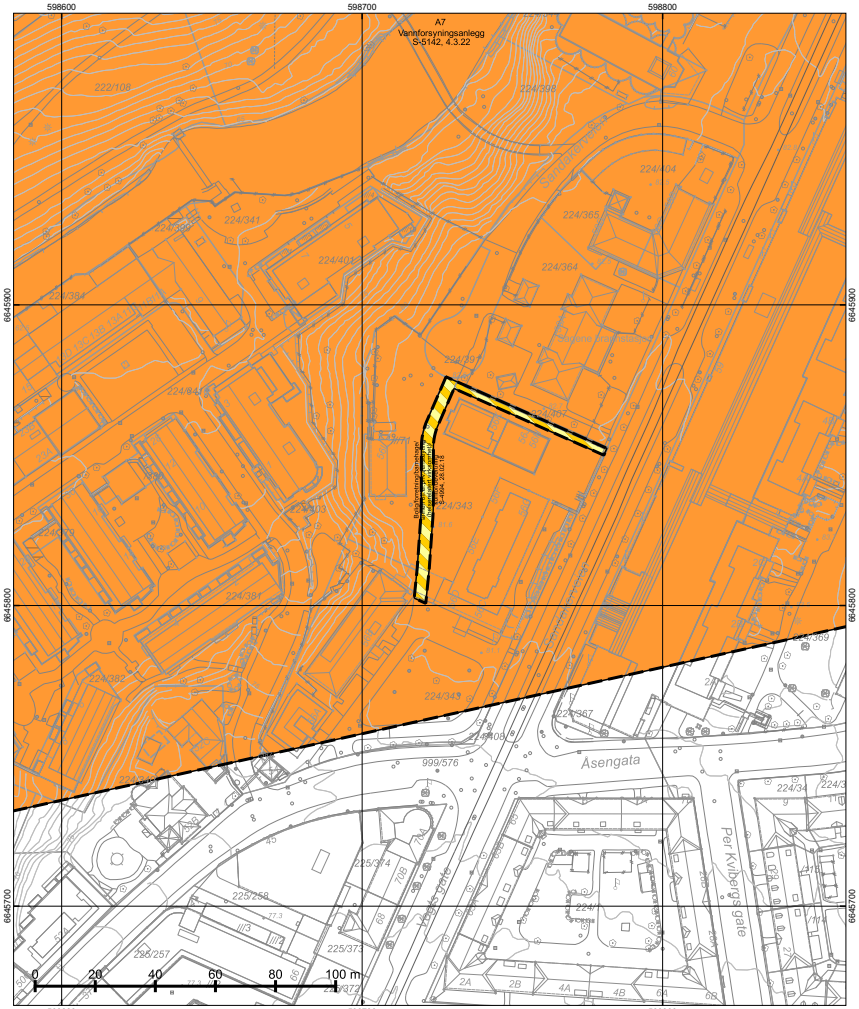
93
3

Enkelsen

Sandakerveien er 15m bred. Den er overlagt af byen og vil dens kjørebane ikke undergaa nogen væsentlig forandring. Den tilbragte dispensation fra § 7.

Kristiania 6te juni 1903

Eilertsen
kk



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

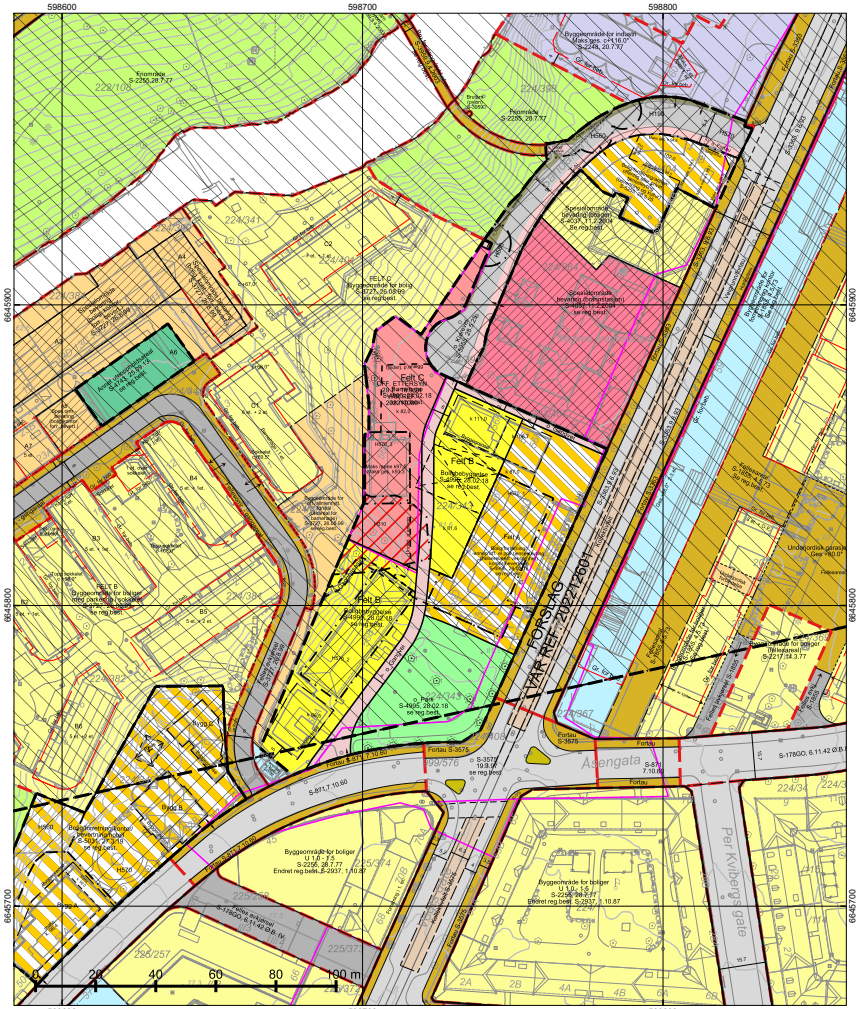
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 148161/ 86520225
Deres ref.:
Adresse: Sandakerveien 56
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/343

