NORDVIK

Toftes gate 15B

2 soverom | 56 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Toftes gate 15B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
47	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
344	Vedlegg
358	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
361	Forbrukerinformasjon om budgivning
362	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.04.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og tiltalende 3-roms med solrik balkong - Heis - Kjøkken fra 2026 - Felles takterrasse - Fyring og VV. inkl

Prisantydning	**6 400 000,-**
Omkostninger	**161 500,-**
Totalpris	**6 567 239,-**
Fellesgjeld	**5 739,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 659,-**
BRA-i	**56 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2010**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Toftes gate 15B - En lekker, gjennomført og moderne 3-roms med gjennomgående god standard. Leiligheten ble malt i delikate fargevalg og fikk ny parkett i 2025/2026, i år fikk leiligheten også nytt kjøkken. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i populære Ringnes Park. Her har du nærhet til offentlig kommunikasjon, flotte parkområder og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Høydepunkter:
- 2 gode soverom
- 2. etasje med heis
- Romslig bad med opplegg for vaskemaskin
- Meny, SATS og Ringen kino rett utenfor døren
- Overflater malt og ny 1-stavs parkett i 2025/2026
- Varmtvann/fyring og bredbånd er inkl. i felleskostnadene
- Felles takterrasse med fantastisk utsikt og gode solforhold
- Lekkert kjøkken fra Kvik med integrerte hvitevarer, nytt i 2026

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm

Tyder










































PIZZA RICETTA







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0024/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Toftes gate 15B, 0556 OSLO
Gnr 225, bnr 278, snr 449 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Terje Ernst Martinussen
Marit Rustad

Kjøpesum og omkostninger
6 400 000,- (Prisantydning)
5 739,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 405 739,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
160 120,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
161 500,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
174 500,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 567 239,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 580 239,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2010

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 61 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entré, stue/kjøkken, to soverom og bad.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod i kjeller.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, to soverom og bad.

Fra stue/kjøkken er det utgang til balkong på 8 kvm.

I tillegg disponerer leiligheten bod i kjeller på 5 kvm.

Standard
Kjøkken:
Kvik kjøkkeninnredning fra 2026. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Plater på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Ventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og

komfyrvakt er montert.

Bad:
Badet er ifølge eier pusset opp med nytt benkeskap og servant i 2025. Badet for øvrig er fra byggeåret. Dokumentasjon foreligger i perm, ikke tilgjengelig under befaring. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Innfliset speil over servanten. Dusj med faste felt og skyvedører i herdet glass, servant i helstøpt plate, klosett og opplegg for vaskemaskin. Gulv har fliser på betong. Sluk i metall med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Flislagte overflater på vegger.

Hulltaking: Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Det er registrert mindre sprekkdannelser av fug rundt slukristen.
- Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.
- Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen
konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himling: Sparklet og malte plater og malte betongelementer. Himlingshøyde ca. 2,44 m målt i stue/kjøkken og ca. 2,27 m målt i entré.

Fast inventar:
Garderobeskap med glatte fronter i det store soverommet.

Etasjeskille:
Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og soverom.

Innvendige dører:
Glatte innvendige dører.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2009.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2009.

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 8 m2. Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i metall, frostet glassfelt langs kortsidene. Rekkverkshøyden er målt til 100 - 107 cm.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over klosettet. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i fordelerskapet.

Vannbåren varme:
Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

Ventilasjon:
Friskluft via spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i oppholdsrom. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet.

Elektrisk anlegg:
Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet. Elektriske screens over vindu/dør mot balkong.

Dokumentasjon:
Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Parkering
Det medfølger ikke garasjeplass.

Det er tidvis mulighet for kjøp eller leie av parkeringsplass i felles garasjeanlegg i sameiet.

Beborparkering:
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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 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
Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

Baderom, 2025:
- Skiftet servant og blandebatteri (montert av Comfort, Storo)
- Skiftet dørblad og dørlister (utført av eier)

Soverom (gjesterom), 2025:
- Maling, 2 strøk, av vegger, tak og listverk
- Skiftet til enstavs parkett, eik natur

Kjøkken/stue, 2026:
- Skiftet kjøkkeninnredning (Kvik), med integrerte hvitevarer
- Skiftet ventilator, montert av Bærum blikk og ventilasjon AS
- Vask, blandebatteri og Waterguard lekkasjestopp montert av Comfort Storo
- Maling, 2 strøk, av vegger, tak og listverk
- Skiftet til enstavs parkett, eik natur
- Montert ekstra stikkontakt over kjøkkenbenk, satt inn ekstra elkurs for platetopp/steikovn 25A og lagt opp en reservekurs (ligger under kjøkkenbenken) som kan benyttes ved behov, dersom man vil koble opp nye kjøkkenredskaper i framtiden. Montert komfyrvakt. Elektriker:Jobekk AS

Soverom, 2026:
- Malt, 2 strøk , vegger, tak og listverk.
- Skiftet til enstavs parkett, eik natur.

Gang, 2026:
- Malt, 2 strøk , vegger, tak og listverk.
- Skiftet til enstavs parkett, eik natur.

Balkong:
- Montert solskjerming, screen, som dekker hele vindusflaten (inkl dør), trolig i 2014. Skiftet motor i 2025
- Lagt balkongdekke (impregnerte og beisete balkongbord) i 2014

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Rør og blandebatteri montert av Comfort, Storo Servantskap og baderomsdør skiftet av eier i 2025.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Tror det finnes en detaljert beskrivelse av bygningsmessige forhold på Vibbo.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, og det foreligger samsvarserklæring. Ny kurs og flytting av stikkontakter i forbindelse med innsetting av nytt kjøkken i mars 2026. Arbeid utført av Jonbek elektro A/S.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Det er skiftet blandebatteri og vask, samt satt inn aquasafe på kjøkkenet i 2026. Utført av Comfort, Storo.

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. Tror arealet var oppgitt i forbindelse med kjøpet i 2009.

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert

Byggemåte
Bygningen er oppført i 2010, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.

Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong-, stål- og trekonstruksjon.
- Fasader med pusset og malte overflater, samt forblendet med teglstein og fasadeplater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen (kjøpt i 2024 0g 2025, men montert i mars 2026):
- Grundig GKNI25940N kombiskap
- AEG BBP6052B ovn
- AEG IKE 4441FB induksjonstopp
- AEG 7000-serien FSB53927Z integrert oppvaskmaskin

Soverom (gjesterom), 2025:
- Maling, 2 strøk, av vegger, tak og listverk
- Skiftet til enstavs parkett, eik natur

Kjøkken/stue, 2026:
- Skiftet kjøkkeninnredning (Kvik), med integrerte hvitevarer
- Skiftet ventilator, montert av Bærum blikk og ventilasjon AS
- Vask, blandebatteri og Waterguard lekkasjestopp montert av Comfort Storo
- Maling, 2 strøk, av vegger, tak og listverk
- Skiftet til enstavs parkett, eik natur
- Montert ekstra stikkontakt over kjøkkenbenk, satt inn ekstra elkurs for platetopp/steikovn 25A og lagt opp en reservekurs (ligger under kjøkkenbenken) som kan benyttes ved behov, dersom man vil koble opp nye kjøkkenredskaper i framtiden. Montert komfyrvakt. Elektriker:Jobekk AS.

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.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut. Ved utleie av boligseksjon, skal dette meldes styret for registrering.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
D - 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.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

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

Oppvarming
Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 659,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann/fyring, bredbånd, nedbetaling av fellesgjeld, vaktmester, gartner, trappevask, bygningsforsikring, kommunale avgifter og andre driftskostnader.

Herav:
Renter /Avdrag kr. 44,87
Felleskostnader kr. 3 614,00

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkl. i felleskostandene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Strøm.
- Felleskostnader.
- Innboforsikring.
- TV.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 574 736,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 298 945,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret

2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Ringnes Park Vest Sameie, orgnr. 894040882

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

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

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

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

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

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

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

3) Oppgradering av sameiets uteareal: Alle plantekassene har også blitt frisket opp.
4) Sosiale arrangementer - blant annet julegrantennin og gresskarkutting i forbindelse med Halloween.
5) Nye bredbånds- og TV avtale: Ny avtale med OBOS Open Nett,
6) Tvistesak om fjernvarme: Den 28. januar 2025 inngikk Sameiet ved styret et forlik med Næringsseksjonen. Det betyr at begge parter har kommet til enighet uten videre rettslige skritt.
7) Vibbo: Styret mottar svært mange henvendelser fra beboere på Vibbo.

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

Vedlikeholdsplan, bygningsteknisk vurdering og tilhørende overordnet vedlikeholdsplan, OBOS prosjekt.

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

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

Vedlikeholdsplan fra OBOS Prosjekt:
1) Vurdering av tilstand til bygninger og uteområder:
- Bygning utvendig
- Bygning innvendig
- Varme-, ventilasjon og sanitæranlegg
- Elektro
- Tele og automatisering
- Uteområder
- Brannsikkerhet
2) Vedlikeholdsplan:
Tiltak som bør prioriteres:
- Vinduer: Avsetning til løpende utskifting og overflatebehandling av vinduer og balkongdører.
- Fasadeprosjekt: Rengjøring av fasader herunder all platekledning. Utbedring av skader i kompaktpuss og beslag. Overflatebehandling av flater med kompaktpuss og trekledning. Utskifting av skadet spilekledning.
- Elektrisk anlegg: Kartlegge eldre belysningsutstyr og planlegge for utskifting.
- Balkonger/svalganger: Rengjøre dekkekanter for mose og grønnalger.
- Uteområder: Fjerne moe og ugress på områder belagt med brostein.
- Asfalt: Utbedre områder med asfaltskader.
- Overvannsrenner: Utbedre/reetablere fall i brosteinsrenner. Rens for mose, grus og sedimenter.
- Avfallshus: Utbedring av skader og overflatebehandling
- Heis: Årlig avsetning til vedlikehold og utskifting.
- Brann: Årlig avsetning til vedlikehold og utskifting av brannvarslingsanlegg, nød-/ledelys, dørautomatikk og røykventilasjon.
- Dører: Årlig avsetning til vedlikehold og utskifting av dører.
Totalt estimert kr. 18 515 000,-

Sameiet står overfor større vedlikeholdsoppgaver. I 2024 ble vinduer og balkongdører i Sannergata 6 og Thorvald Meyers gate 16 vedlikeholdt ved ett eget prosjekt. I år skal vinduer og balkongdører rehabiliteres i Thorvald Meyers gate 10 og 14 med kostnadsramme på MNOK 3.1. Dette prosjektet skal lånefinansieres.

Styret planlegger å fortsette vedlikehold av vinduer og balkonger også for de andre byggene i sameiet de nærmeste årene.

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 5 739,-pr. 12.03.2026

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

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927107664
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,35%
Restsaldo 3 042 886,00
Innfrielsesdato: 30.05.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 94927107664
Restsaldo: 5 738,80
Kapitalkostnader: 43,22
Administrasjonsavtale: Nei
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 5 738,80,-, pr.12.03.2026.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 16 270,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskap for 2023 viste et overskudd på kr. 1.940.876,-
Årsregnskap for 2024 viste et underskudd på kr. 2.638.558,-

Budsjettet for 2024 år la til grunn et underskudd på kr.

1.181.599,-
Budsjettet for 2025 år la til grunn et overskudd på kr. 805.000,-

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6647855

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 16 732 kvm (Eiertomt)
Ringnes Park Vest har et flott parkmessig indre gårdsrom med store gressplener, beplantning og vannspeil. i tillegg er det flotte takterrasser med svært gode solforhold og flott utsikt.

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 over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo kommune er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Svært attraktiv og populær beliggenhet i hjertet av Grünerløkka, med nærhet til alt av kulturelle begivenheter, parker og utesteder.

Grünerløkka er en av de mest populære og attraktive bydelene i sentrale Oslo. Området er i dag mest kjent for sitt pulserende uteliv, hyggelige gatecaféer, markeder og små nisjeforretninger.

Flere matforretninger (Meny, Prix, REMA 1000) finnes like i nærheten, og en søndagsåpen Joker-butikk ligger rett på utsiden av døra. Noen få minutter unna finner du dessuten flere av Løkkas mest populære spisesteder som Sushirestauranten Jonoe, populære Monsun Noodlebar, himmelsk pizza på Villa Paradiso, spicy meksikansk på Tijuana, trendy tapas på Delicatessen og gourmetburger på Illegal Burger.

Godt tilbud av offentlig transport med både trikker og busser rett i nærheten. Grünerløkka ligger dessuten ca. 10 min gange fra sentrum og det er lett å ta seg til sentralbanestasjonen med både flytog- og bussforbindelser. Gangavstand er det også til Torshov, Alexander Kiellands plass og St.Hanshaugen.

Langs Akerselva ligger Vulkan, Oslos nye og populære kultur- og kreative næringslivsenter. Vulkanområdet er en spennende møteplass med et mangfold av tilbud og opplevelser rett utenfor døren; Mathallen BAR Vulkan, Smelteverket (Nord-Europas lengste bar), Pokalen (sportsbar), BLÅ og flere andre serveringssteder. I tillegg har man Westerdals School of Communications, treningssenter og Kolsås klatreklubbs klatrevegg, en dagligvareforretning og flere nærsenter-tilbud i Nordre kvartal. Det er derfor Vulkan kalles "den lille byen i byen".

Liker du å leve det gode liv er Grünerløkka en bydel de fleste finner en uteplass eller cafe som passer for seg. Her finnes bla. utestedene Aku Aku Tiki Bar, Ryes og Rebell for den som liker dans og moro, Grünerløkka Brygghus og Schouskjelleren Mikrobryggeri for en mer brun og intim stemning, mens klassikerne Godt Brød, Kaffebrenneriet, Supreme roastworks og verdenskjente Wendelboe for koffeinelskere.

På Grünerløkka finnes også mange parker som Birkelunden, Olaf Ryes plass, Sofienbergparken, Kubaparken og Grünerhagen. Her kan man gjøre alt fra å gå på loppemarked, besøke Bondens marked, ha piknik, leke, ake, sole seg eller bare slappe helt av alene med en god bok.

For de treningsglade finnes i tillegg til parkene, idylliske turstier langs Akerselva ned mot byen eller opp mot Maridalsvannet. Flere treningssentre er også i nærheten, SATS Ringnes Park og Schous Plass, samt SiO Athletica på Vulkan. Det finnes også flere fotball- og basketballbaner i området.

Leilighetens plassering er perfekt ettersom man har tilgang på alt av byens fasiliteter rett utenfor døren!

Skoler og barnehager
Fortrinnsrett på barnehage i Ringnes Park (Ringnes Park FUS).
Eiendommen sokner til Sagene barne- og ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 25.01.2013.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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 forretning/bolig med gjeldende reguleringsplan S-4239, vedtaksdato 23.05.2006. Deler av eiendommen er også regulert til offetnlig gang- sykkelvei samt spesielområde bevaring bladendet med samme reguleringsplan.

Eiendommens grenser ut i et område som er regulert fortau og offentlig kjørebane/veigrunn med gjeldende reguleringsplan 15179, vedtaksdato 31.05.1979. Videre går eiendommens grenser ut i et område regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål med gjeldende reguleringsplan S-4729, vedtaksdato 28.08.2013.

Iht. kommuneplanen er deler av eiendommen avsatt til arealformål:
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig (utviklingsområde strøksgater)
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig (utviklingsområde akerselva og andre områder)
- Bebyggelse og anlegg, nåværende

Eiendommen er underlagt følgende kommunedelplaner:
- KDP-17, link ti bestemmelser: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=15137879
- KDP-4, link til bestemmelser: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=4784937

Plan- og byggesaker i nærheten:
Pågående byggesaker i området:
Toftes gate 19 A - mulig ulovlig boenhet
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202505772

Toftes gate 19B - bekymringsmelding for brann i ventilasjonsanlegg, Render Burger
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202601440

Toftes gate 16 - mulig ulovlig oppdeling av bruksenheter
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202506022

Toftes gate 12 - bruksendring av lokale til treningsrom
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202515715

Toftes gate 12 - ulovlig bruksendring til treningssenter
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202506328

Toftes gate 8 - utskifting av heis
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202512852

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/225/278/449:
18.12.2006 - Dokumentnr: 637232 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:458
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459
Bestemmelse om parkering
Gnr 225 bnr 458 har bruksrett til 7 parkeringsplasser i underjordisk garasje
Gnr 225 bnr 459 har bruksrett til 4 parkeringsplasser i underjordisk garasje
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:278
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.2006 - Dokumentnr: 637232 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:460
Bestemmelse om vann og kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:278
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

02.04.2009 - Dokumentnr: 239790 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune Bymiljøetaten Div Samf
Org.nr: 976 062 035
Grunneier skal i forbindelse med Prosjektet etablere offentlig trafikkareal(gang- og sykkelvei) over eiendommen iht §13 i bestemmelsene i Reguleringsplanen.
Denne erklæring regulerer grunneiers forpliktelser som følge av at gang-/sykkelveien er et offentlig trafikkareal.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

29.11.2016 - Dokumentnr: 1104580 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:24
Gjelder rørmningsvei
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.2008 - Dokumentnr: 994930 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 449
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 65/51530

09.03.2009 - Dokumentnr: 167163 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2012 - Dokumentnr: 993255 - Resek/fjerning av seksjon
Fjernede seksjoner:
Snr: 478
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 90/51530
Snr: 479
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 116/51530
Snr: 480
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 103/51530
Snr: 481
Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 112/51530
Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 449
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 65/51530

03.11.2017 - Dokumentnr: 1228273 - Reseksjonering
Snr: 449
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 65/51530
Tilleggsdel bygning bod snr 346 omgjøres til fellesareal
Fellesareal bod reseksjonert som tilleggdel bygning snr 346

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

29.11.2016 - Dokumentnr: 1104580 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:24
Bestemmelse om gjensdig rett til kjørevei på gnr. 225 bnr. 458 og 459
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2016 - Dokumentnr: 1104580 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:24
Rett til felles bruk av felles repos/trapp på gnr. 225 bnr. 459 fra Toftes gate
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Verneklasse/SEFRAK
Boligen er ikke bevaringsverdig eller på Gul liste.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken

er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 140 900,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 20. april 2026

Megler
Marius Kristoffersen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93413727

Megler 2
Anders Myren Røste, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 91006031

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Toftes gate 15B

Nabolaget Ringnes park/Sagene bad - vurdert av 180 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.)	517 elever, 27 klasser	4 min 0.3 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	538 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	295 elever, 24 klasser	8 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Hersleb videregående skole		17 min

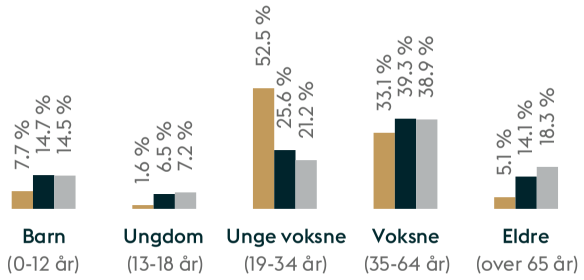
Offentlig transport

Biermanns gate	Linje 11N, 12N	1 min 0.1 km
Biermanns gate	Linje 11, 12, 18	1 min 0.1 km
Carl Berners plass	Linje 5	17 min 1.3 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	5 min 2.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.3 km

Barnehager

Ringnes Park Fus barnehage (0-...	69 barn	1 min 0.1 km
Barnas Hus barnehage (0-5 år)	181 barn	5 min 0.4 km
Hallenparken barnehage (1-5 år...	88 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Hallenhagen	3 min
Sagene skole	4 min
SATS Ringnes Park	2 min
Sagene Squash Senter	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

TOFTES GATE 15 B, 0556 OSLO

Gnr: 225 Bnr: 278 Seksjon: 449
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	14/04/2026
Utskriftsdato:	16/04/2026
Oppdragsnummer:	99282
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 2. etasje med balkong.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard i forhold til alder.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2026: Ny Kvik kjøkkeninnredning og nye hvitevarer.
2025: Ny innredning og servant på badet. Ny dør med lister til badet. Lagt ny parkett (enstavs eik). Malt alle vegg- og himlingsoverflater. Skiftet motor på screens foran balkongen.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2010, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Marit Rustad og Terje Ernst Martinussen
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Marit Rustad og Terje Ernst Martinussen, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 225 Bnr: 278 Seksjon: 449
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	16731.8 m²
Eierbrøk seksjon:	65 / 51530
Hjemmelshaver:	Marit Rustad og Terje Ernst Martinussen
Adresse:	Toftes gate 15 B, 0556 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	14/04/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	13/03/2026		Eiers egenerklæring er mottatt på e-post.		
Ambita infoland	13/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2010

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
2. etasje	56	0	0	8
Sum bolig:	56	5	0	8
Sum BRA:	61			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Stue/kjøkken, To soverom, Entré		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong-, stål- og trekonstruksjon.
- Fasader med pusset og malte overflater, samt forblendet med teglstein og fasadeplater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2009.

Tilstandsvurdering: Enkelte vinduer tar i karmen og har behov for justering. TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2009.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og soverom.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 8 m². Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i metall, frostet glassfelt langs kortsidene. Rekkverkshøyden er målt til 100 - 107 cm.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over klosettet. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i fordelerskapet.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i oppholdsrom. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredsstillende avtrekk.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Plater på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Ventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Kvik kjøkkeninnredning fra 2026.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater og malte betongelementer. Himlingshøyde ca. 2,44 m målt i stue/kjøkken og ca. 2,27 m målt i entré.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Garderobeskap med glatte fronter i det store soverommet.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.

Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet.
Elektriske screens over vindu/dør mot balkong.