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 148161/ 86520225
Deres ref.:
Adresse: Sandakerveien 56
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/343

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

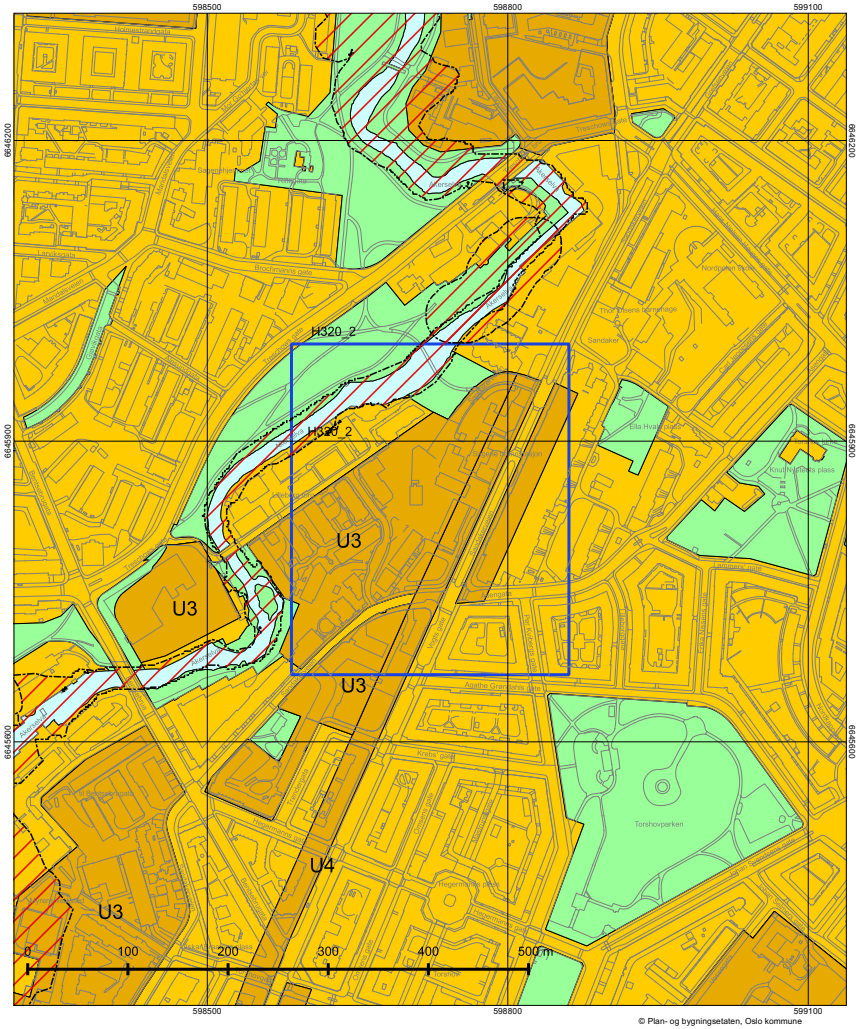
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 624 - Underjordisk anlegg
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148161/86520225
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 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 Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

Nordvik

Forsikring

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: 29-0291/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sandakerveien 56B 0477 OSLO

Betegnelse: Gnr 224, bnr 343, snr 26 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