Samsvarserklæring signert og datert 25.03.2026 er fremvist for følgende arbeider: Ny kurs og flytting av stikkontakter i forbindelse med nytt kjøkken.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Arbeid i forbindelse med kjøkken er gjort i 2026. Anlegget for øvrig er fra byggeåret.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ikke utført.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier pusset opp med nytt benkeskap og servant i 2025.
Badet for øvrig er fra byggeåret. Dokumentasjon foreligger i perm, ikke tilgjengelig under befaring.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i metall med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er registrert mindre sprekkdannelser av fug rundt slukristen.
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Innfliset speil over servanten.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Dusj med faste felt og skyvedører i herdet glass, servant i helstøpt plate, klosett og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Terje Ernst Martinussen	9578-5999-4-1880501	2026-03-13 09:47:12
Marit Rustad	9578-5999-4-2214469	2026-03-13 09:48:00

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
13. mars 2026

Oppdragsnummer
13-0024/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Toftes gate 15B, 0556 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Terje Ernst Martinussen, Marit Rustad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2010

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4019920-1.1w
Forsikret i: Protector

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rør og blandebatteri montert av Comfort, Storo Servantskap og baderomsdør skiftet av eier i 2025.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Tror det finnes en detaljert beskrivelse av bygningsmessige forhold på Vibbo

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny kurs og flytting av stikkontakter i forbindelse med innsetting av nytt kjøkken i mars 2026 Jonbek elektro A/S

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er skiftet blandebatteri og vask, samt satt inn aquasafe på kjøkkenet i 2026. Utført av Comfort, Storo

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tror arealet var oppgitt i forbindelse med kjøpet i 2009.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 13-0024/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Marit Rustad	**2026-03-13**	**Terje Ernst Martinussen**	**2026-03-13**

Identifikasjon

Marit Rustad

Identifikasjon

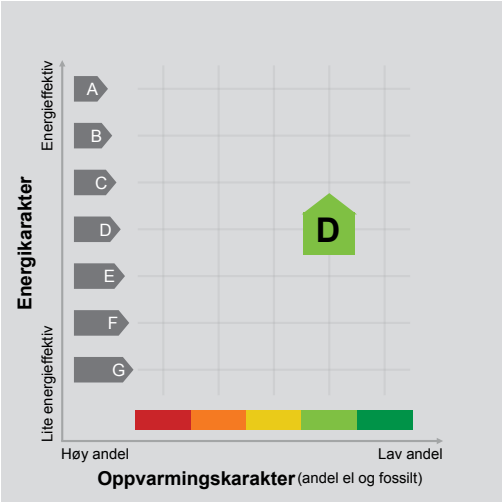
Terje Ernst Martinussen

Signicat

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester RINGNES PARK VEST SAMEIE
Antall registrerte enheter	5
Postnummer	0556
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	278
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81831955
Merkenummer	Energiattest-2025-231362
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	
BRA:	57
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (5)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Toftes gate 15B	81831955	H0203	449	0	
Toftes gate 15B	81831955	H0304	454	0	
Toftes gate 15B	81831955	H0404	459	0	
Toftes gate 15B	81831955	H0504	464	0	
Toftes gate 15B	81831955	H0604	469	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2008

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal ytteregger	43 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	57 m²
Totalt BRA	57 m²
Oppvarmet luftvolum	137 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,26 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	251,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %

Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 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)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
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	0,15
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	0,95
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,85
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 biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	1.9.2023
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	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	78,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	147,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 559 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	167,70 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 322 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	167,70 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 559 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	2 939 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6 620 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 559 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	37,6 %

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Marthe Skabo
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: m.skabo@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0024/26 . Vår ref.: 5917-1-449 Dato: 12.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ringnes Park Vest Sameie
Organisasjonsnr:	894040882
Seksjonseier:	Martinussen, Terje Ernst
Medeier:	Rustad, Marit
Leilighetsnummer:	449
Adresse:	Toftes Gate 15 B, 0556 OSLO
Seksjonsnummer:	449
Gnr.	225
Bnr.	278

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 000.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6647855.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnadene øker med 4% fra 1.1.26
De fleste seksjonseiere har tinglyst bruksrett til parkeringsplass, som følger boligen ved salg. Leie for garasjen kommer i tillegg til felleskostnader for seksjonen. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser. Fakturering av strøm el-bil håndteres av Movel. Dersom bruksrett til parkeringsplass skal selges separat til annen seksjonseier i Ringnes Park Vest Sameie (kan ikke selges eksternt) må selger skrive under på en erklæring om overdragelse av bruksrett til parkering, og selv sørge for tinglysing i grunnboka. Eiendomsbetegnelsen til garasjeseksjonene er gnr. 225, bnr. 278, snr. 504 (sør) eller 505 (nord). Rettigheten er tinglyst på garasjeseksjonen under servitutter.
Det er tatt opp kr 3 100 000 i lån i juni 2025. Felleskostnadene øker tilsvarende bankens månedlig terminbeløp på lånet, fordelt etter eierbrøk. Gjeldende fra 01.08.2025.
Felleskostnader inkluderer varmtvann/fyring, bredbånd, vaktmester etc. Ved utleie av boligseksjon, skal dette meldes styret for registrering. Styret ønsker kontaktinfo på kjøper, telefonnummer og/eller e-post adr., fint om dette blir opplyst i salgsmeldingen. Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927107664
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,35%
Restsaldo	3 042 886,00
Innfrielsesdato:	30.05.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 658,87,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Renter /Avdrag	44,87	
Felleskostnader	3 614,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	343,-
Fradragsberettigede kostnader:	236,-
Annen formue:	16 270,-
Gjeld:	5 765,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927107664
Restsaldo:	5 738,80
Kapitalkostnader:	43,22
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 5 738,80,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristina Elise Bennin pr. e-post: kristina.bennin@obos.no eller telefon: 22 99 18 77.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

VEDTEKTER FOR

SAMEIET RINGNES PARK VEST

fastsatt ved seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997

endret i ordinært årsmøte 30.04.12, ekstraordinært årsmøte 18.06.12 og
ordinært årsmøte 23.04.18, og i ordinært årsmøte 8.06.21, og i ordinært årsmøte 25.04.23

1. SAMEIET/EIENDOMMEN/SEKSJONENE

Sameiet Ringnes Park Vest (heretter omtalt som "**Sameiet**") er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr 225 bnr 278 i Oslo kommune, med påstående bebyggelse, installasjoner og anlegg (heretter omtalt som "**Eiendommen**").

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "**Seksjonene**"). som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (**bilag 1**), med bl.a. situasjonsplan (side 38) og plantegninger (s 39-143) samt reseksjoneringsbegjæringer av 28.04.2012 (**bilag 2**), 28.06.13 (**bilag 3**) og 31.2.2017 (**bilag 4**) med vedlegg. Der sameiebrøken etter bestemmelsene i vedtektene eller eierseksjonsloven skal legges til grunn (ved fordeling av felleskostnader mv), skal fordelingen skje i henhold til gjeldene tinglyste sameierbrøk.

Følgende definisjoner benyttes i det følgende:

Definisjon	Seksjon nr	Bygg	Adresse	Referanse (bilag/vedlegg)
Boligseksjonene:	1-28	A	Thv Meyers gt 16a	bilag 1 side 39-44
	29-79	B	Thv Meyers gt 16b-j	bilag 1 side 45-50
	80-110	C	Sannergata 6e	bilag 1 side 50-56
	111-150	D	Toftes gt 23	bilag 1 side 57-62
	151-179	E	Thv Meyers gt 12	bilag 1 side 63-68
	180-210	F	Thv Meyers gt 14	bilag 1 side 69-75
	211-238	G	Thv Meyers gt 10	bilag 1 side 76-83
	239-279	H	Toftes gt 21a	bilag 1 side 84-90
	280-306	I	Toftes gt 19	bilag 1 side 91-97
	307-335	J	Toftes gt 13	bilag 1 side 98-103, og bilag 2
	336-373	K	Thv Meyers gt 6-8	bilag 1 side 104-111, og bilag 4
	374-407	M	Toftes gt 11	bilag 1 side 112-117
	408-445	N	Toftes gt 17	bilag 1 side 119-125
	446-473	O	Toftes gt 15	bilag 1 side 126-131
	482-496, 499-502 og 510	L	Thv Meyers gt 4-6	bilag 2 m/ vedlegg (tegninger)*
Barnehageseksjonen:	503	O/N	Toftes gt. 5/7	bilag 1 side 118

Garasjeseksjon I:	504			bilag 1 side 138-140, bilag 2 m/ vedlegg (tegninger)**
Garasjeseksjon II:	505			bilag 2 m/ vedlegg (tegninger)**
Næringsseksjon I:	508		("Bydelssenteret")	bilag 1 side 137-141
Næringsseksjon II:	506	I/N/O	Toftes gt 5 og 19	bilag 1 side 91, 126
Næringsseksjon III	509	L	Thv Meyers gt 4-6	bilag 2 m/ vedlegg (tegninger)

* Bilag 1 side 132-136 (opprinnelig seksjonering) utgår og erstattes av bilag 2 med vedlegg (tegninger) **
Bilag 1 side 142-143 (opprinnelige seksjonering) utgår og erstattes av bilag 2 med vedlegg (tegninger)

Alle deler av Eiendommen som etter oppdelingen ikke omfattes av Seksjonene, er fellesarealer (dvs. alt innvendig og utvendig areal som ikke er skravert i bilagene). Til fellesarealene hører således, med mindre annet er særskilt fastsatt, alle bygningskropper med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreningspunktet til de enkelte Seksjonene og elektrisitet frem til Seksjonenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

2. RETT TIL BRUK

2.1 Seksjonen

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

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i pkt 1 over og seksjoneringsbegjæringen for den enkelte Seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen.

2.2 Fellesarealene

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

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

Naboeiendommen gnr 225 bnr 459 skal ha rett til bruk av grunn på Eiendommen, herunder utearealet til barnehagen, for nødvendig reparasjon og vedlikehold.

2.2.1 Bruksreglement uteareal tilknyttet Barnehageseksjonen

Barnehageseksjonen har rett til eksklusiv bruk av nærmere avgrenset areal av gårdsrommet (nord for bygg M) som er innrettet med installasjoner, leker mv for barnehageformål. Utearealet skal være inngjerdet og sikret i henhold til offentlige krav og skal opparbeides, avgrenses mv. som fastsatt av utbygger. De øvrige Seksjonene frasier seg enhver rett til å protestere el. på bruken av utearealet og til å foreta handlinger for øvrig av enhver art som kan begrense eller være til ulempe for Barnehageseksjonens eksklusive bruk av utearealet.

Barnehageseksjonens uteareal skal være tilgjengelig for Boligseksjonene for lek og midlertidig opphold utenom barnehagens åpningstid (dvs. mellom kl 1700 og kl 0700 på hverdager). Bruken må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for Barnehageseksjonen.

Barnehageseksjonen yter intet vederlag for bruksretten etter dette punkt. Ansvaret for vedlikehold

mv. av utearealet er regulert i pkt. 3.2.7 og 6.1.7 nedenfor.

Bruksretten etter dette punkt kan bare sies opp ved vedtak i årsmøtet etter reglene om vedtektsendring og kan uten tilslutning fra Barnehageseksjonen uansett ikke bringes til opphør før etter 60 år fra tidspunktet for stiftelse av Sameiet.

2.2.2 Bruksreglement gårdsrom

Boligseksjonene har i fellesskap rett til eksklusiv bruk av hele gårdsrommet beliggende innenfor/mellom bygg A-0, som illustrert på s 38 i bilag 1). Den eksklusive bruksretten omfatter alle arealer, konstruksjoner og installasjoner i gårdsrommet, som gang-/adkomstveier og avkjørsler (unntatt innkjøring til Garasjeseksjon I/II), torg, grøntareal, vannspeil, sykkeloppstillingsplasser, avfallsboder mv, likevel med de begrensninger som følger av pkt. 2.2.1 og 2.2.3, og med unntak av gang-/sykkelvei over gårdsrommet regulert som offentlig trafikkareal i henhold til reguleringsplanen for Eiendommen.

Bruksretten kan bare sies opp ved vedtak i årsmøtet etter reglene om vedtektsendring.

2.2.3 Bruksreglement uteareal utenfor bygg A og F mot Thv Meyers gate

Næringsseksjon I har rett til eksklusiv bruk av uteareal utenfor bygg A, C og F. Bruksretten gjelder hele det uteareal som i syd avgrenses av eiendomsgrensen mot krysset Thv Meyers gate/ Sannergata og i nord av den nordlige fasaden til bygg F, samt i hele bredden av fasaden til bygg A og F mot øst og eiendomsgrensen mot Thv. Meyers gate mot vest, som illustrert på s. 38 i bilag 1). Bruksretten omfatter enerett til å drive salgs- /serveringsvirksomhet mv. på uteareal så langt det ikke strider mot reguleringsbestemmelsene eller andre offentlige krav mv. vedrørende Eiendommen. Bruksretten skal ikke være til hinder for adkomst i passasjen mellom bygg A og F.

Bruksretten kan bare sies opp ved vedtak i årsmøtet etter reglene om

vedtektsendring. **2.2.4 Bruksreglement takterrasser**

Boligseksjonene har i fellesskap rett til eksklusiv bruk av takterrassene på Sameiets bygninger. Med mindre annet avtales særskilt, kan bare Boligseksjonene i de respektive bygg benytte terrassen på eget tak.

Bruksretten kan bare sies opp ved vedtak i årsmøtet etter reglene om vedtektsendring.

3. VEDLIKEHOLD MV.

3.1 Seksjonen

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

Den innvendige vedlikeholdsplikten omfatter bl.a.

a. inventar
b. utstyr, som vannklosett, kraner, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c. apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d. skap, benker, innvendige dører med karmer
e. listverk, skillevegger, tapet
f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g. vegg-, gulv- og himlingsplater
h. rør til og med forgreiningspunkt til seksjonen,
i. elektriske kontakter, brytere og ledninger, samt sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
j. vinduer og ytterdører med karm og dørlås
k. innvendige flater på balkong, balkongdører med karm

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

Vedlikeholdsplikten omfatter foruten løpende vedlikehold også nødvendig reparasjon og utskifting, herunder også av tilfeldige skader, f.eks. ved hærverk, innbrudd eller naturskade, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

3.2 Fellesareal

Eiendommens fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like.

Med unntak av de eksklusive vedlikeholdsplikter som er fastsatt i pkt. 3.2.1 - 3.2.7 nedenfor, er Seksjonene i fellesskap ansvarlig for vedlikehold av Eiendommens fellesareal.

Med begrepet "vedlikehold" menes, med mindre annet følger av sammenhengen, i tillegg til løpende vedlikehold, også nødvendig utskiftning, reparasjon og modernisering av de aktuelle fellesarealer, anlegg mv, likevel med unntak av bygningsmessige tiltak som omfattes av 11.2 (i) nedenfor.

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

3.2.1 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Boligseksjonene

Det påhviler Boligseksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av:

(i) innvendig fellesareal knyttet til Boligseksjonenes hoveddel (leiligheter), herunder inngangspartier, ganger og trapperom, samt tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, lys/oppvarming mv. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter alt fellesareal som angitt i bilag 1 side 39-136og bilag 2 vedlegg (tegninger) side 4-6,

(ii) innvendig fellesareal knyttet til Boligseksjonenes tilleggsdeler (sportsboder), herunder ganger og trapperom, inngangspartier og dører, rømningsveier, samt tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, lys/oppvarming mv. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter slikt fellesareal som bl.a. illustrert i bilag 1 side 76, og bilag 2 vedlegg (tegninger) side 1-3,

(iii) innvendig fellesareal til bruk som sykkeloppstillingsplasser (dvs. i tillegg til utvendige plasser som befinner seg i gårdsrommet, jf. litra vi) nedenfor). Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter slikt fellesareal som angitt i vedlegg 2-4 og bilag 2 vedlegg (tegninger) side 1 og 2,

(iv) fasader, utvendige vinduer og balkonger/terrasser (som er fellesareal) samt øvrige utvendige konstruksjoner, installasjoner mv. for samtlige bygg (A-0) i Sameiet, som illustrert i vedlegg 1. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt er begrenset nedover til etasjeskillet mot underliggende plan/etasje og gjelder følgelig ikke fasader, vinduer mv. til Næringsseksjon I, Næringsseksjon II og Barnehageseksjonen etter bestemmelsene i pkt. 3.2.2, 3.2.3 og 3.2.6 nedenfor. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter heller ikke utvendige tak mv, som er særskilt regulert i pkt. 3.2.8 nedenfor, og

(v) utvendig fellesareal (gårdsrom) som angitt i pkt. 2.2.2 ovenfor og illustrert i bilag 1 side 38, herunder alle arealer, konstruksjoner og installasjoner i gårdsrommet, som gang-/adkomstveier og avkjørsler, torg, grøntareal, vannspeil, sykkeloppstilling, avfallsboder, trappe-/heishus, tekniske anlegg mv (utover det arealet Barnehageseksjonen har eksklusiv bruksrett til etter pkt. 2.2.1), samt fortau mot Thv. Meyers gate (utover det areal som Næringsseksjon I har eksklusiv bruksrett til etter pkt. 2.2.3). Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter ikke tak-/membrankonstruksjon i gårdsrommet, som er særskilt regulert i pkt. 3.2.8 nedenfor.

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

3.2.2 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Næringsseksjon I

Det påhviler Næringsseksjon I å besørge vedlikehold av:

(i) fasader og utvendige vinduer på samme plan/etasje som Næringsseksjon I (jf. bilag 1 side 137141) begrenset oppover til etasjeskillet mot overliggende plan/etasje og sidevels til vegg mot øvrige Seksjoner, samt øvrige utvendige bygningsmessige konstruksjoner, installasjoner mv knyttet til Næringsseksjon I (med hoveddel og tilleggsdeler),

(ii) utvendig fellesareal til eksklusiv bruk for Næringsseksjon I utenfor bygg A og F mot Thv Meyers gate (som beskrevet i pkt. 2.2.3 over),

(iii) alle kjøleaggregater og andre installasjoner til bruk for Næringsseksjon I på takene på bygg A-C, og

(iv) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet til Næringsseksjon I.

3.2.3 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Næringsseksjon II

Det påhviler Næringsseksjon II å besørge vedlikehold av:

(i) fasader og utvendige vinduer på samme plan/etasje som Næringsseksjon II (jf. bilag 1 side 91 og 126) begrenset oppover til etasjeskillet mot overliggende plan/etasje og sideveis til vegg mot øvrige Seksjoner, samt øvrige utvendige bygningsmessige konstruksjoner, installasjoner mv knyttet til Næringsseksjon II (med hoveddel og tilleggsdeler), og

(ii) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet til Næringsseksjon II.

3.2.4 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Næringsseksjon III

Det påhviler Næringsseksjon III å besørge vedlikehold av:

(i) fasader og utvendige vinduer på samme plan/etasje som Næringsseksjon III (jf. bilag 2 vedlegg (tegninger) side 1-3) begrenset oppover til etasjeskillet mot overliggende plan/etasje og sideveis til vegg mot øvrige Seksjoner, samt øvrige utvendige bygningsmessige konstruksjoner, installasjoner mv knyttet til Næringsseksjon III (med hoveddel og tilleggsdeler), og

(ii) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet til Næringsseksjon III.

3.2.5 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Garasjeseksjon I

Det påhviler Garasjeseksjonen å besørge vedlikehold av:

(i) innvendig fellesareal knyttet til Garasjeseksjon I (hoveddel og tilleggsdeler), herunder inngangspartier, ramper, kjøreveier, ganger, trapperom, samt tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, lys/ oppvarming mv. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter slikt fellesareal som illustrert i bilag 1 side 138-140. Vedlikehold av slikt fellesareal som illustrert i bilag 3 vedlegg (tegninger) side 1 og 2 som brukes av begge garasjeseksjonene, besørges likevel av Garasjeseksjon I og Garasjeseksjon II i fellesskap, og

(ii) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet til Garasjeseksjon I. Dette omfatter også to stk pumper som står i kjeller i bygg L og som utelukkende betjener Garasjeseksjonen.

3.2.6 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Garasjeseksjon II

Det påhviler Garasjeseksjonen å besørge vedlikehold av:

(i) innvendig fellesareal knyttet til Garasjeseksjon II (hoveddel og tilleggsdeler), herunder inngangspartier, ramper, kjøreveier, ganger, trapperom, samt tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, lys/ oppvarming mv. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter slikt fellesareal som illustrert i bilag 2 vedlegg (tegninger) side 1 og 2 som brukes av begge garasjeseksjonene. Vedlikehold av fellesarealet besørges av Garasjeseksjon I og Garasjeseksjon II i fellesskap, og

(ii) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet til Garasjeseksjon II.

3.2.7 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Barnehageseksjonen

Det påhviler Barnehageseksjonen å besørge vedlikehold av:

(i) fasader og utvendige vinduer på samme plan/etasje som Barnehageseksjonen (jf. bilag 1 side 118), begrenset oppover til etasjeskillet mot overliggende plan/etasje og sideveis til vegg mot øvrige Seksjoner,

(ii) utvendig fellesareal til eksklusiv bruk for Barnehageseksjonen (som beskrevet i pkt. 2.2.1), likevel slik at Boligseksjonene i fellesskap skal dekke en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av utearealet (jf. pkt. 6.1.1 (vii)).

(iii) øvrige arealer, konstruksjoner og tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet til Barnehageseksjonen.

3.2.8 Felles vedlikeholdsansvar

Det påhviler Seksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av tak med tilhørende konstruksjoner, takterrasser og installasjoner mv på samtlige bygg, som ikke etter pkt 3.2.-3.2.7 er underlagt spesifikke seksjoners vedlikeholdsplikt.

Det påhviler Seksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av tak-/membrankonstruksjon i gårdsrommet (dvs. over de underliggende bygningsmessige anlegg, bl.a. Næringsseksjon I og Garasjeseksjon I og II).

Det påhviler Seksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av alle arealer, konstruksjoner, tekniske anlegg mv. som ikke er omfattet av pkt. 3.2.1 - 3.2.7 ovenfor og/eller som etter sin art skal tjene Seksjonenes felles behov. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter bl.a. felles tekniske rom til trafo (og gang/trapp ned til dette rommet), hovedtavle og fjernvarme.

4. RETTSLIG RÅDIGHET

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over Seksjonen.

Med de begrensninger og unntak som følger av eierseksjonsloven § 24, kan ingen erverve mer enn to Boligseksjoner.

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

5. PARKERING

5.1 Rettslig rådighet til pa rkeringingsplass

Garasjeanlegget er organisert som egne garasjeseksjoner, garasjeseksjon I (Sør) og Garasjeseksjon II (Nord). Parkeringsplassene er organisert som tinglyste bruksretter. Ved utleie eller salg av parkeringsplass skal styret informeres om dette. Parkeringsplasser i Samelet Ringnes Park Vest kan kun selges til andre i Samelet Ringnes Park Vest. Ved salg må selger selv sørge for tinglysning av overdragelse av bruksrett. Det er utarbeidet et eget garasjereglement, som ligger som en del av ordensreglene. Den enkelte utleier har ansvar for at leietager blir gjort oppmerksom på RPVs garasje- og parkeringsreglement.

5.2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(i) En seksjonseier kan bestille ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret skal kontaktes før bestilling. Styret kan sette som vilkår at det benyttes spesifikk leverandør. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(ii) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5.3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsev

(i) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder

bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(ii) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(iii) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

6.1 Felleskostnader

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

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

(i) kostnadene til vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.1 ovenfor,

(ii) kostnadene til bruk av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.1 ovenfor, herunder bl.a. renhold av ganger, trapperom og heiser, innvendige tak, gulv og vegger, inngangspartier og dører, utvendig rengjøring av vinduer, fasader, balkonger, og solavskjermingsutstyr, fjerning av tagging/graffiti, tilsyn/service av heiser, ventilasjonsanlegg, brannteknisk alarm og sikkerhetsanlegg, snøbrøyting, plenklipping, planting, bortkjøring og renhold av gårdsrom (jf. pkt. 2.2.2) (utover det areal Barnehageseksjonen har eksklusiv bruksrett til etter pkt. 2.2.1) og uteareal mot Thv. Meyers gt. (utover det areal Næringsseksjon har eksklusiv bruksrett til etter pkt. 2.2.3), egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspåslag for felleskostnader,

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

(iv) Boligseksjonene skal i fellesskap, fordelt etter innbyrdes sameiebrøk, dekke en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av tak-/ membrankonstruksjon i gårdsrommet (jf. pkt. 3.2.8, 3. ledd) sammen med Seksjonene for øvrig.

(v) Boligseksjonene skal i fellesskap, fordelt etter innbyrdes sameiebrøk, dekke en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av utearealet tilknyttet Barnehageseksjonen, basert på den bruksrett Boligseksjonene har til dette arealet som beskrevet i pkt. 2.2.1.

(vi) Boligseksjonene skal i fellesskap, fordelt etter innbyrdes sameiebrøk, dekke kostnadene til administrasjon, forretningsførsel, regnskap og revisjon av Sameiet/Eiendommen, samt evt. styrehonorar, opp til det nivå som til enhver tid ville vært vanlig dersom Sameiet kun hadde bestått av Boligseksjonene (dvs. at merkostnadene til administrasjon mv. som følge av de øvrige Seksjonene i Sameiet, fordeles mellom Seksjonene i henhold til pkt. 6.1.8, 2. ledd under).

6.1.2 Kostnader som skal dekkes av Næringsseksjon I:

(i) kostnadene til vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.2 ovenfor, og

(ii) kostnadene til bruk av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.2 ovenfor, herunder bl.a. renhold av inngangspartier og dører, utvendig rengjøring av vinduer, fasader og solavskjermingsutstyr, fjerning av tagging/graffiti, snøbrøyting, bortkjøring og renhold av areal til eksklusiv bruk for

Næringsseksjon I utenfor bygg A og F mot Thv. Meyers gate (som beskrevet i pkt. 2.2.3 over), og egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspåslag for felleskostnader,

(iii) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold og bruk av felles rømningstrapper/-ganger mv. som illustrert i bilag 1 vedlegg 2-4 og bilag 3 vedlegg 1 og 2 ,

(iv) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av utvendig tak mv. på bygg A -H som beskrevet i pkt. 3.2.8, 1. ledd,

(v) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av tak-/membrankonstruksjon i gårdsrommet som beskrevet i pkt. 3.2.8, 3. ledd, og

(vi) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Næringsseksjon I.

6.1.3 Kostnader som skal dekkes av Næringsseksjon II:

(i) kostnadene til vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.3 ovenfor,

(ii) kostnadene til bruk av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.3 ovenfor, herunder bl.a. renhold av inngangspartier og dører, utvendig rengjøring av vinduer, fasader og solavskjermingsutstyr, fjerning av tagging/graffiti, renhold av fortau mot Toftes gt (jf. pkt. 3.2.3 over), egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspåslag for felleskostnader, og

(iii) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av utvendig tak mv. på bygg I -O som beskrevet i pkt. 3.2.8, 2. ledd,

(v) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av tak-/membrankonstruksjon i gårdsrommet som beskrevet i pkt. 3.2.8, 3. ledd, og

(vi) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Næringsseksjon II.

6.1.4 Kostnader som skal dekkes av Næringsseksjon III:

(i) kostnadene til vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.4 ovenfor,

(ii) kostnadene til bruk av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.4 ovenfor, herunder bl.a. renhold av inngangspartier og dører, utvendig rengjøring av vinduer, fasader og solavskjermingsutstyr, fjerning av tagging/graffiti, renhold av fortau mot Toftes gt. (jf. pkt. 3.2.4 over), egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspåslag for felleskostnader, og

(iii) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av utvendig tak mv. på bygg I -O som beskrevet i pkt. 3.2.8, 2. ledd,

(v) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av tak-/membrankonstruksjon i gårdsrommet som beskrevet i pkt. 3.2.8, 3. ledd,

(vi) en forholdsmessig andel iht. innbyrdes sameiebrøk Boligseksjonene og Næringsseksjon III seg i mellom av kostnadene til drift og vedlikehold av gårdsrommet som beskrevet i pkt i pkt. 3.2.1(v), og

(vii) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Næringsseksjon

III. **6.1.5 Kostnader som skal dekkes av Garasjeseksjon I:**

(i) kostnadene til vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.5 ovenfor. Kostnadene til vedlikehold av slikt fellesareal som illustrert i bilag 3 vedlegg 1 og 2 skal likevel dekkes av Garasjeseksjon I og II etter det innbyrdes antall biloppstillingsplasser på dette plan,

(ii) kostnadene til bruk av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.5 ovenfor, herunder bl.a. renhold av inngangspartier, ramper, kjøreveier, ganger, trapperom, fjerning av tagging/graffiti, kosting, spyling, egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspålegg for felleskostnader, og

(iii) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av tak-/membrankonstruksjon i gårdsrommet som beskrevet i pkt. 3.2.8, 3. ledd, og

(v) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Garasjeseksjon II.

6.1.6 Kostnader som skal dekkes av Garasjeseksjon II:

(i) kostnadene til vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.6 ovenfor. Kostnadene til vedlikehold av slikt fellesareal som illustrert i bilag 3 vedlegg 1 og 2 skal likevel dekkes av Garasjeseksjon I og II etter det innbyrdes antall biloppstillingsplasser på dette plan,

(ii) kostnadene til bruk av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.6 ovenfor, herunder bl.a. renhold av inngangspartier, ramper, kjøreveier, ganger, trapperom, fjerning av tagging/ graffiti, kosting, spyling, egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspålegg for felleskostnader, og

(iii) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av tak-/membrankonstruksjon i gårdsrommet som beskrevet i pkt. 3.2.8, 3. ledd, og

(iv) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Garasjeseksjon II.

6.1.7 Kostnader som skal dekkes av Barnehageseksjonen:

(i) kostnadene til vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.7 ovenfor, og

(ii) kostnadene til bruk av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.7 ovenfor, herunder bl.a. renhold av inngangspartier og dører, utvendig rengjøring av vinduer, fasader og solavskjermingsutstyr, fjerning av tagging/graffiti, egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspåslag for felleskostnader, og

(iii) kostnadene til drift og vedlikehold av utearealet som beskrevet i pkt. 2.2.1, likevel slik at Boligseksjonene skal dekke en forholdsmessig andel av kostnadene (jf. pkt. 6.1.1),

(iv) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av utvendig tak mv. på bygg I -O som beskrevet i pkt. 3.2.8, 2. ledd,

(v) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av tak-/membrankonstruksjon i gårdsrommet som beskrevet i pkt. 3.2.8, 3. ledd, og

(vi) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Barnehageseksjonen.

6.1.8 Kostnader som skal dekkes av Seksjonene i fellesskap:

Kostnader som skal fordeles etter sameiebrøken:

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

(ii) eiendomsskatt,

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

(iv) kostnader til vedlikehold og bruk av fellesarealer som nevnt i pkt. 3.2.8, 4. ledd over,

(v) felles vaktmester, vakthold mv.

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

Kostnader til administrasjon, forretningsførsel, regnskap og revisjon av Sameiet/ Eiendommen utover slike kostnader som dekkes av Boligseksjonene i medhold av pkt. 6.1.1 (viii) ovenfor, samt evt. styrehonorar, skal fordeles med en lik del på hver Seksjon. Næringsseksjon III, Seksjon 506 og Seksjon 507 skal likevel hver for seg dekke kostnadene etter dette avsnitt med en andel tilsvarende 7,5 seksjoner for seksjon 506 og 2,5 seksjoner for seksjon 507andelen til 3 (tre) Seksjoner samlet.

Kostnadene etter dette pkt. 6.1.8 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).

6.1.9 Kostnader som skal fordeles etter nytte/forbruk

(i) Kostnadsfordelingen etter pkt. 6.1.1 - 6.1.8 ovenfor gjelder ikke for kostnader ved tiltak som etter sin art ikke kan komme de(n) aktuelle seksjonseier(ene) til gode, og det dessuten vil

virke klart urimelig at seksjonseierne dekker kostnadene i henhold til den fastsatte fordeling, og

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

Kostnader som nevnt i (i) og (ii) fordeles mellom seksjonseierne etter nytte og/eller forbruk. **6.1.10 Betaling og avregning av felleskostnader**

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Styret kan delegere fastsettelsen til forretningsfører. Beløpet innkreves av forretningsfører. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen. Plikten til å betale felleskostnader inntrer ved den enkelte seksjonseiers overtakelse av sin Seksjon. I forbindelse med etableringen av sameiet betaler den enkelte erverver av Seksjonen i tillegg et beløp tilsvarende 3 ganger Seksjonens andel av sameiets månedlige felleskostnader i kapitaltilskudd. Beløpet forutsettes i hovedsak å gå til dekning av sameiets kostnader mv. (f eks forsikring) før ordinære a kontoinnbetalinger påbegynnes.

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

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

En seksjonseier som har båret større kostnader enn det som følger av pkt. 6.1.1 - 6.1.9 over, har krav på å få dekket det overskytende.

6.1.11 Fellesinntekter

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

7. HEFTELSESFORM

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

8. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i Seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet.
Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.
Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panteretten som omhandlet i dette punkt kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte seksjonseier som har dekket mer enn sin del, jf. pkt. 6 ovenfor.

9. PÅLEGG OM SALG

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge Seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter pkt. 10 nedenfor. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve Seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at Seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er

etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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

10. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av Seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter pkt. 9 ovenfor om salg. Begjæringen settes fram for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

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

11. BESLUTNINGSMYNDIGHET

11.1 Årsmøtets beslutningsmyndighet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

11.2 Flertallskrav og særlige begrensninger i årsmøtets beslutningsmyndighet

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer i samsvar med pkt. 12.5 nedenfor.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet i samsvar med pkt. 12.5 nedenfor for vedtak om:

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

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

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

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

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

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

(vii) fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser

11.3 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(i) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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 fem 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 fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(ii) Hvis tiltakene 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.

11.4 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 medfører vesentlig endring av sameiets karakter

(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 seksjonseiere.

11.5 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av pkt. 11.1 ovenfor eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

11.6 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter pkt. 13.6 nedenfor representerer Sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

12. ÅRSMØTE

12.1 Årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett i samsvar med pkt. 12.5 under. For Boligseksjonene har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av Boligseksjon har rett til å være til stede i årsmøte 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 årsmøtet gir tillatelse med alminnelig flertall.

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 innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene i samsvar med pkt. 12.5 nedenfor, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12.2 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Eier plikter å holde sin kontaktinformasjon oppdatert overfor styret/forretningsfører.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter pkt. 12.1 fjerde ledd ovenfor.

12.3 Hvilke saker årsmøtet kan og skal behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

(i) behandle styrets årsberetning,

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

(iii) velge styremedlemmer

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

Bortsett fra i tilfellene som nevnt i annet ledd, kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med pkt. 12.2 fjerde ledd ovenfor. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

12.4 Møteledelse. Protokoll

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

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

12.5 Årsmøtets vedtak – stemmerett og beregning

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

(i) saker som kun angår Boligseksjonene, herunder vedlikehold og bruk av fellesareal (gårdsrom) som omtalt i pkt. 2.2.2 ovenfor (unntatt vedlikehold av tak-/membrankonstruksjon i gårdsrommet, der alle Seksjonseierne har stemmerett), avgjøres av Boligseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av Boligseksjonene gir én stemme,

(ii) saker som kun angår Næringsseksjon I, herunder vedlikehold og bruk av fellesareal (uteareal utenfor bygg A og F mot Thv Meyers gate) som omtalt i pkt. 2.2.3 ovenfor, avgjøres av Næringsseksjon I alene,

(iii) saker som kun angår Næringsseksjon II avgjøres av Næringsseksjon II alene,

(iv) saker som kun angår Næringsseksjon III avgjøres av Næringsseksjon III alene,

(v) saker som kun angår Garasjeseksjon I, herunder vedlikehold og bruk av fellesareal som omtalt i pkt. 3.2.5 ovenfor, avgjøres av Garasjeseksjon I alene,

(vi) saker som kun angår Garasjeseksjon II, herunder vedlikehold og bruk av fellesareal som omtalt i pkt. 3.2.6 ovenfor, avgjøres av Garasjeseksjon II alene,

(vii) saker som kun angår Barnehageseksjonen, herunder vedlikehold og bruk av fellesareal som omtalt i pkt. 2.2.1 ovenfor, avgjøres av Barnehageseksjonen alene,

(viii) saker som angår Eiendommen som helhet, avgjøres av alle Seksjonene i fellesskap. Garasjeseksjon I har likevel ikke stemmerett i slike saker. Flertall regnes etter sameiebrøk. Næringsseksjon IIIs stemmerett skal likevel være begrenset på samme måte som beregningen av andel felleskostnader for Næringsseksjon III iht. pkt. 6.1.11 over.

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter pkt. 9 og 10 ovenfor.

13. STYRE OG FORRETNINGSFØRER

13.1 Styret

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

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

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

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

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

13.2 Styremøter

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

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

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

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

13.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

13.4 Forretningsfører

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

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

13.5 Ugildhet

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

13.6 Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

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

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

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

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

14. REGNSKAP OG REVISJON

14.1 Regnskap

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

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

14.2 Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert revisor. Revisor velges av årsmøtet.

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

15. FORSIKRING

Styret tegner felles fullverdiforsikring for Eiendommen,

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

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

16. REGISTRERING I FORETAKSREGISTERET

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

17. TVISTER

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

18. KAMERA/VIDEOOVERVÅKNING AV FELLESAREALER

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

***

Wiersholm

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Oslo, 3. oktober 2007
Ref: ANB-77214
Ansvarlig advokat:
Tom Rune Lian

MUTT*41T
OSLO KO,,/uvluN·E
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
08 OKT, 2007
SAKSNR: 200711318 - 1

Gnr 225 bnr 278 - Begjæring om oppdeling i eierseksjoner - Ringnes Park Vest

Vedlagt oversendes seksjoneringsbegjæring med vedlegg i anledning ovennevnte.

Seksjoneringsbegjæringen, situasjonsplanene (bilag a) og plantegningene (bilag b) følger vedlagt i 3 eksemplarer hver.

Det gjøres oppmerksom på at det er utarbeidet en egen fordelingsliste for eierseksjonene (jf pkt 3 i begjæringen) som følge av antallet seksjoner (508).

Begjæringen er undertegnet av Ringnes Park DA i henhold til generalfullmakt fra hjemmelshaver. Bekreftet kopi av fullmaktsdokument og firmaattester vedlegges.

Det bes om at plan- og bygningsetaten snarest mulig innkaller til forhåndskonferanse slik at eventuelle uklarheter kan handteres. Alle henvendelser bes rettet til undertegnede på direkte tlf. 210 210 97. Ta ellers gjerne kontakt dersom det skulle være spørsmål eller kommentarer.

Me l'g hilsen
for Wie olm, Mellbye & Bech, advokatfirma AS

Ande = Bergene
anders.bergene@wiersholm.no

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

PI Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	225	2 7 8		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
914670705	Ringnes AS		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i elerseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål Brøk (teller)	Tilleggsareal
1			11			21			31		
2	I		12	I		22			32		
3			13			23			33		
4	I		14	I		24			34		
5			15	SE EGEN LISTE		25			35		
6			16	I		26			36		
7			17			27			37		
8			18	I		28			38		
9			19			29			39		
10	I		20			30			40		
SUM BRØK			SUM BRØK			SUM BRØK			SUM BRØK		

SUM BRØK (TELLERE) = **NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [1]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av flere ark, kreves imidlertid signering også her.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) Z seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,

eller

seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd,

) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

a) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

b) bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,

eller

13 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

b) Z ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov,

c) Z areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

d) Z hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

e) El hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,

eller

❑ boligseksjonen er en fritidsbolig,

eller

alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) Z det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [1]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [2]
N(g) Jo "t›)- C4'4-01	ittdrA/.1	gocn3J (.e)..16>1:C7	
	E mi4 FJES T,4 DA rot Rriv4NES AS	·Rrt/	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonerin [10]

Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

El Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [10]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering	
Befaring er foretatt	
n Målebrevskart for t	er utarbeidet og vedlagt [12]
Tillatelsen er inntatt	nedenfor
Tillatelsen følger vedlagt	

Oslo kommune erklærer at tillatelse		til seksjonering i reseksjonering er gitt for		
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Ugjenkallelig generalfullmakt

Ringnes AS, org. nr. NQ 914 670 705, som hjemmelshaver til eiendommene

gnr. 225, bnr. 278 og 283 i Oslo kommune
og senere seksjoner / fradelte parseller fra disse eiendommene

gir herved Ringnes Park DA, org.nr. NO 984 445 482 ugjenkallelig fullmakt til å disponere over ovennevnte eiendom(er) ved på våre vegne som hjemmelshaver å undertegne og samtykke til salgs-/utleieoppdrag, kjøpekontrakter/avtaledokumenter, seksjonering/deling, rettighetserklæringer, pantsettelser samt ethvert nødvendig dokument i forbindelse med salg, utvikling og utbygging, jfr tgl. lov § 13.

Fullmakten omfatter også rett til å motta salgsoppgjør. Generalfullmakten gjelder kun disponering over eiendommene, og gir således ikke Ringnes Park DA rett til å forplikte Ringnes AS ved andre disposisjoner.

Fullmakten kan transporteres.

Riktig kopi bekreftes
Rolf Syvinung Heggen
Advokat

Oslo, den 2?/ 2005

Ringnes AS

Jan Bodd

(styremedlem)
,STEL ft.) 5TUC-11)

ANDERS BERGENE
ADVOKAT
OSLO
Y/10-07

Jeg/vi bekrefter at ovennevnte har undertegnet denne fullmakt i mitt/vår nærvær, og at hun/han/de er over 18 år. Jeg/vi er myndig og bosatt i Norge.

KJESTI HYKLATVIN

INGVERD HALSTAD

Fullmakten ogjeldde fastsatt. Oslo den 9A -2007

JAN BODD

A 9.'10 F- S1-RAL,

Brønnøysundregistrene **Firmaattest**

Organisasjonsnummer: 984 445 482 Ansvarlig selskap, delt ansvar

Stiftelsesdato: 21.12.2001 Registrert i Foretaksregisteret: 07.05.2002

Foretaksnavn: RINGNES PARK DA

Forretningsadresse: Karenslyst alle 6
c/o Orkla Eiendom AS
0278 OSLO
Kommune: 0301 OSLO
Land: Norge

Postadresse: Postboks 423 Skøyen
c/o Orkla Eiendom AS
0213 OSLO

Deltakere:
Deltaker med delt ansvar:
ORKLA EIENDOM AS 932 176 076 Ansvarsandel 80 I

MACAMA INVEST AS 980 864 413 Ansvarsandel 20 I

Daglig leder/ adm.direktør:
Gjert Brun

Styre:
Styrets leder:
Morten Grongstad
Nedre Toppenhaug 126
1353 BÆRUMS VERK

Styremedlem:
Erik Bøhler
Gjert Brun
Roar Enge land

Riktig kopi bekreftes
Rolf Sveinung Heggen
Advokat

Signatur:
To styremedlemmer i fellesskap.

Prokura:
Daglig leder alene eller styrets leder alene.

Revisor:
Revisornummer 976 389 387
ERNST & YOUNG AS
Christian Frederiks plass 6
0154 OSLO

Godkjent
revisjonsselskap

Vedtektsfestet formål:
Eie og utvikle selskapets eierandel av eiendommen gnr 225 bnr 278, 283 og 284 i Oslo kommune. Selskapet skal investere i og utvikle den faste eiendommen fortrinnsvis med sikte på helt eller delvis salg, men også utleie, og alt som er forbundet med dette. Selskapet skal etterstrebe å gi deltakerne en god verdistigning på innskuddet.

Brønnøysundregistrene

Firmaattest

Foretaksregisteret, 8910 Brønnøysund
Organisasjonsnummer: 974 760 673
Internett: http://www.brreg.no

Opplysningstelefonen: 75 00 75 00
Telefaks: 75 0075 05

Firmaattesten inneholder opplysninger registrert i Foretaksregisteret om et bestemt foretak identifisert med organisasjonsnummer.

Opplysningene omfatter forhold som er registrert i Foretaksregisteret pr. utskriftsdato.

Meldepliktige forhold som ikke er meldt, og som er i strid med det som er registrert, kan ikke gjøres gjeldende overfor tredjemann, med mindre denne kjente til eller burde kjent forholdet, jf foretaksregisterloven § 10-1.

Enhver har rett til å gjøre seg kjent med det som er registrert i Foretaksregisteret. Dette gjeldei imidlertid ikke fødselsnummer.

Vi gjør oppmerksom på at firmaattesten pr. 10.07.1998 er endret i forhold til tidligere når det gjelder utseende og papirkvalitet.

Brønnøysundregistrene FIRMAATTEST

Organisasjonsnummer:	914 670 705	Aksjeselskap
Stiftelsesdato:	06.06.1918	Overført til Foretaksregisteret: 01.08.1988
Foretakenavn:	Ringnes AS	
Forretningsadresse:	Thorvald Meyers gate 2 0555	
Kommune:	OSLO 0301 OSLO	
Land:	Norge	
Postadresse:	Postboks 7152 Majorstua 0307 OSLO	

Aksjekapital NOK: 231.273.000,00
Kapitalen er fullt innbetalt

Kopi bekreftes
Rett
Advokatfirmaet Thommessen AS
Advokat

Daglig leder/ adm.direktør:
Jan Leif Bodd

Styre:
Styrets leder:
Nils Smedegaard Andersen
Elmevej 4
2950 Vedbk
Danmark

Styremedlem:

Jørn Peter Jensen	
Gitte Møller Lauridsen	
Jan Leif Bodd	
Jostein Aukland	Representant for de ansatte
Jan Lillebo	Representant for de ansatte
Arvid Frode Strand	Representant for de ansatte

Varamedlem:

Bjørn Delbæk	
Jon Andreas Elde	
Børge Torfinn Ottersøen	Representant for de ansatte
Kristin Kvikstad	Representant for de ansatte
Torgeir Mortensen	Representant for de ansatte
Øivind Johansen	Representant for de ansatte
Anne Karin Nyborg	Representant for de ansatte

Brønnøysundregistrene FIRMAATTEST

Bjørn Brynildsen	Representant for de ansatte
Ove Walther Tuftedal Knudsen	Representant for de ansatte

Observatør:

Svein Rannekleiv	Representant for de ansatte
Tolleiv Berg	Representant for de ansatte

Signatur:
To styremedlemmer i fellesskap. Daglig leder alene.

Prokura:
Daglig leder alene.

Prokura i fellesskap:
Jon Andreas Elde
Bjørn Delbæk

Revisor:
Revisornummer 935 174 627
KPMG AS
Sørkedalsveien 6
0369 OSLO

Godkjent revisjonsselskap

Vedtektsfestet formål:
Fabrikkvirksomhet, handel, samt kjøp, salg og utnyttelse av faste eiendommer, herunder deltagelse i enhver slik virksomhet som aksjeeier eller på annen måte.

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo
tlf: 22 71 70 70 fax: 22 71 70 80

prosjekt nr: 1226

Ringnes Park Vest

SEKSJONERING GNR/BRNR. 225/278

Sannergaten 6A - Bygg A

SEKSJON NR.	HOVEDDEL (m2)	FORMÅL	TILLEGGSDEL (m2)	SAMEIEBRØK
1	90	B	B	90/
2	56	B	B	56/
3	56	B	B	56/
4	47	B	B	47/
5	44	B	B	44/
6	67	B	B	67/
7	90	B	B	90/
8	44	B	B	44/
9	56	B	B	56/
10	47	B	B	47/
11	44	B	B	44/
12	67	B	B	67/
13	90	B	B	90/
14	40	B	B	40/
15	47	B	B	47/
16	44	B	B	44/
17	67	B	B	67/
18	90	B	B	90/
19	40	B	B	40/
20	47	B	B	47/
21	44	B	B	44/
22	67	B	B	67/
23	89	B	B	89/
24	100	B	B	100/
25	90	B	B	90/
26	113	B	B	113/
27	67	B	B	67/
28	96	B	B	96/
			NEVNER BOLIG:	**34 437**
			NEVNER TOTALT:	**48 405**

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo
tlf: 22 71 70 70 ··· fax: 22 71 70 80

prosjekt nr: 1226

Ringnes Park

SEKSJONERING GNR/BRNR. 225/278

Thv. Meyers gate 16 A -H, Bygg B

SEKSJON NR	HOVEDDEL (m²)	FORMÅL	TILLEGGSDEL (m²)	SAMEIEBRØK
29	71	B	B	71/
30	59	B	B	59/
31	66	B	B	66/
32	71	B	B	71/
33	71	B	B	71/
34	70	B	B	70/
35	81	B	B	81/
36	55	B	B	55/
37	40	B	B	40/
38	43	B	B	43/
39	40	B	B	40/
40	43	B	B	43/
41	40	B	B	40/
42	43	B	B	43/
43	40	B	B	40/
44	43	B	B	43/
45	40	B	B	40/
46	60	B	B	60/
47	40	B	B	40/
48	43	B	B	43/
49	40	B	B	40/
50	43	B	B	43/
51	40	B	B	40/
52	43	B	B	43/
53	40	B	B	40/
54	43	B	B	43/
55	40	B	B	40/
56	60	B	B	60/
57	65	B	B	65/
58	65	B	B	65/
59	63	B	B	63/
60	60	B	B	60/
61	65	B	B	65/
62	40	B	B	40/
63	43	B	B	43/
64	40	B	B	40/
65	43	B	B	43/
66	40	B	B	40/
67	43	B	B	43/
68	40	B	B	40/
69	43	B	B	43/
70	40	B	B	40/
71	40	B	B	40/
72	40	B	B	40/
73	40	B	B	40/
74	40	B	B	40/
75	40	B	B	40/
76	40	B	B	40/
77	40	B	B	40/
78	40	B	B	40/
79	40	B	B	40/
			NEVNER BOLIG:	**34 437**
			NEVNER TOTALT:	**48 405**

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo
tlf: 22 71 70 70 --- fax: 22 71 70 80

prosjekt nr: 1226

Ringnes Park

SEKSJONERING GNR/BRNR. 225/278

Thv. Meyers gate 16 J - Bygg C

SEKSJON NR.	HOVEDDEL (m2)	FORMÅL	TILLEGGSDEL (m2)	SAMEIEBRØK
80	47	B	B	47/
81	76	B	B	76/
82	73	B	B	73/
83	82	B	B	82/
84	61	B	B	61/
85	73	B	B	73/
86	84	B	B	84/
87	46	B	B	46/
88	56	B	B	56/
89	78	B	B	78/
90	58	B	B	58/
91	64	B	B	64/
92	57	B	B	57/
93	84	B	B	84/
94	46	B	B	46/
95	41	B	B	41/
96	82	B	B	82/
97	72	B	B	72/
98	57	B	B	57/
99	84	B	B	84/
100	46	B	B	46/
101	41	B	B	41/
102	82	B	B	82/
103	72	B	B	72/
104	57	B	B	57/
105	84	B	B	84/
106	84	B	B	84/
107	79	B	B	79/
108	72	B	B	72/
109	115	B	B	115/
110	72	B	B	72/
			NEVNER BOLIG:	**34 437**
			NEVNER TOTALT:	**48 405**

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo
tlf: 22 71 70 70 ··· fax: 22 71 70 80

prosjekt nr: 1226

Ringnes Park

SEKSJONERING GNR/BRNR. 225/278

Toftes gt. 23 - Bygg D

SEKSJON NR.	HOVEDDEL (m2)	FORMÅL	TILLEGGSDEL (m2)	SAMEIEBRØK
111	50	B	B	50/
112	65	B	B	65/
113	43	B	B	43/
114	39	B	B	39/
115	39	B	B	39/
116	47	B	B	47/
117	70	B	B	70/
118	42	B	B	42/
119	58	B	B	58/
120	74	B	B	74/
121	43	B	B	43/
122	41	B	B	41/
123	41	B	B	41/
124	46	B	B	46/
125	85	B	B	85/
126	58	B	B	58/
127	58	B	B	58/
128	74	B	B	74/
129	43	B	B	43/
130	41	B	B	41/
131	41	B	B	41/
132	46	B	B	46/
133	85	B	B	85/
134	58	B	B	58/
135	58	B	B	58/
136	74	B	B	74/
137	43	B	B	43/
138	41	B	B	41/
139	41	B	B	41/
140	46	B	B	46/
141	85	B	B	85/
142	58	B	B	58/
143	58	B	B	58/
144	66	B	B	66/
145	83	B	B	83/
146	83	B	B	83/
147	84	B	B	84/
148	58	B	B	58/
149	123	B	B	123/
150	147	B	B	147/
			NEVNER BOLIG:	34 437
			NEVNER TOTALT:	48 405

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo
tlf: 22 71 70 70 ::: fax: 22 71 70 80

prosjekt nr: 1226

Ringnes Park

SEKSJONERING GNR/BRNR. 225/278

Thv. Meyers gt. 12 - Bygg E

SEKSJON NR.	HOVEDDEL (m2)	FORMÅL	TILLEGGSDEL (m2)	SAMEIEBRØK
151	60	B	B	60/
152	61	B	B	61/
153	40	B	B	40/
154	61	B	B	61/
155	60	B	B	60/
156	66	B	B	66/
157	67	B	B	67/
158	46	B	B	46/
159	67	B	B	67/
160	66	B	B	66/
161	66	B	B	66/
162	67	B	B	67/
163	46	B	B	46/
164	67	B	B	67/
165	66	B	B	66/
166	66	B	B	66/
167	67	B	B	67/
168	46	B	B	46/
169	67	B	B	67/
170	66	B	B	66/
171	66	B	B	66/
172	67	B	B	67/
173	46	B	B	46/
174	67	B	B	67/
175	66	B	B	66/
176	83	B	B	83/
177	81	B	B	81/
178	61	B	B	61/
179	60	B	B	60/
			NEVNER BOLIG:	34 437
			NEVNER TOTALT:	48 405

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo
tlf: 22 71 70 70 ··· fax: 22 71 70 80

prosjekt nr: 1226

Ringnes Park

SEKSJONERING GNR/BRNR. 225/278

thv. Meyers gt. 14 - Bygg F

SEKSJON NR.	HOVEDDEL (m2)	FORMÅL	TILLEGGSDEL (m2)	SAMEIEBRØK
180	90	B	B	90/
181	36	B	B	36/
182	42	B	B	42/
183	44	B	B	44/
184	67	B	B	67/
185	90	B	B	90/
186	40	B	B	40/
187	47	B	B	47/
188	44	B	B	44/
189	67	B	B	67/
190	90	B	B	90/
191	40	B	B	40/
192	47	B	B	47/
193	44	B	B	44/
194	67	B	B	67/
195	90	B	B	90/
196	40	B	B	40/
197	47	B	B	47/
198	44	B	B	44/
199	67	B	B	67/
200	90	B	B	90/
201	40	B	B	40/
202	47	B	B	47/
203	44	B	B	44/
204	67	B	B	67/
205	88	B	B	88/
206	81	B	B	81/
207	107	B	B	107/
208	88	B	B	88/
209	81	B	B	81/
210	107	B	B	107/
			NEVNER BOLIG:	34 437
			NEVNER TOTALT:	48 405

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo
tlf: 22 71 70 70 ··· fax: 22 71 70 80

prosjekt nr: 1226

Ringnes Park

SEKSJONERING GNR/BRNR. 225/278

Thv. Meyers gt. 10 - Bygg G

SEKSJON NR.	HOVEDDEL (m2)	FORMÅL	TILLEGGSDEL (m2)	SAMEIEBRØK
211	74	B	B	74/
212	76	B	B	76/
213	97	B	B	97/
214	74	B	B	74/
215	48	B	B	48/
216	67	B	B	67/
217	97	B	B	97/
218	74	B	B	74/
219	48	B	B	48/
220	67	B	B	67/
221	97	B	B	97/
222	74	B	B	74/
223	48	B	B	48/
224	67	B	B	67/
225	97	B	B	97/
226	74	B	B	74/
227	48	B	B	48/
228	67	B	B	67/
229	95	B	B	95/
230	74	B	B	74/
231	48	B	B	48/
232	66	B	B	66/
233	88	B	B	88/
234	81	B	B	81/
235	107	B	B	107/
236	88	B	B	88/
237	81	B	B	81/
238	107	B	B	107/
			NEVNER BOLIG:	**34 437**
			NEVNER TOTALT:	**48 405**

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo
tlf: 22 71 70 70 fax: 22 71 70 80

prosjekt nr: 1226

Ringnes Park

SEKSJONERING GNR/BRNR. 225/278

Toftes gt. 21 - Bygg H

SEKSJON NR.	HOVEDDEL (m2)	FORMÅL	TILLEGGSDEL (m2)	SAMEIEBRØK
239	34	B	B	34/
240	39	B	B	39/
241	43	B	B	43/
242	65	B	B	65/
243	50	B	B	50/
244	58	B	B	58/
245	104	B	B	104/
246	51	B	B	51/
247	40	B	B	40/
248	43	B	B	43/
249	69	B	B	69/
250	58	B	B	58/
251	58	B	B	58/
252	104	B	B	104/
253	51	B	B	51/
254	40	B	B	40/
255	43	B	B	43/
256	69	B	B	69/
257	58	B	B	58/
258	58	B	B	58/
259	104	B	B	104/
260	51	B	B	51/
261	40	B	B	40/
262	43	B	B	43/
263	69	B	B	69/
264	58	B	B	58/
265	58	B	B	58/
266	104	B	B	104/
267	51	B	B	51/
268	I	B	B	40/
269	43	B	B	43/
270	69	B	B	69/
271	58	B	B	58/
272	58	B	B	
273	99	B	B	99/
274	49	B	B	49/
275	83	B	B	83/
276	86	B	B	86/
277	58	B	B	58/
278	135	B	B	135/
279	147	B	B	147/
			NEVNER BOLIG:	34 437
			NEVNER TOTALT:	48 405

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo
tlf: 22 71 70 70 · fax: 22 71 70 80

prosjekt nr: 1226

Ringnes Park

SEKSJONERING GNR/BRNR. 225/278

Toftes gt. 19 - Bygg I

SEKSJON NR	HOVEDDEL (m2)	FORMÅL	TILLEGGSDEL (m2)	SAMEIEBRØK
280	99	B	B	99/
281	65	B	B	65/
282	71	B	B	71/
283	74	B	B	74/
284	79	B	B	79/
285	70	B	B	70/
286	65	B	B	65/
287	71	B	B	71/
288	79	B	B	79/
289	79	B	B	79/
290	70	B	B	70/
291	65	B	B	65/
292	71	B	B	71/
293	79	B	B	79/
294	79	B	B	79/
295	70	B	B	70/
296	65	B	B	65/
297	71	B	B	71/
298	79	B	B	79/
299	79	B	B	79/
300	70	B	B	70/
301	65	B	B	65/
302	110	B	B	110/
303	106	B	B	106/
304	70	B	B	70/
305	150	B	B	150/
306	105	B	B	105/
			NEVNER BOLIG:	**34 437**
			NEVNER TOTALT:	**48 405**

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo
tlf: 22 71 70 70 fax: 22 71 70 80

prosjekt nr: 1226

Ringnes Park

SEKSJONERING GNR/BRNR. 225/278

Toftes gt. 13 - Bygg J

SEKSJON NR.	HOVEDDEL (m2)	FORMÅL	TILLEGGSDEL (m2)	SAMEIEBRØK
307	58	B	B	58/
308	58	B	B	58/
309	96	B	B	96/
310	58	B	B	58/
311	58	B	B	58/
312	64	B	B	64/
313	64	B	B	64/
314	102	B	B	102/
315	64	B	B	64/
316	64	B	B	64/
317	64	B	B	64/
318	64	B	B	64/
319	102	B	B	102/
320	64	B	B	64/
321	64	B	B	64/
322	64	B	B	64/
323	64	B	B	64/
324	102	B	B	102/
325	64	B	B	64/
326	64	B	B	64/
327	64	B	B	64/
328	64	B	B	64/
329	102	B	B	102/
330	64	B	B	64/
331	64	B	B	64/
332	88	B	B	88/
333	76	B	B	76/
334	76	B	B	76/
335	88	B	B	88/
			NEVNER BOLIG:	**34 437**
			NEVNER TOTALT:	**48 405**

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo
tlf: 22 71 70 70 ··· fax: 22 71 70 80

prosjekt nr: 1226

Ringnes Park

SEKSJONERING GNR/BRNR. 225/278

Thv. Meyers gt. 6-8 - Bygg K

SEKSJON NR	HOVEDDEL (m2)	FORMÅL	TILLEGGSDEL (m2)	SAMEIEBRØK
336	62	B	B	62/
337	82	B	B	82/
338	78	B	B	78/
339	80	B	B	80/
340	91	B	B	91/
341	88	B	B	88/
342	62	B	B	62/
343	86	B	B	86/
344	82	B	B	82/
345	96	B	B	96/
346	107	B	B	107/
347	88	B	B	88/
348	62	B	B	62/
349	86	B	B	86/
350	82	B	B	82/
351	96	B	B	96/
352	107	B	B	107/
353	88	B	B	88/
354	62	B	B	62/
355	86	B	B	86/
356	82	B	B	82/
357	96	B	B	96/
358	107	B	B	107/
359	88	B	B	88/
360	64	B	B	64/
361	86	B	B	86/
362	118	B	B	118/
363	77	B	B	77/
364	64	B	B	64/
365	69	B	B	69/
366	81	B	B	81/
367	77	B	B	77/
368	118	B	B	118/
369	69	B	B	69/
370	73	B	B	73/
371	118	B	B	118/
372	69	B	B	69/
373	73	B	B	73/
			NEVNER BOLIG:	34 437
			NEVNER TOTALT:	48 405

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo
tlf: 22 71 70 70 ··· fax: 22 71 70 80

prosjekt nr: 1226

Ringnes Park

SEKSJONERING GNR/BRNR. 225/278

Toftes gt. 11 - Bygg M

SEKSJON NR.	HOVEDDEL (m2)	FORMÅL	TILLEGGSDEL (m2)	SAMEIEBRØK
374	58	B	B	58/
375	58	B	B	58/
376	58	B	B	58/
377	58	B	B	58/
378	58	B	B	58/
379	58	B	B	58/
380	64	B	B	64/
381	64	B	B	64/
382	64	B	B	64/
383	64	B	B	64/
384	64	B	B	64/
385	64	B	B	64/
386	64	B	B	64/
287	64	B	B	64/
388	64	B	B	64/
389	64	B	B	64/
390	64	B	B	64/
391	64	B	B	64/
392	64	B	B	64/
393	64	B	B	64/
394	64	B	B	64/
395	64	B	B	64/
396	64	B	B	64/
397	64	B	B	64/
398	64	B	B	64/
399	64	B	B	64/
400	64	B	B	64/
401	64	B	B	64/
402	64	B	B	64/
403	64	B	B	64/
404	92	B	B	92/
405	84	B	B	84/
406	97	B	B	97/
407	89	B	B	89/
			NEVNER BOLIG:	34 437
			NEVNER TOTALT:	48 405

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo
tlf: 22 71 70 70 fax: 22 71 70 80

prosjekt nr: 1226

Ringnes Park

SEKSJONERING GNR/BRNR. 225/278

Toftes gt. 7 - Bygg N

SEKSJON NR.	HOVEDDEL (m2)	FORMÅL	TILLEGGSDEL (m2)	SAMEIEBRØK
408	81	B	B	81/
409	65	B	B	65/
410	71	B	B	71/
411	74	B	B	74/
412	74	B	B	74/
413	71	B	B	71/
414	65	B	B	65/
415	65	B	B	65/
416	71	B	B	71/
417	79	B	B	79/
418	79	B	B	79/
419	71	B	B	71/
420	65	B	B	65/
421	65	B	B	65/
422	71	B	B	71/
423	79	B	B	79/
424	79	B	B	79/
425	71	B	B	71/
426	65	B	B	65/
427	65	B	B	65/
428	71	B	B	71/
429	79	B	B	79/
430	79	B	B	79/
431	71	B	B	71/
432	65	B	B	65/
433	65	B	B	65/
434	71	B	B	71/
435	79	B	B	79/
436	79	B	B	79/
437	71	B	B	71/
438	65	B	B	65/
439	65	B	B	65/
440	109	B	B	109/
441	75	B	B	75/
442	122	B	B	122/
443	65	B	B	65/
444	118	B	B	118/
445	134	B	B	134/
			NEVNER BOLIG:	**34 437**
			NEVNER TOTALT:	**48 405**

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo
tlf: 22 71 70 70 ··· fax: 22 71 70 80

prosjekt nr: 1226

Ringnes Park

SEKSJONERING GNR/BRNR. 225/278

Toftes gt. 5 - Bygg 0

SEKSJON NR	HOVEDDEL (m2)	FORMÅL	TILLEGGSDEL (m2)	SAMEIEBRØK
446	67	B	B	67/
447	74	B	B	74/
448	71	B	B	71/
449	65	B	B	65/
450	67	B	B	67/
451	94	B	B	94/
452	79	B	B	79/
453	71	B	B	71/
454	65	B	B	65/
455	67	B	B	67/
456	94	B	B	94/
457	79	B	B	79/
458	71	B	B	71/
459	65	B	B	65/
460	67	B	B	67/
461	94	B	B	94/
462	79	B	B	79/
463	71	B	B	71/
464	65	B	B	65/
465	67	B	B	67/
466	94	B	B	94/
467	79	B	B	79/
468	71	B	B	71/
469	65	B	B	65/
470	81	B	B	81/
471	101	B	B	101/
472	109	B	B	109/
473	65	B	B	65/
			NEVNER BOLIG:	**34 437**
			NEVNER TOTALT:	**48 405**

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo
tlf: 22 71 70 70 ::: fax: 22 71 70 80

prosjekt 1226

Ringnes Park

SEKSJONERING GNR/BRNR. 225/278

Thv. Meyer gt. 4 - 6 - Bygg L

SEKSJON NR.	HOVEDDEL (m2)	FORMÅL	TILLEGGSDEL (m2)	SAMEIEBRØK
474	106	B	B	106/
475	91	B	B	91/
476	127	B	B	127/
477	112	B	B	112/
478	90	B	B	90/
479	116	B	B	116/
480	103	B	B	103/
481	112	B	B	112/
482	68	B	B	68/
483	37	B	B	37/
484	71	B	B	71/
485	66	B	B	66/
486	34	B	B	34/
487	94	B	B	94/
488	91	B	B	91/
489	72	B	B	72/
490	39	B	B	39/
491	71	B	B	71/
492	69	B	B	69/
493	34	B	B	34/
494	95	B	B	95/
495	96	B	B	96/
496	72	B	B	72/
497	39	B	B	39/
498	73	B	B	73/
499	69	B	B	69/
500	38	B	B	38/
501	95	B	B	95/
502	99	B	B	99/
			NEVNER BOLIG:	34 437
			NEVNER TOTALT:	48 405

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo
tlf. 22 71 70 70 fax. 22 71 70 80

prosjekt 1226

Ringnes Park

SEKSJONERING GNR/BRNR. 225/278

Toftes gate / Thv. Meyers gt. / Sannergt.

SEKSJON NR.	HOVEDDEL (m2)	FORMÅL	TILLEGGSDEL (m2)	SAMEIEBRØK
503	600	N	TG	600/
504	3696	N		3696/
505	1200	N		1200/
506	390	N		390/
507	78	N		78/
508	13500	N	TG	13500/
			NEVNER TOTALT:	**48 405**

e

VEDTEKTER FOR

SAMEIET RINGNES PARK VEST

fastsatt ved seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997

1. SAMEIET/EIENDOMMEN/SEKSJONENE

Sameiet Ringnes Park Vest (heretter omtalt som **"Sameiet")** er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr 225 bnr 278 i Oslo kommune, med påstående bebyggelse, installasjoner og anlegg (heretter omtalt som **"Eiendommen").**

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som **"Seksjonene")** som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring **(bilag 1),** seksjonsoversikt **(bilag la),** situasjonsplan **(bilag lb)** og plantegninger (etasjeplaner) **(bilag 1c).**

Følgende definisjoner benyttes i det følgende:

Definisjon	Seksjon nr	**Bygg**	Adresse	Referanse
Boligseksjonene:	1-28	A	Sannergt 6a	s. 1-6
	29-79	B	Thv Meyers gt 16a-h	s. 7-12
	80-110	C	Thv Meyers gt 16j	s. 13-18
	111-150	D	Toftes gt 23	s. 19-24
	151-179	E	Thv Meyers gt 12	s. 25-30
	180-210	F	Thv Meyers gt 14	s. 26-37
	211-238	G	Thv Meyers gt 10	s. 38-45
	239-279	**H**	Toftes gt 21	s. 46-52
	280-306	i	Toftes gt 19	s. 53-59
	307-335	J	Toftes gt 13	s. 60-65
	336-373	K	Thv Meyers gt 6-8	s. 66-73
	374-407	M	Toftes gt 11	s. 74-79
	408-445	N	Toftes gt 7	s. 81-87
	446-473	0	Toftes gt 5	s. 88-93
	474-502	L	Thv Meyers gt 4a, 4b, 6	s. 94-98
Barnehageseksjonen:	503	0/N	Toftes gt. 5/7	s. 80
Garasjeseksjon I:	504			s. 100-102, 104
Garasjeseksjon II:	505			s. 104-105
Næringsseksjon I:	508		("Bydelssenteret")	s. 46, 99-103
Næringsseksjon II:	506	I/N/0	Toftes gt 5 og 19	s. 53, 88

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

2. RETT TIL BRUK

2.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av Seksjonen.

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

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

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen.

2.1.1 Bruksrett over Barnehageseksjonen

Boligseksjonene har rett til å benytte Barnehageseksjonens uteareal til lek og opphold utenom barnehagens åpningstid. Bruken ma ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for Barnehageseksjonen.

2.2 Fellesarealene

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

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

2.2.1 Bruksreglement gårdsrom

Boligseksjonene har i fellesskap rett til eksklusiv bruk av hele gårdsrommet beliggende innenfor innenfor/mellom bygg A-0, som illustrert i bilag 1b). Den eksklusive bruksretten omfatter alle arealer, konstruksjoner og installasjoner i gårdsrommet, som gang-/adkomstveier og avkjørsler (unntatt innkjøring til Garasjeseksjon I/II), torg, grøntareal, vannspeil, sykkeloppstillingsplasser, avfallsboder mv.

Bruksretten kan bare sies opp ved vedtak i samelermøtet etter reglene om vedtektsendring.

2.2.2 Bruksreglement torg mot Sannergata

Næringsseksjon I har rett til eksklusiv bruk av torget mot Sannergata som illustrert i bilag 1b) utover det areal som til enhver tid er omfattet av Næringsseksjon I (dvs. en del av seksjonen), herunder sykkeloppstillingsplasser m.v. Bruksretten omfatter også enerett til å drive salgs-/serveringsvirksomhet mv. på torget så langt det ikke strider mot reguleringsbestemmelsene eller andre offentlige krav mv. vedrørende Eiendommen.

Bruksretten kan bare sies opp ved vedtak i sameiermøtet etter reglene om vedtektsendring.

2.2.3 Bruksreglement takterrasser

Boligseksjonene har i fellesskap rett til eksklusiv bruk av takterrassene på Samelets bygninger. Med mindre annet avtales særskilt, kan bare Seksjonene i de respektive bygg benytte terrassen på eget tak.

Bruksretten kan bare sies opp ved vedtak i samelermøtet etter reglene om vedtektsendring.

3. VEDLIKEHOLD MV.

3.1 Seksjonen

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

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

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

3.2 Fellesareal

Eiendommens fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like.

Med unntak av de eksklusive vedlikeholdsplikter som er fastsatt i pkt 3.2.1 - 3.2.6 nedenfor, er Seksjonene i fellesskap ansvarlig for vedlikehold av Eiendommens fellesareal.

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

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

3.2.1 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Boligseksjonene

Det påhviler Boligseksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av:

(i) innvendig fellesareal knyttet til Boligseksjonenes hoveddel (leiligheter), herunder inngangspartier, ganger og trapperom, samt tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, lys/oppvarming mv. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter alt fellesareal som angitt på s. 1-98 i bilag 1c),

(ii) innvendig fellesareal knyttet til Boligseksjonenes tilleggsdeler (sportsboder), herunder ganger og trapperom, inngangspartier og dører, rømningsveier, samt tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, lys/oppvarming mv. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter slikt fellesareal som illustrert på s. 38, s. 99-102 og s. 104-105 i bilag lc),

(iii) innvendig fellesareal til bruk som sykkeloppstillingsplasser (dvs. i tillegg til utvendige plasser som befinner seg i gårdsrommet, jf litra vi) nedenfor). Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter slikt fellesareal som angitt på s. 100-102 og s. 105 i bilag lc),

(iv) utvendige tak og takterrasser med tilhørende konstruksjoner, installasjoner mv for samtlige bygg (A-0) i Sameiet. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter slikt fellesareal som illustrert i bilag 113).

(v) fasader, utvendige vinduer og balkonger/terrasser (som er fellesareal) samt øvrige utvendige konstruksjoner, installasjoner mv. for samtlige bygg (A-0) i Sameiet, som illustrert i bilag ib). Vedlikeholdsplikten etter dette punkt gjelder likevel ikke fasader, vinduer mv. til de øvrige Seksjonene etter bestemmelsene i pkt 3.2.2, 3.2.3 og 3.2.6 nedenfor, og

(vi) utvendig fellesareal (gårdsrom) som angitt i pkt 2.2.1 ovenfor, herunder alle arealer, konstruksjoner og installasjoner i gårdsrommet, som gang-/adkomstveier og avkjørsler, torg, grøntareal, vannspeil, sykkeloppstilling, avfallsboder, tekniske anlegg mv, samt fortau mot Thv. Meyers gt og Toftes gt. utover det fortausareal som Næringsseksjon I og II har

vedlikeholdsansvar for (jf pkt 3.2.2 og 3.2.3 nedenfor). Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter slikt fellesareal som illustrert i bilag 1b).

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

3.2.2 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Næringsseksjon I

Det påhviler Næringsseksjon I å besørge vedlikehold av:

(i) fasader og utvendige vinduer på samme plan/etasje som Næringsseksjon I (jf bilag 1c) s. 46 og 100) begrenset oppover til etasjeskillet mot overliggende plan/etasje og sideveis til vegg mot øvrige Seksjoner, samt øvrige utvendige bygningsmessige konstruksjoner, installasjoner mv knyttet til Næringsseksjon I (med hoveddel og tilleggsdeler),

(ii) utvendig fellesareal (fortau) utenfor torg mot Sannergt (jf pkt 2.2.2 over), og

(iii) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet til Næringsseksjon I.

3.2.3 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Næringsseksjon II

Det påhviler Næringsseksjon II å besørge vedlikehold av:

(i) fasader og utvendige vinduer på samme plan/etasje som Næringsseksjon II (jf bilag 1c) s. 53 og 93) begrenset oppover til etasjeskillet mot overliggende plan/etasje og sideveis til vegg mot øvrige Seksjoner, samt øvrige utvendige bygningsmessige konstruksjoner, installasjoner mv knyttet til Næringsseksjon II (med hoveddel og tilleggsdeler),

(ii) utvendig fellesareal (fortau) mot Toftes gt for så vidt gjelder slikt areal som er knyttet til Næringsseksjon II, og

(iii) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet til Næringsseksjon II.

3.2.4 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Garasjeseksjon I

Det påhviler Garasjeseksjonen å besørge vedlikehold av:

(i) innvendig fellesareal knyttet til Garasjeseksjon I (hoveddel og tilleggsdeler), herunder inngangspartier, ramper, kjøreveier, ganger, trapperom, samt tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, lys/ oppvarming mv. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter slikt fellesareal som illustrert i bilag 1c) s. 100-102. Vedlikehold av slikt fellesareal som illustrert i bilag 1c) s. 104, besørges likevel av Garasjeseksjon I og Garasjeseksjon II i fellesskap, og

(ii) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet til Garasjeseksjon I.

3.2.5 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Garasjeseksjon II

Det påhviler Garasjeseksjonen å besørge vedlikehold av:

(i) innvendig fellesareal knyttet til Garasjeseksjon II (hoveddel og tilleggsdeler), herunder inngangspartier, ramper, kjøreveier, ganger, trapperom, samt tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, lys/ oppvarming mv. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter slikt fellesareal som illustrert i bilag 1c) s. 105. Vedlikehold av fellesarealet besørges av Garasjeseksjon I og Garasjeseksjon II i fellesskap, og

(ii) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet til Garasjeseksjon II.

3.2.6 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Barnehageseksjonen

Det Barnehageseksjonen å besørge vedlikehold av:

(i) fasader og utvendige vinduer på samme plan/etasje som Barnehageseksjonen (jf bilag 1c) s. 85) begrenset oppover til etasjeskillet mot overliggende plan/etasje og sideveis til vegg mot

øvrige Seksjoner, samt øvrige utvendige bygningsmessige konstruksjoner, installasjoner mv knyttet til Næringsseksjon II (med hoveddel og tilleggsdeler),

(ii) øvrige arealer, konstruksjoner og tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet til Barnehageseksjonen.

3.2.7 Felles vedlikeholdsansvar

Det påhviler Seksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av alle arealer, konstruksjoner, tekniske anlegg mv. som ikke er omfattet av pkt 3.2.1 - 3.2.6 ovenfor og/eller som etter sin art skal tjene Seksjonenes felles behov. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter bl.a. felles tekniske rom til trafo (og gang/trapp ned til dette rommet), hovedtavle og fjernvarme, som illustrert på s. 100101 og s. 104-105.

3.2.8 Driftsselskap

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

4. RETTSLIG RÅDIGHET

Den enkelte sameier rår som en eier over Seksjonen.

Med de begrensninger og unntak som følger av eierseksjonsloven § 22, kan ingen erverve mer enn to Boligseksjoner.

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

5. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

5.1 Felleskostnader

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

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

(i) kostnadene til vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt 3.2.1 ovenfor,

(ii) kostnadene til bruk av fellesareal som angitt i pkt 3.2.1 ovenfor, herunder bl.a. renhold av ganger, trapperom og heiser, innvendige tak, gulv og vegger, inngangspartier og dører, utvendig rengjøring av vinduer, fasader, balkonger, takterrasser og solavskjermingsutstyr, fjerning av tagging/grafitti, tilsyn/service av heiser, ventilasjonsanlegg, brannteknisk alarm-og sikkerhetsanlegg, snøbrøyting, plenklipping, planting, bortkjøring og renhold av gårdsrom (jf pkt 2.2.1) og fortau mot Thv. Meyers gt og Toftes gt. (jf pkt 3.2.1 over), egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspåslag for felleskostnader, og

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

5.1.2 Kostnader som skal dekkes av Næringsseksjon I:

(i) kostnadene til vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt 3.2.2 ovenfor, og

(ii) kostnadene til bruk av fellesareal som angitt i pkt 3.2.2 ovenfor, herunder bl.a. renhold av inngangspartier og dører, utvendig rengjøring av vinduer, fasader og solavskjermingsutstyr, fjerning av tagging/grafitti, snøbrøyting, bortkjøring og renhold av torg (jf pkt 2.2.2 over), egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspåslag for felleskostnader,

(iii) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold og bruk av felles rømningstrapper/-ganger mv. som illustrert på s. 100-102 og s. 104-105 i bilag 1c),

(iv) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Næringsseksjon I.

5.1.3 Kostnader som skal dekkes av Næringsseksjon II:

(i) kostnadene til vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt 3.2.3 ovenfor,

(ii) kostnadene til bruk av fellesareal som angitt i pkt 3.2.3 ovenfor, herunder bl.a. renhold av inngangspartier og dører, utvendig rengjøring av vinduer, fasader og solavskjermingsutstyr, fjerning av tagging/grafitti, renhold av fortau mot Toftes gt (jf pkt 3.2.3 over), egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspåslag for felleskostnader, og

(iii) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Næringsseksjon II.

5.1.4 Kostnader som skal dekkes av Garasjeseksjon I:

(i) kostnadene til vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt 3.2.4 ovenfor. Kostnadene til vedlikehold av slikt fellesareal som illustrert i bilag 1c) s. 104 skal likevel dekkes av Garasjeseksjon I og II etter det innbyrdes antall biloppstillingsplasser på dette plan,

(ii) kostnadene til bruk av fellesareal som angitt i pkt 3.2.4 ovenfor, herunder bl.a. renhold av inngangspartier, ramper, kjøreveier, ganger, trapperom, fjerning av tagging/grafitti, kosting, spyling, egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspålegg for felleskostnader, og

(iii) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Garasjeseksjon II.

5.1.5 Kostnader som skal dekkes av Garasjeseksjon II:

(iv) kostnadene til vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt 3.2.5 ovenfor. Kostnadene til vedlikehold av slikt fellesareal som illustrert i bilag 1c) s. 100 skal likevel dekkes av Garasjeseksjon I og II etter det innbyrdes antall biloppstillingsplasser på dette plan,

(v) kostnadene til bruk av fellesareal som angitt i pkt 3.2.5 ovenfor, herunder bl.a. renhold av inngangspartier, ramper, kjøreveier, ganger, trapperom, fjerning av tagging/grafitti, kosting, spyling, egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspålegg for felleskostnader, og

(vi) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Garasjeseksjon II.

5.1.6 Kostnader som skal dekkes av Barnehageseksjonen:

(i) kostnadene til vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt 3.2.6 ovenfor, og

(ii) kostnadene til bruk av fellesareal som angitt i pkt 3.2.6 ovenfor, herunder bl.a. renhold av inngangspartier og dører, utvendig rengjøring av vinduer, fasader og solavskjermingsutstyr, fjerning av tagging/grafitti, egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspåslag for felleskostnader, og

(iii) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Barnehageseksjonen

5.1.7 Kostnader som skal dekkes av Seksjonene i fellesskap:

Kostnader som skal fordeles etter sameiebrøken:

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

(ii) eiendomsskatt,

(iii) kommunale avgifter, herunder renovasjons-/avfallsgebyrer, vann-/avløpsavgifter, feieavgift mv.,

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

(v) kostnader til vedlikehold og bruk av fellesarealer som nevnt i pkt 3.2.7 over,

(vi) felles vaktmester, vakthold mv.

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

Kostnader som skal fordeles med en lik del på hver Seksjon:

(i) kostnader til administrasjon, forretningsførsel, regnskap og revisjon av Sameiet/ Eiendommen, styrehonorar,

(ii) kostnader til fellesantenneanlegg, kabel-TV mv.

Kostnadene etter dette punkt 5.1.7 skal bare fordeles etter sameiebrøken i den grad kostnadene belastes Eiendommen/Sameiet under ett. I motsatt fall fordeles kostnadene etter den fordeling som er lagt til grunn av den aktuelle leverandør, tjenesteyter, offentlige myndighet mv (f eks vil eiendomsskatt/kommunale avgifter normalt bli direkte fordelt i henhold til sameiebrøken).

5.1.8 Kostnader som skal fordeles etter nytte/forbruk

(i) Kostnadsfordelingen etter pkt 5.1.1 - 5.1.7 ovenfor gjelder ikke for kostnader ved tiltak som etter sin art ikke kan komme de(n) aktuelle sameier(ene) til gode, og det dessuten vil virke klart urimelig at sameierne dekker kostnadene i henhold til den fastsatte fordeling, og

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

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

5.1.9 Betaling og avregning av felleskostnader

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av forretningsfører til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpet innkreves av forretningsfører. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning. I forbindelse med etableringen av sameiet betaler den enkelte erverver av Seksjonen i tillegg et beløp tilsvarende 3 ganger Seksjonens andel av sameiets månedlige felleskostnader i kapitaltilskudd. Beløpet forutsettes i hovedsak å gå til dekning av sameiets kostnader mv. (f eks forsikring) før ordinære a kontoinnbetalinger påbegynnes.

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

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

En sameier som har båret større kostnader enn det som følger av pkt 5.1.1 - 5.1.8 over, har krav på å få dekket det overskytende.

5.1.10 Fellesinntekter

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

6. HEFTELSESFORM

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

7. PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSER

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

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

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

8. PÅLEGG OM SALG

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

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan Seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 418 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 (1) første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter dette punkt.

9. FRAVIKELSE

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

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

10. BESLUTNINGSMYNDIGHET

10.1 Sameiermøtets beslutningsmyndighet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

10.2 Flertallskrav og særlige begrensninger i sameiermøtets beslutningsmyndighet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(viii) fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser

10.3 Styrets beslutningsmyndighet

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

10.4 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter pkt 12.6 nedenfor representerer Sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. SAMEIERMØTE

11.1 Sameiermøtet

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

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

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

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

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene i samsvar med pkt 11.5 nedenfor, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11.2 Innkalling til sameiermøte

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

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

Innkallingen skjer skriftlig.

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

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

11.3 Hvilke saker sameiermøtet kan og skal behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

(i) behandle styrets årsberetning,

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

(iii) velge styremedlemmer

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

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

11.4 Møteledelse. Protokoll

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

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

11.5 Sameiermøtets vedtak — stemmerett og beregning

Sameiermøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

(i) i saker som kun angår Boligseksjonene, herunder vedlikehold og bruk fellesareal som omtalt i pkt 3.2.1 ovenfor, har bare Boligseksjonene stemmerett. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av Boligseksjonene gir &I stemme,

(ii) i saker som kun angår Næringsseksjon I, herunder vedlikehold og bruk av fellesareal som omtalt i pkt 3.2.2 ovenfor, har bare Næringsseksjon I stemmerett,

(iii) i saker som kun angår Næringsseksjon II, herunder vedlikehold og bruk av fellesareal som omtalt i pkt 3.2.3 ovenfor, har bare Næringsseksjon II stemmerett,

(iv) i saker som kun angår Garasjeseksjon I, herunder vedlikehold og bruk av fellesareal som omtalt i pkt 3.2.4 ovenfor, har bare Garasjeseksjon I stemmerett,

(v) i saker som kun angår Garasjeseksjon II, herunder vedlikehold og bruk av fellesareal som omtalt i pkt 3.2.5 ovenfor, har bare Garasjeseksjon II stemmerett,

(vi) i saker som kun angår Barnehageseksjonen, herunder vedlikehold og bruk av fellesareal som omtalt i pkt 3.2.6 ovenfor, har bare Barnehageseksjonen stemmerett, og

(vii) i saker som angår Eiendommen som helhet, har alle Seksjonene stemmerett. Flertall regnes etter sameiebrøk.

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

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

12. STYRE OG FORRETNINGSFØRER

12.1 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges

særskilt. Den som er umyndig kan ikke være styremedlem.

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

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

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

12.2 Styremøter

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

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

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

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

12.3 Styrets oppgaver

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

12.4 Forretningsfører

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

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

12.5 Ugildhet

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

12.6 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

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

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

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

Har styret, styremedlemmer eller forretningsfører overskredet sin myndighet, er disposisjonen ikke bindende for sameierne, dersom sameierne godtgjør at medkontrahenten innså eller burde innse at

myndigheten ble overskredet, og det derfor ville stride mot redelighet å gjøre disposisjonen gjeldende.

13. REGNSKAP OG REVISJON

13.1 Regnskap

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

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

13.2 Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert revisor. Revisor velges av sameiermøtet.

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

14. FORSIKRING

Styret tegner felles fullverdiforsikring for Eiendommen, dog slik at Næringsbygget og Boligbygget så langt som mulig skal forsikres særskilt.

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

Ved utvendig skade eller ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på Eiendommen, dekker sameiet egenandelen. Dersom skaden er begrenset til Næringsbygget eller Boligbygget, dekker henholdsvis Næringsseksjonen og Boligseksjonene egenandelen etter innbyrdes sameiebrøk.

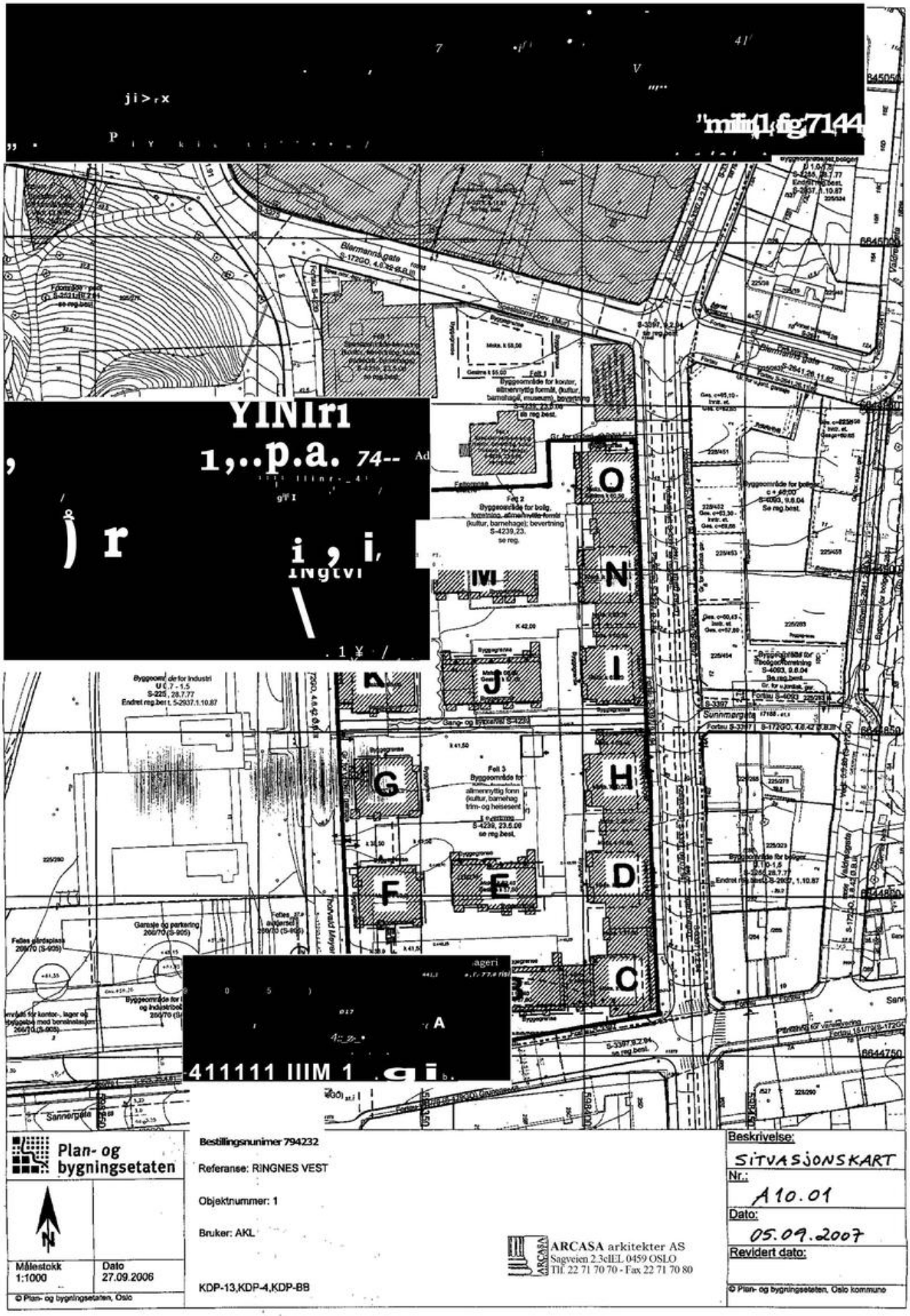
15. REGISTRERING I FORETAKSREGISTERET

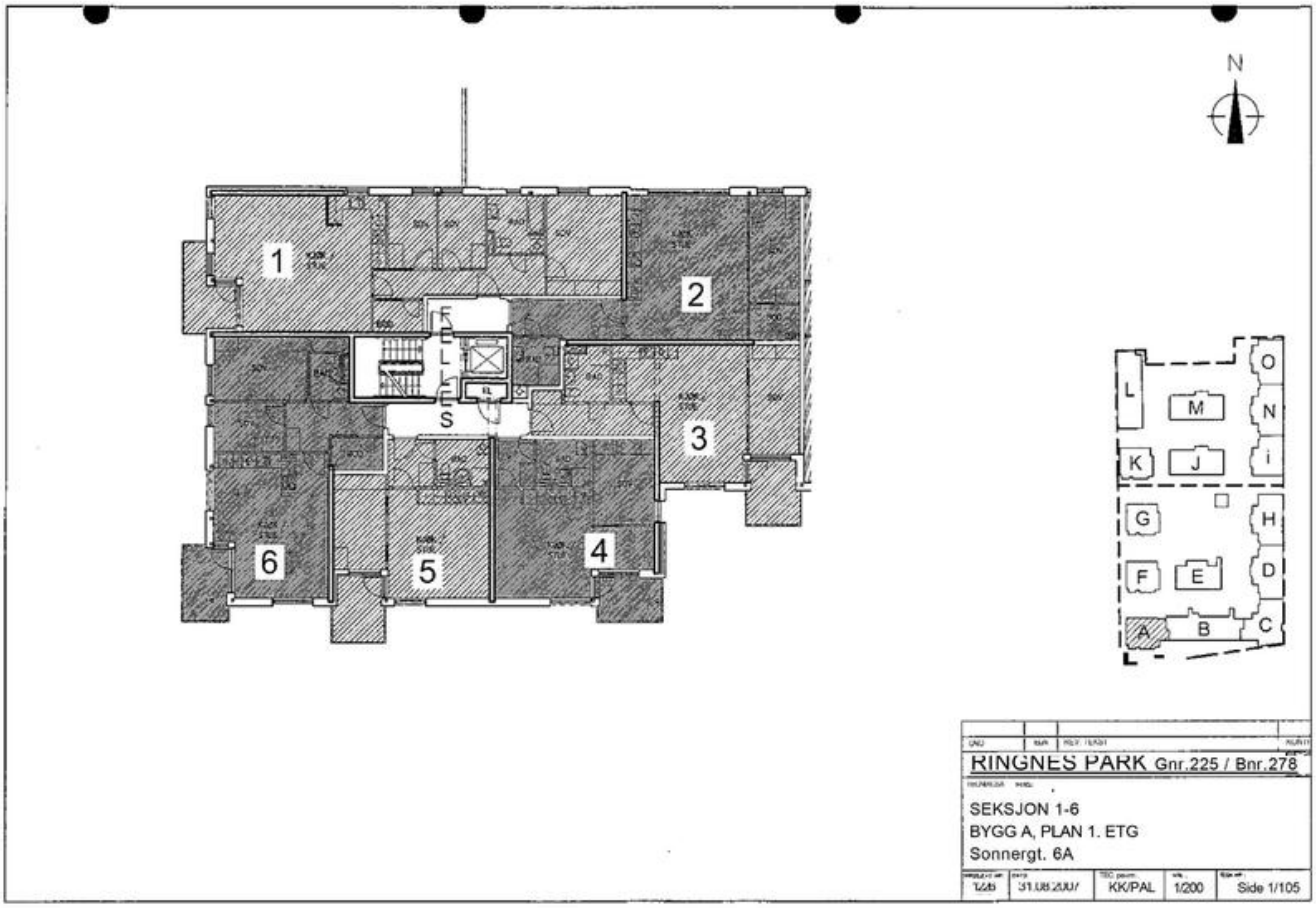
Styret melde Sameiet til registrering i foretaksregisteret senest 6 måneder etter at seksjonerings-begjæringen er blitt tinglyst, jf eierseksjonsloven § 11, 3. ledd.

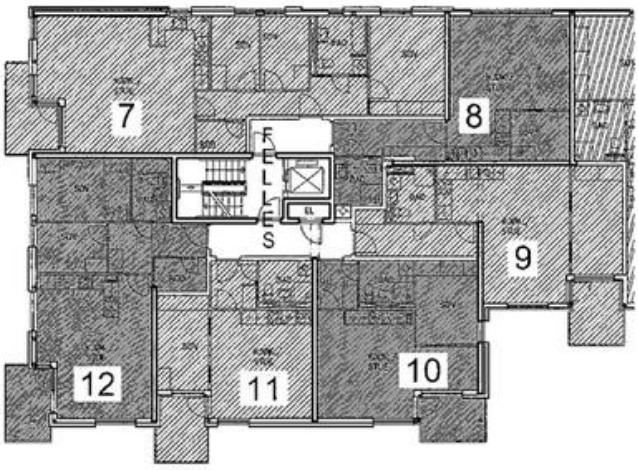
16. TVISTER

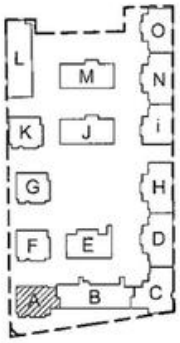
Eventuelle tvister i sameieforholdet må løses ved de alminnelige domstoler med Oslo tingrett som verneting.

* * *


Plan- og bygningsetaten
Bestillingsnunimer 794232
Referanse: RINGNES VEST
Objektnummer: 1
Bruker: AKL
KDP-13,KDP-4,KDP-BB
ARCASA arkitekter AS
Sagveien 2.3clEL 0459 OSLO
Tlf. 22 71 70 70 - Fax 22 71 70 80
Målestokk 1:1000
Dato 27.09.2006
© Plan- og bygningsetaten, Oslo
Beskrivelse:
SITUASJONSKART
Nr.:
A10.01
Dato:
05.09.2007
Revidert dato:
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


N
1
2
3
4
5
6
FELLES
L
M
N
O
K
J
I
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 1-6
BYGG A, PLAN 1. ETG
Sonnergt. 6A
KK/PAL
1/200
Side 1/105

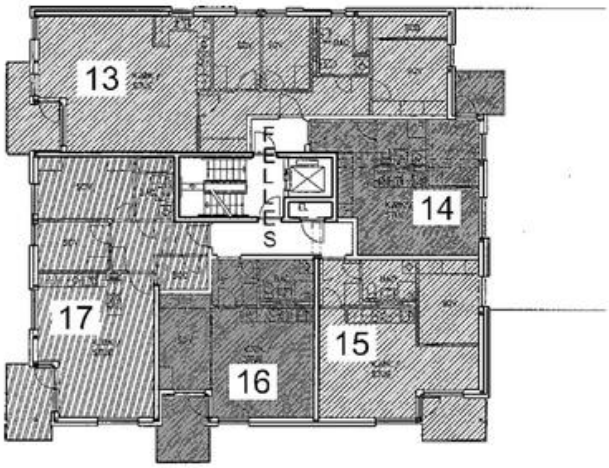


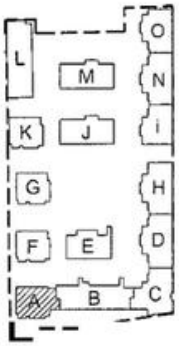


KRINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278

SEKSJON 7-12
BYGG A, PLAN 2. ETG
Sannergt. 6A

1226 31.08.2007 KK/PAL 1/200 Side 2/105





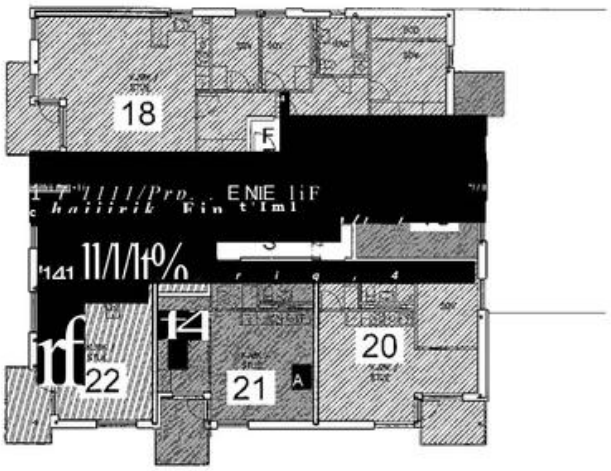
DATO

TEGN. REV.TEKST

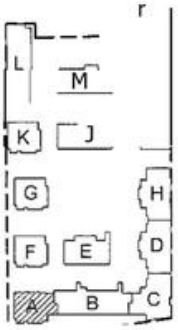
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

SEKSJON 13-17
BYGG A, PLAN 3. ETG
Sonnergt. 6A

1226 31.08.2007 KK/PAL 1/200 Side 3/103



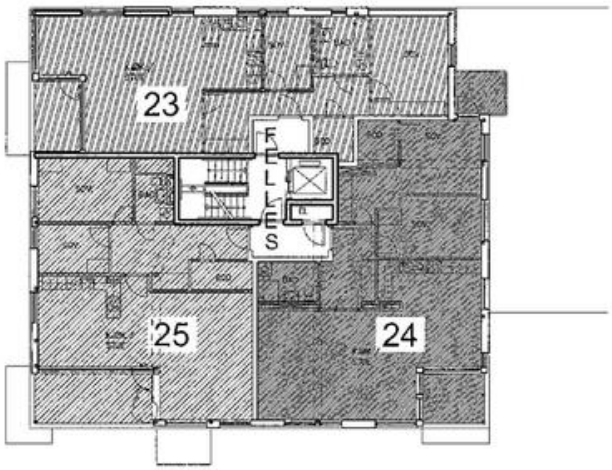
N

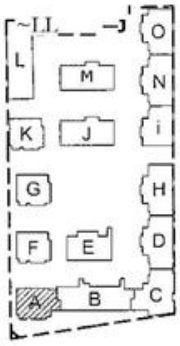


RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

SEKSJON 18-22
BYGG A, PLAN 4. ETG
Sannergt. 6A

1226 31.08.2007 KK/PAL 1/200 | Side 4/105



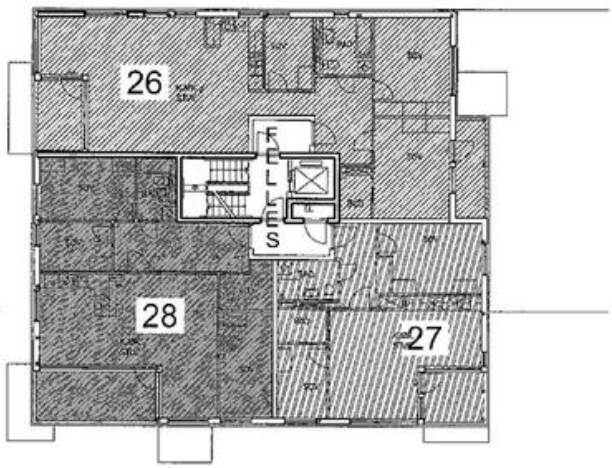


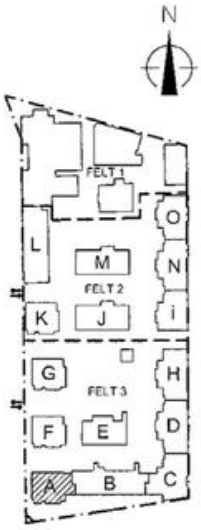
DATO TEGN. REV.TEKST KONTR.

KINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

SEKSJON 23-25
BYGG A, PLAN 5. ETG
Sannergt. 6A

1226	31.08.2007	KK/PAL	1/200	Side 5/105

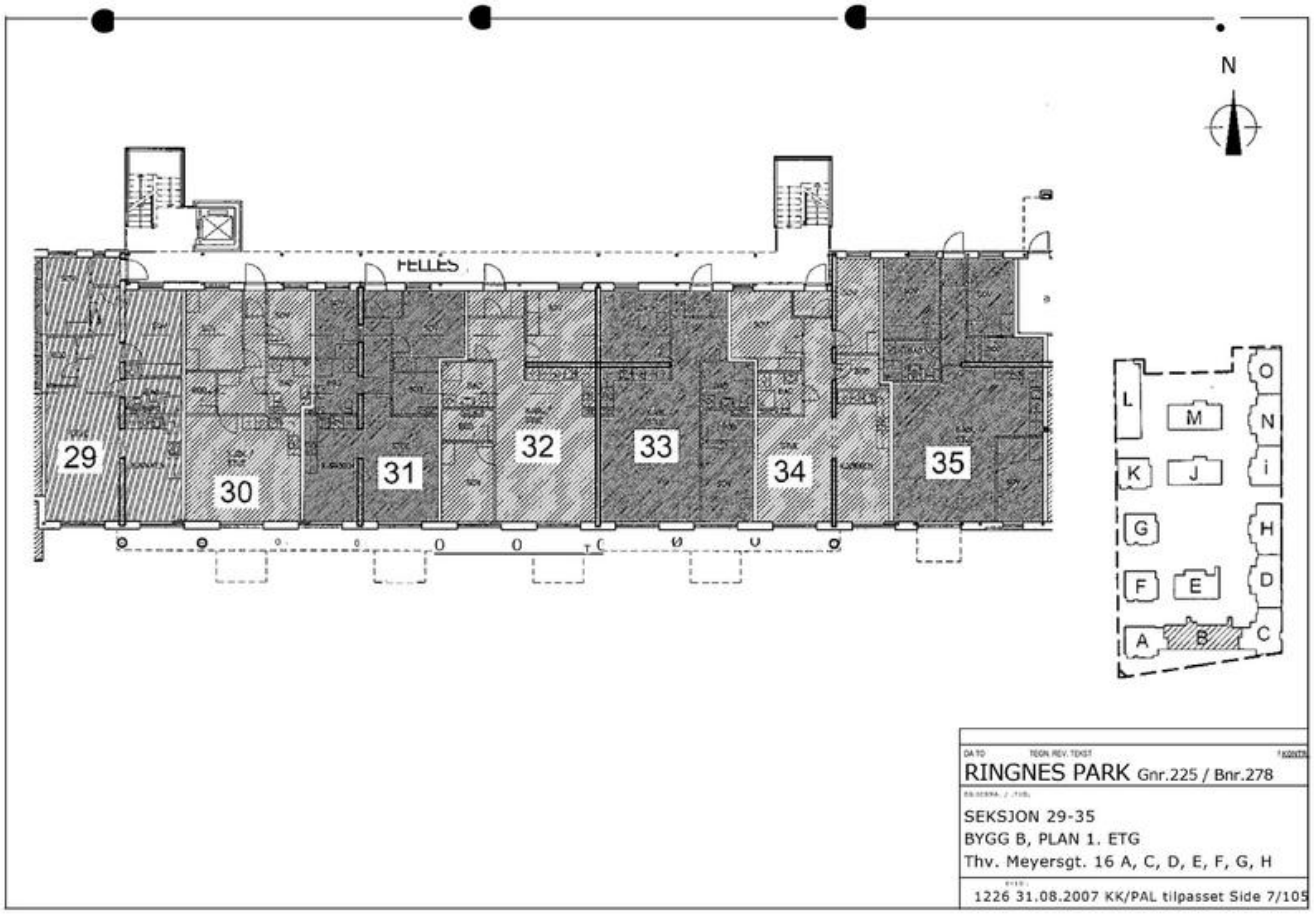




RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278 11

SEKSJON 26-28
BYGG A, PLAN 6. ETG
Sannergt. 6A

1226 31.08.2007 KK/PAL 1/200 Side 6/105

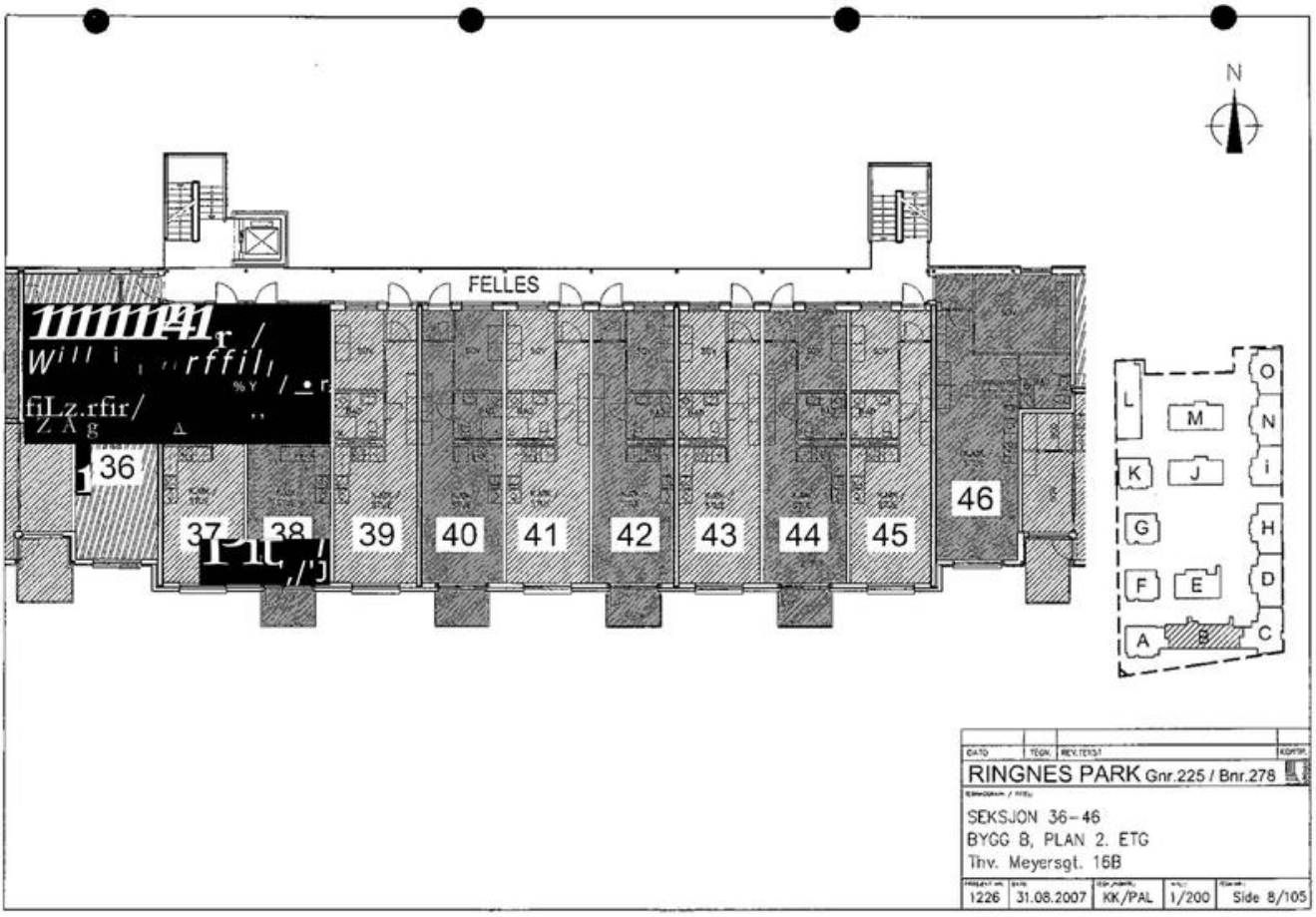


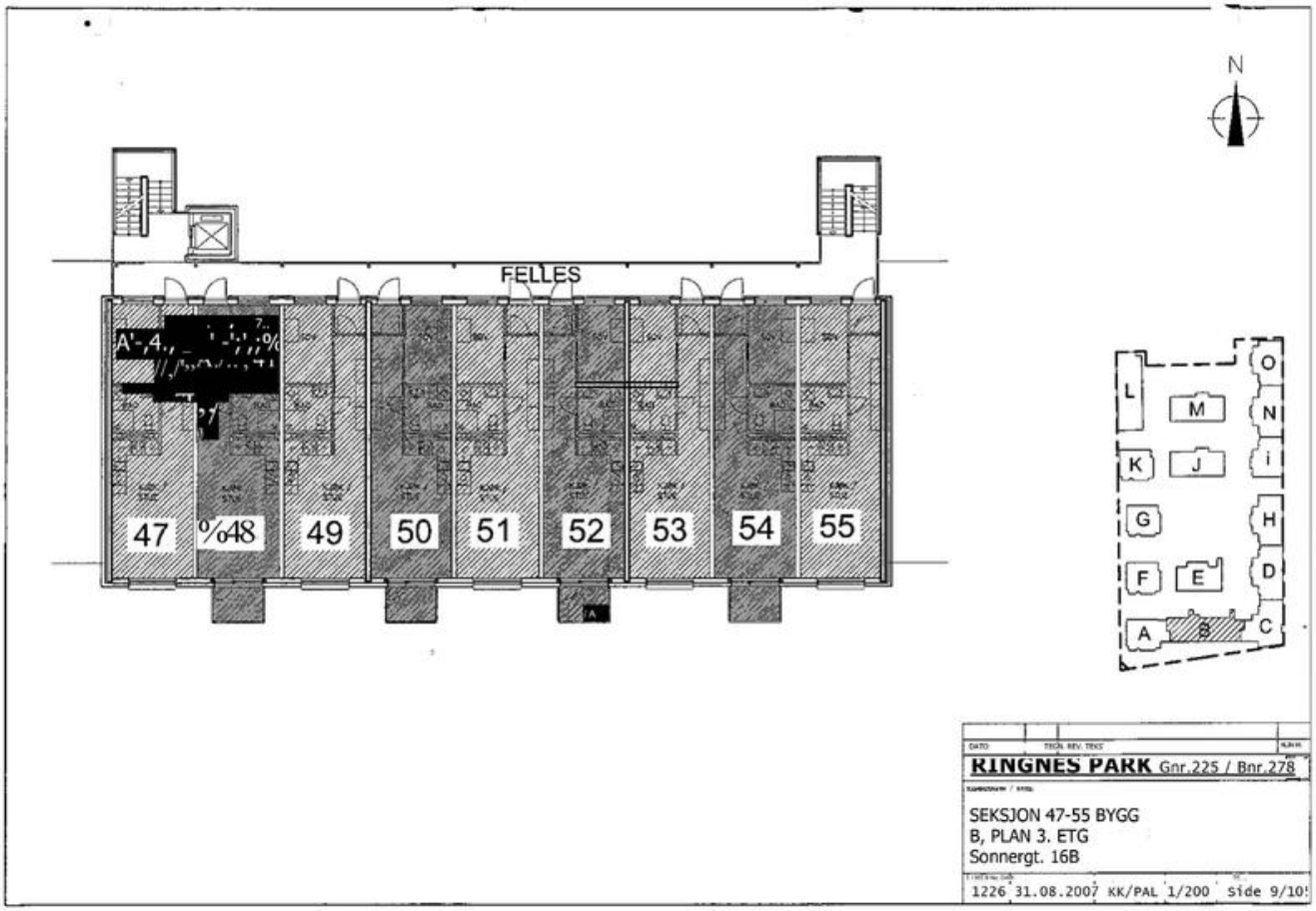
DATO TEGN. REV. TEKST

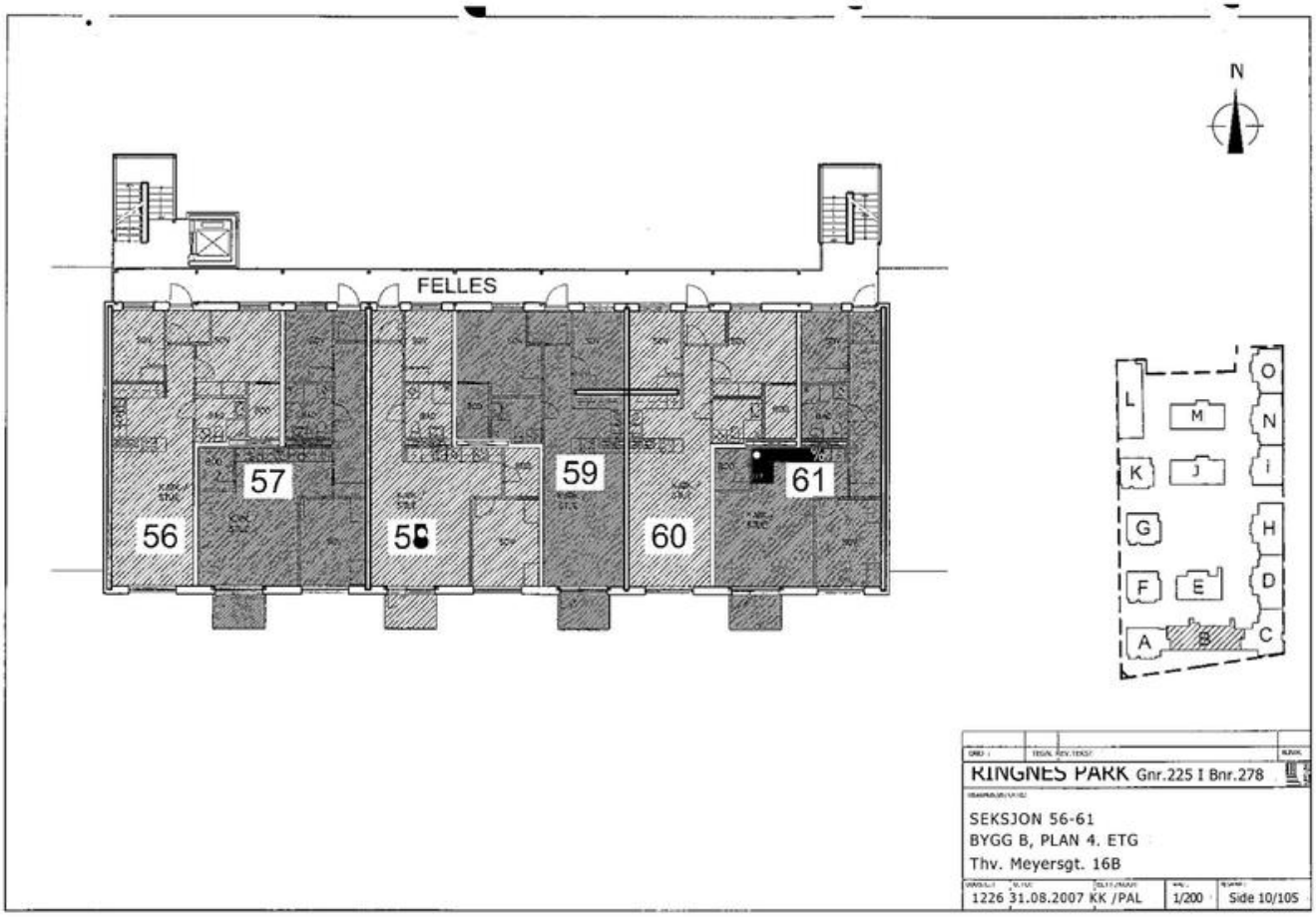
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

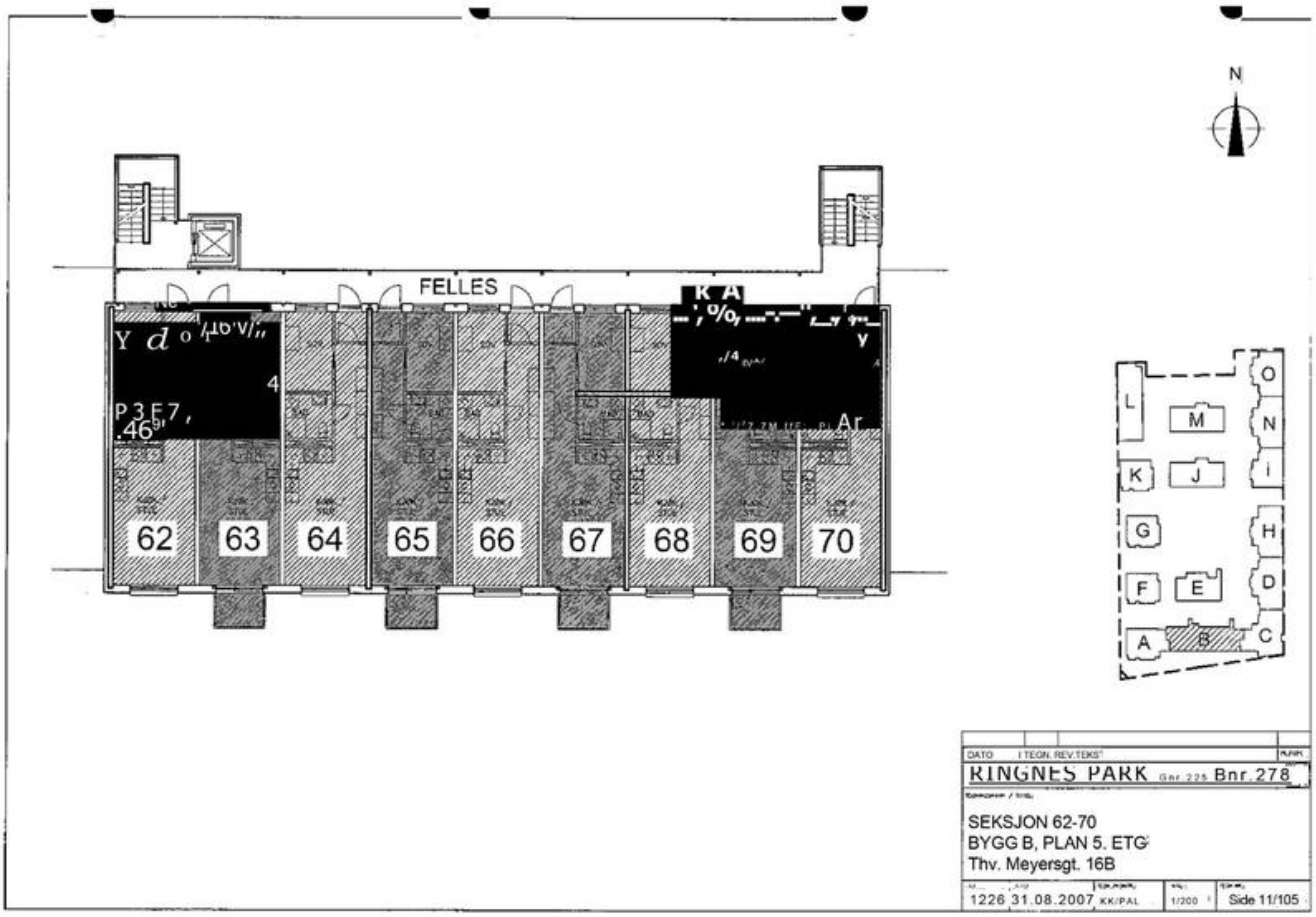
SEKSJON 29-35
BYGG B, PLAN 1. ETG
Thv. Meyersgt. 16 A, C, D, E, F, G, H

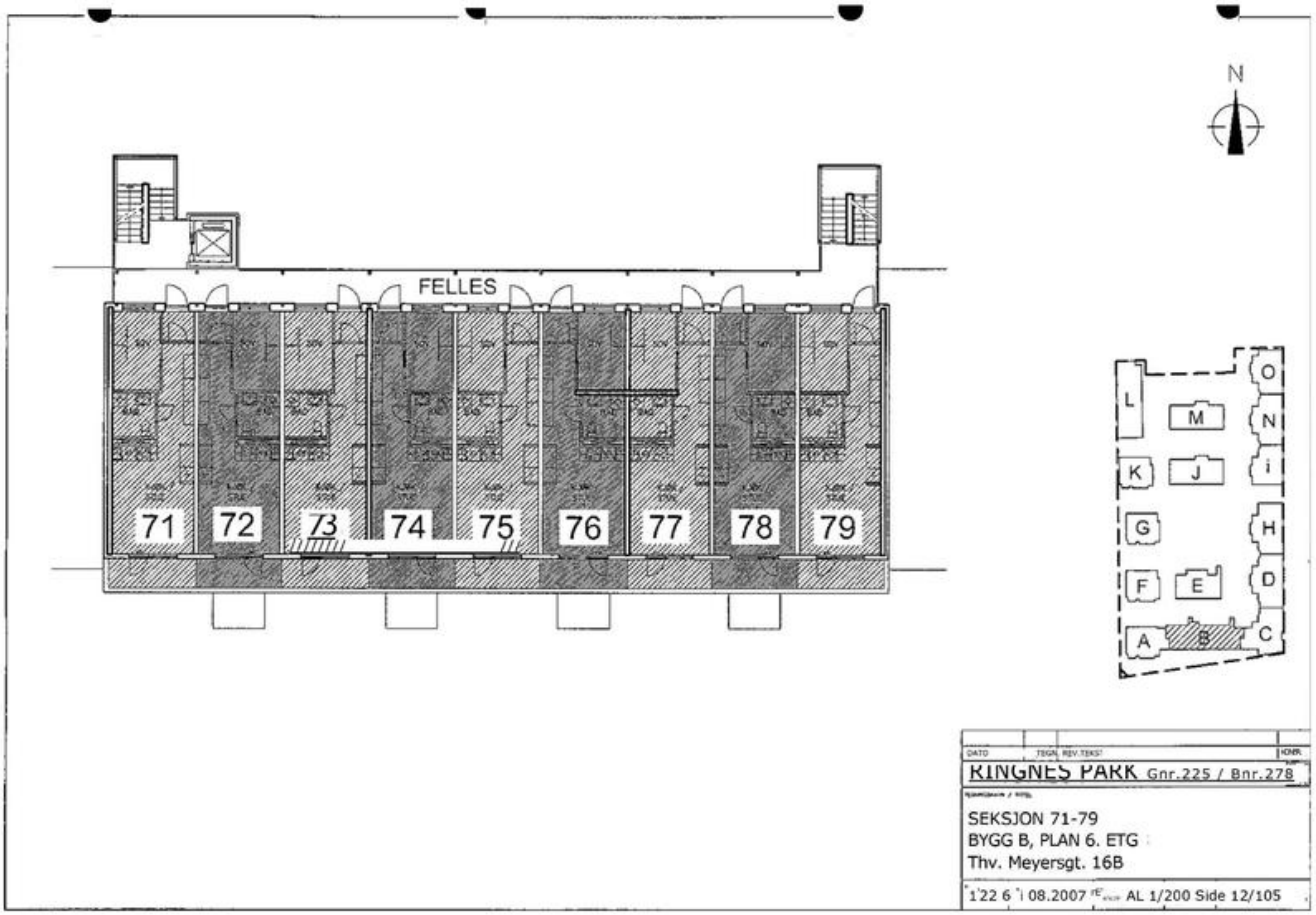
1226 31.08.2007 KK/PAL tilpasset Side 7/105

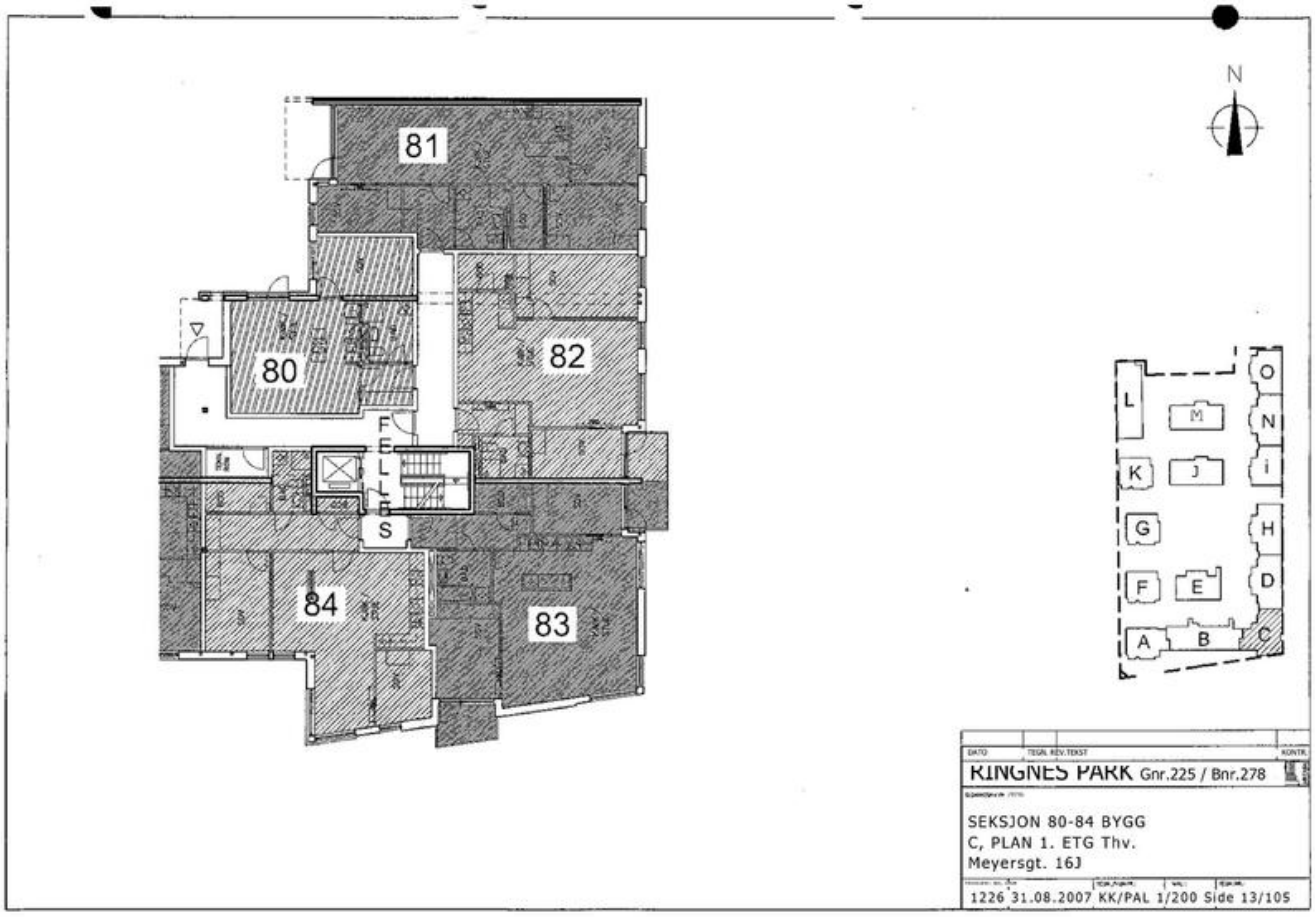

N
FELLES
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
L
M
O
N
K
J
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 36–46
BYGG B, PLAN 2. ETG
Thv. Meyersgt. 16B
1226
31.08.2007
KK/PAL
1/200
Side 8/105

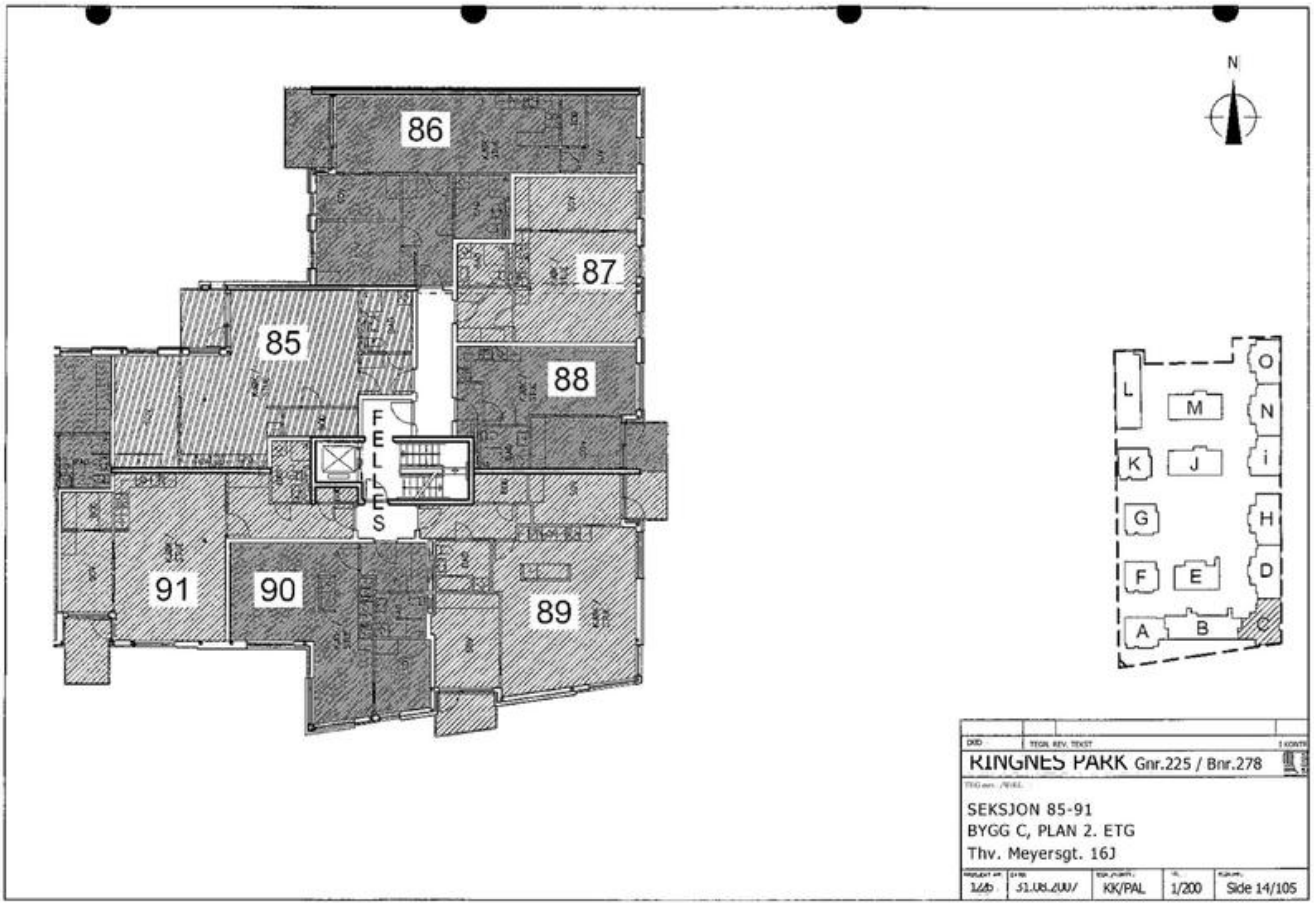

N
FELLES
47
%48
49
50
51
52
53
54
55
L
M
O
N
K
J
i
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 47-55 BYGG
B, PLAN 3. ETG
Sonnergt. 16B
1226 31.08.2007 KK/PAL 1/200 side 9/10

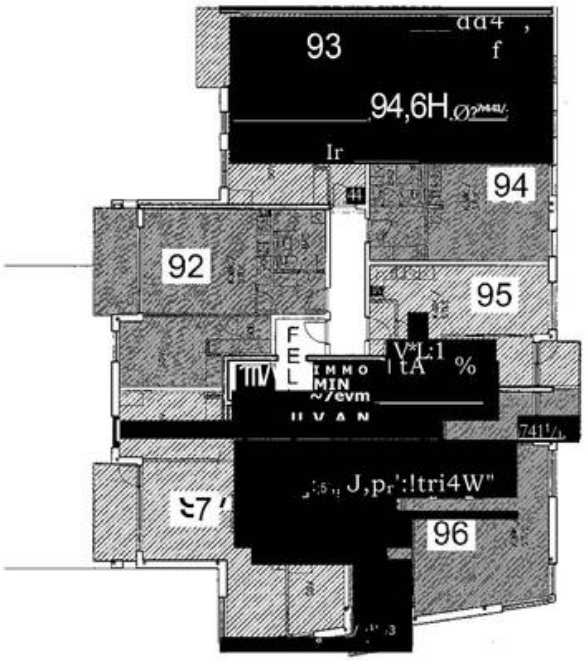

N
FELLES
56
57
58
59
60
61
L
M
O
N
K
J
I
G
H
F
E
D
A
B
C
KRINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278
SEKSJON 56-61
BYGG B, PLAN 4. ETG
Thv. Meyersgt. 16B
1226 31.08.2007 KK /PAL
1/200
Side 10/105


N
FELLES
62
63
64
65
66
67
68
69
70
O
N
M
L
K
J
I
G
H
F
E
D
A
B
C
DATO
TEGN. REV. TEKST
RINGNES PARK Gnr. 225 Bnr. 278
SEKSJON 62-70
BYGG B, PLAN 5. ETG
Thv. Meyersgt. 16B
1226 31.08.2007 KK/PAL
1/200
Side 11/105


N
FELLES
71
72
73
74
75
76
77
78
79
L
M
O
N
K
J
I
G
H
F
E
D
A
B
C
KINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 71-79
BYGG B, PLAN 6. ETG
Thv. Meyersgt. 16B
08.2007
AL 1/200 Side 12/105


N
81
80
82
FELLES
84
83
L
M
O
N
K
J
I
G
H
F
E
D
A
B
C
KINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 80-84 BYGG
C, PLAN 1. ETG Thv.
Meyersgt. 16J
1226 31.08.2007 KK/PAL 1/200 Side 13/105

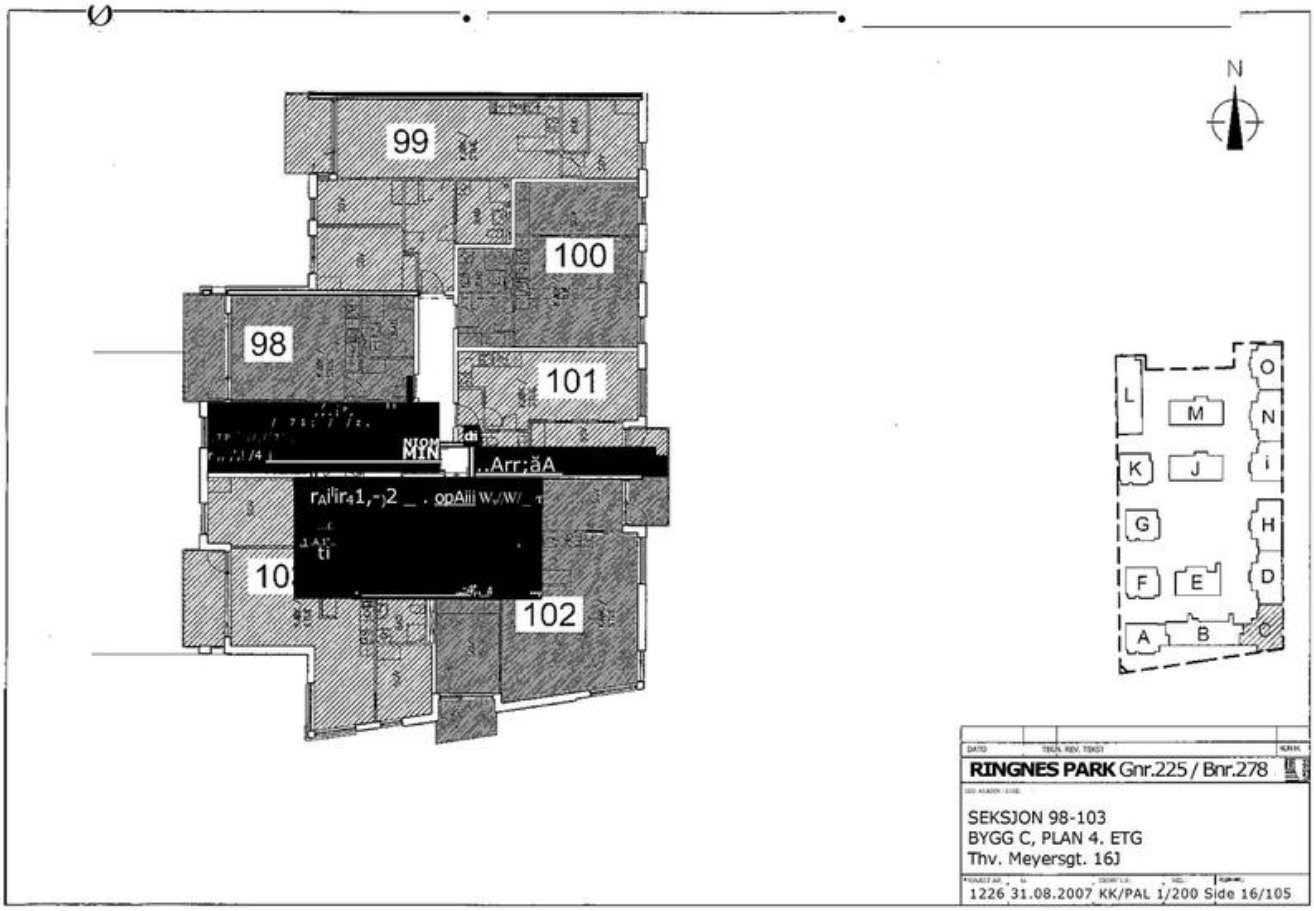

N
86
87
85
88
FELLES
91
90
89
O
L
M
N
K
J
i
G
H
F
E
D
A
B
C
KRINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 85-91
BYGG C, PLAN 2. ETG
Thv. Meyersgt. 16J
1/200
Side 14/105

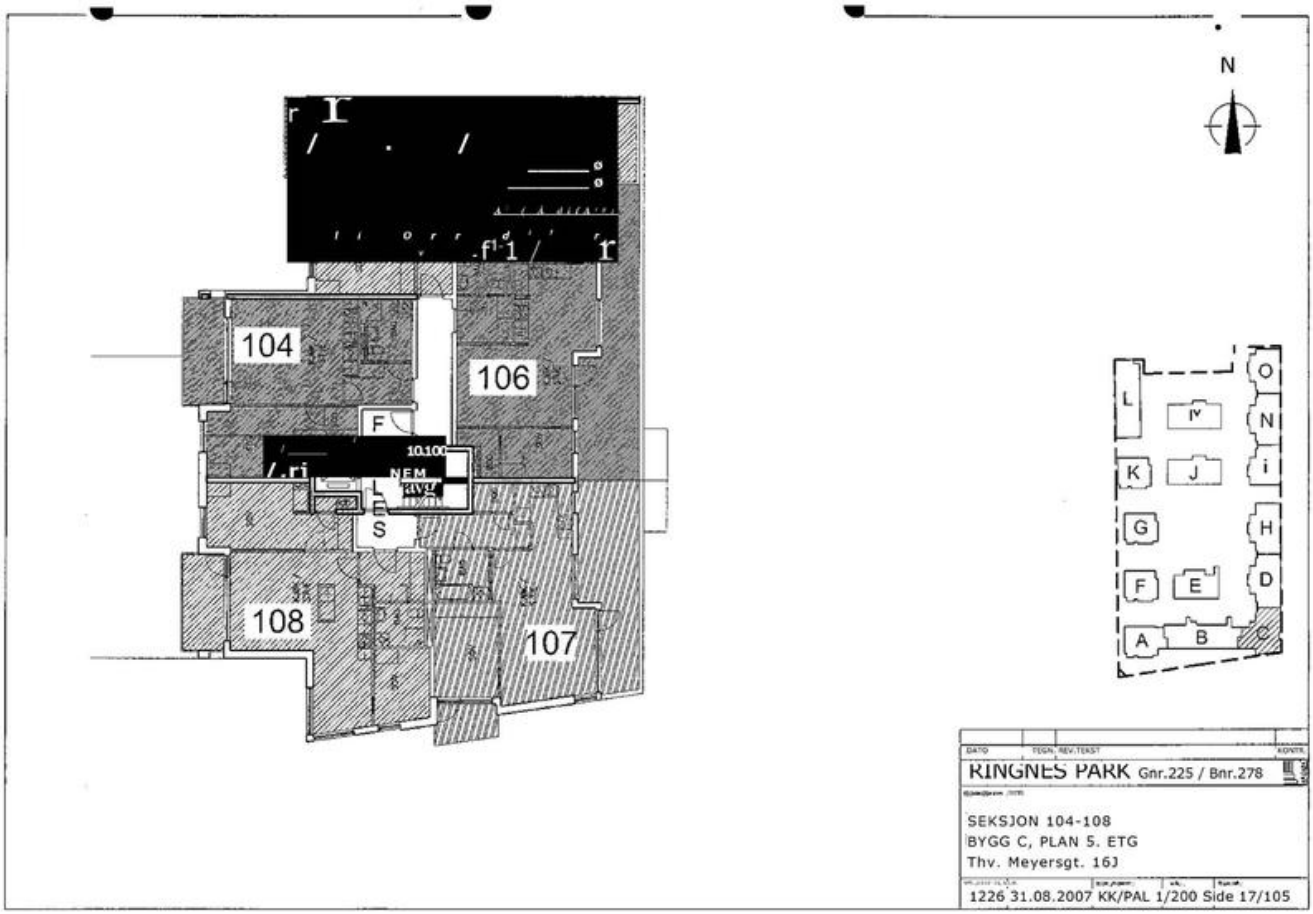


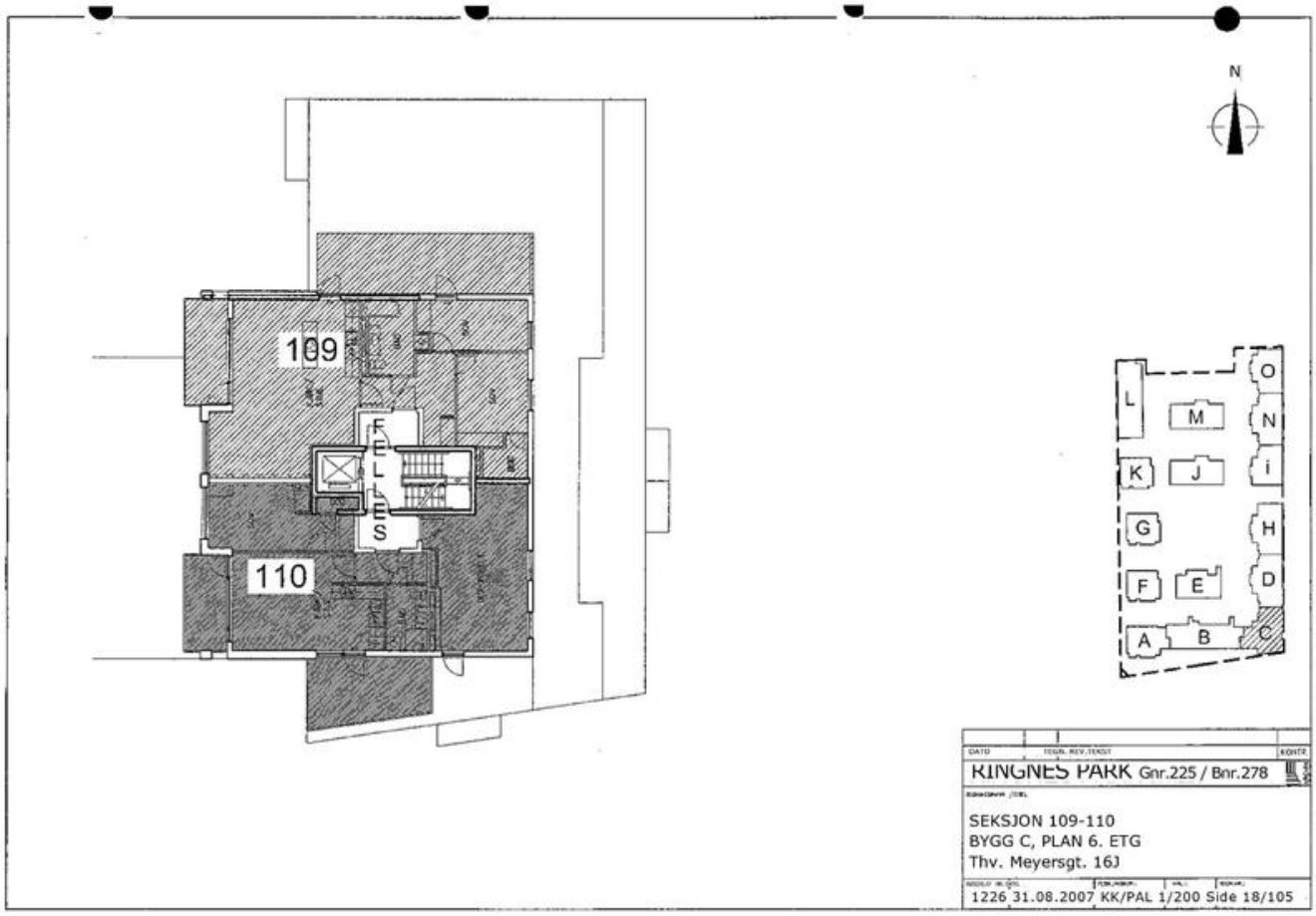
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

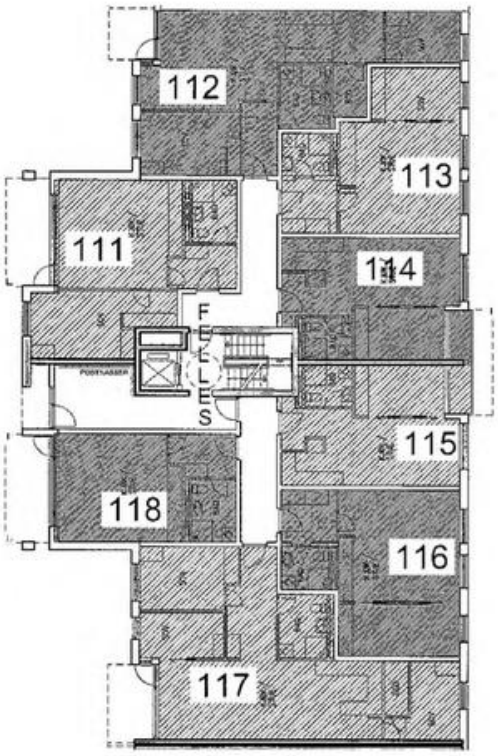
SEKSJON 92-97
BYGG C, PLAN 3. ETG
Thv. Meyersgt. 16J

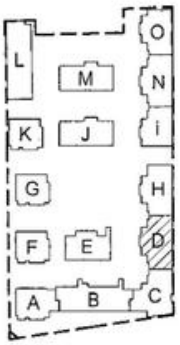
1226	31.08.2007	KK/PAL	1/200	Side 15/105


99
100
98
101
102
10
..Arr;ăA
N
L
M
O
N
K
J
I
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 98-103
BYGG C, PLAN 4. ETG
Thv. Meyersgt. 16J
1226 31.08.2007 KK/PAL 1/200 Side 16/105


N
104
106
108
107
F
S
L
O
N
K
J
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 104-108
BYGG C, PLAN 5. ETG
Thv. Meyersgt. 16J
1226 31.08.2007 KK/PAL 1/200 Side 17/105


N
109
110
FELLES
L
M
O
N
K
J
I
G
H
F
E
D
A
B
C
KRINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 109-110
BYGG C, PLAN 6. ETG
Thv. Meyersgt. 16J
1226 31.08.2007 KK/PAL 1/200 Side 18/105



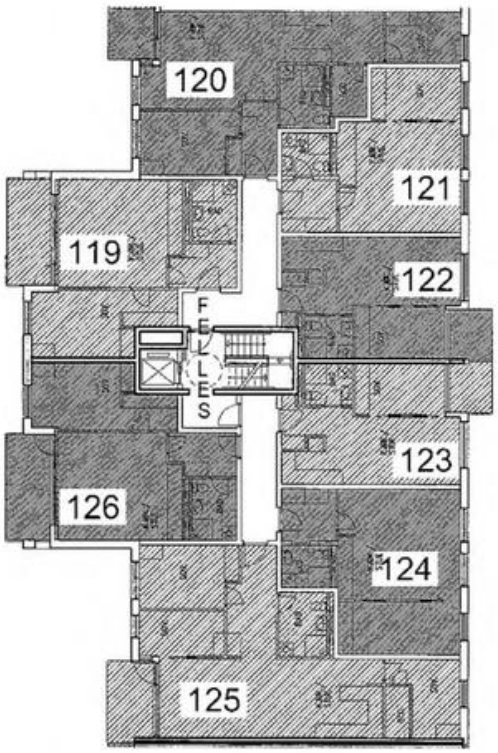


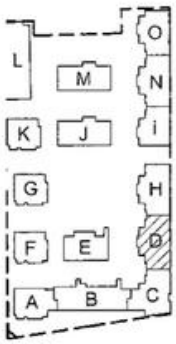
DATO TEGN. REV. TEKST

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

SEKSJON 111-118
BYGG D, 1. ETG
Toftesgt. 23

1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 19/105





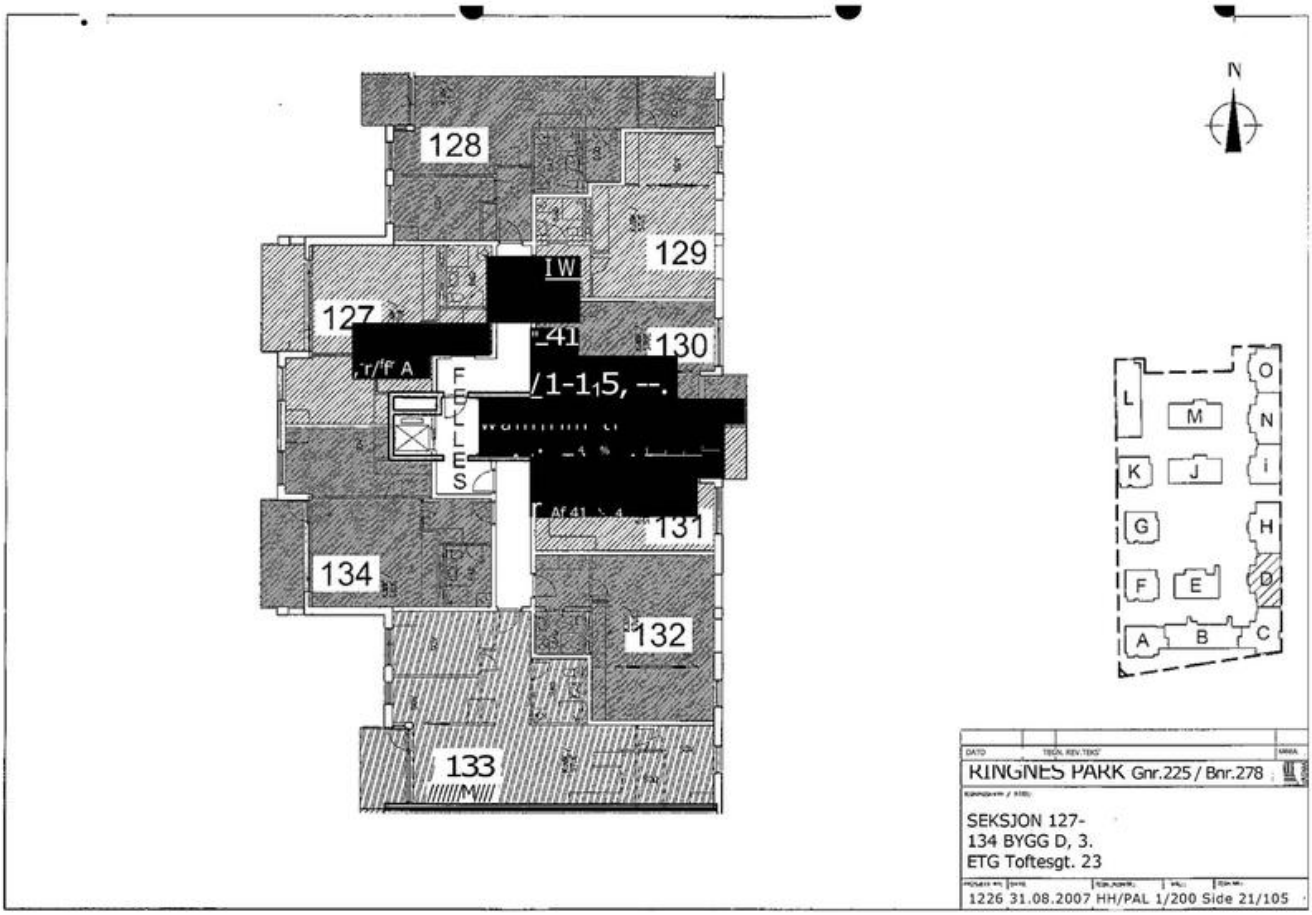
DATO TEGN. REV. TEKST KONTR.

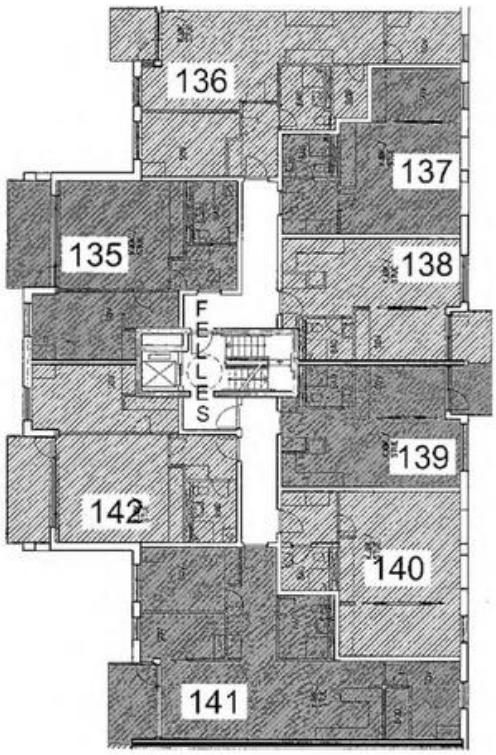
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278 ...

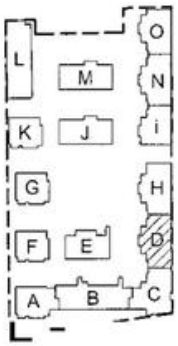
TEGN./RAH/ mfIL

SEKSJON 119-126
BYGG D, 2. ETG
Toftesgt. 23

•••/ PATO.
1226 31.08.2007 HR/PAL 1/200 Side 20/105


128
129
IW
127
130
FELLES
131
134
132
133
N
L
M
O
N
K
J
I
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 127-
134 BYGG D, 3.
ETG Toftesgt. 23
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 21/105



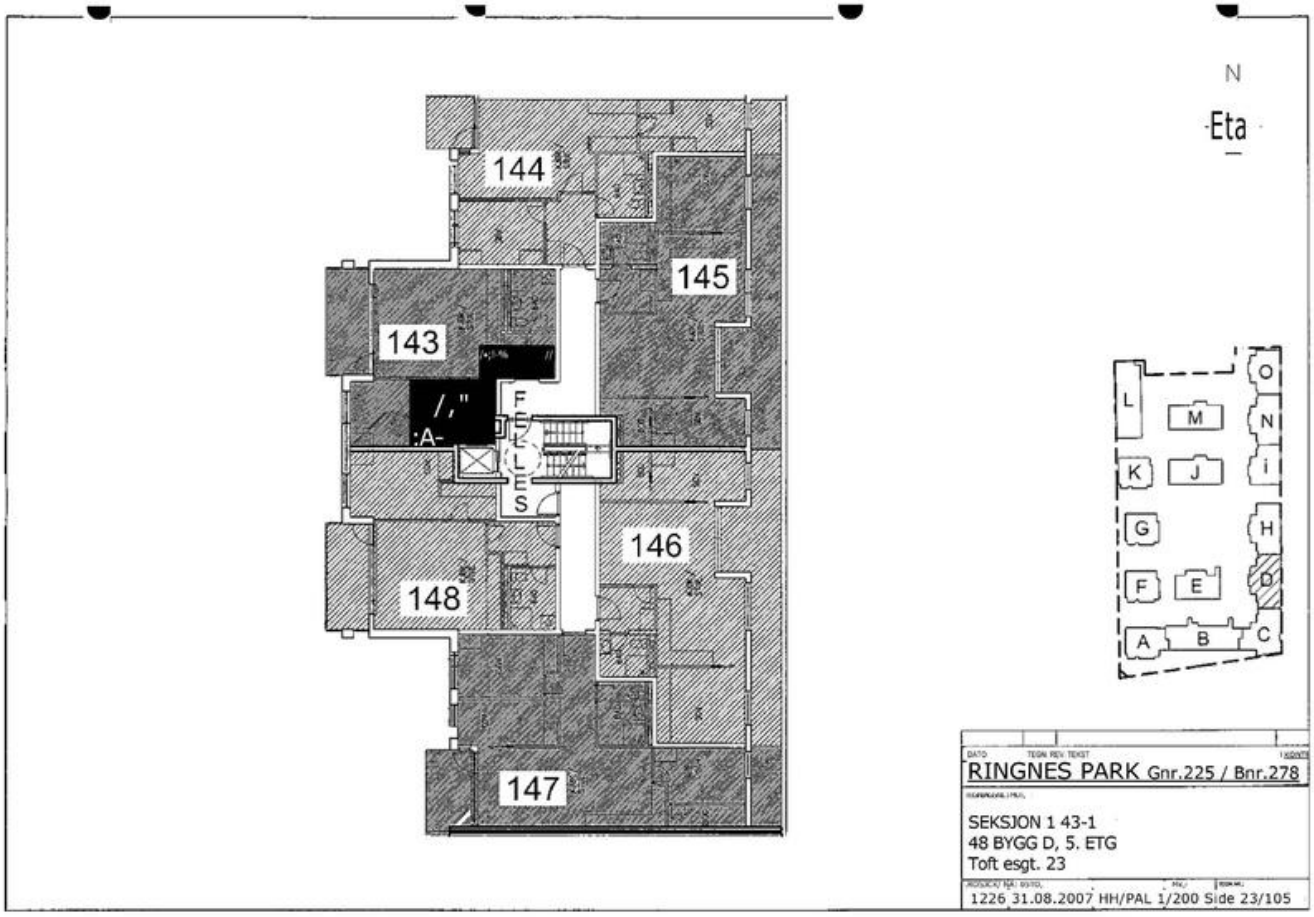


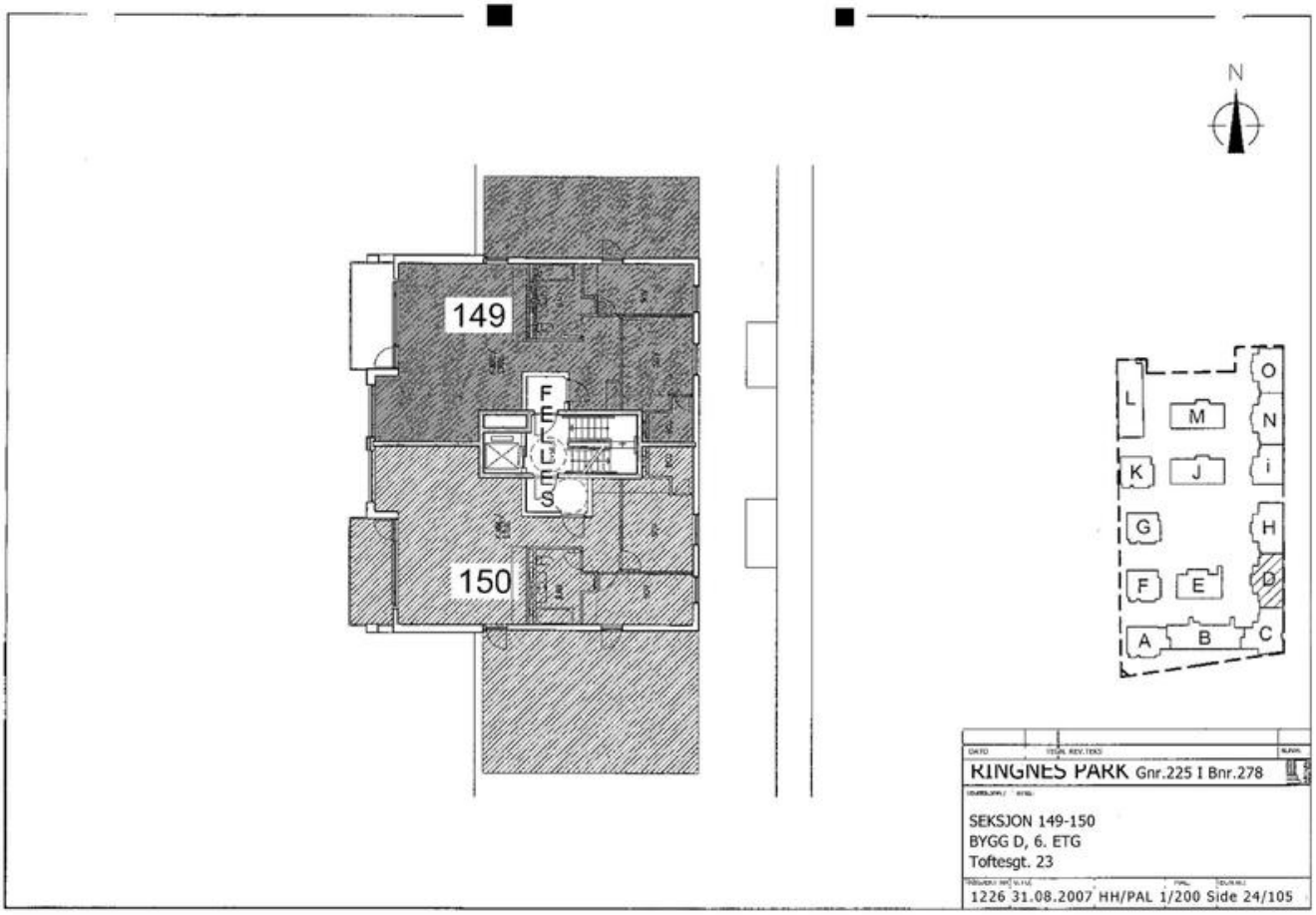
DATO TEGN. REV.TEKST KONTR.

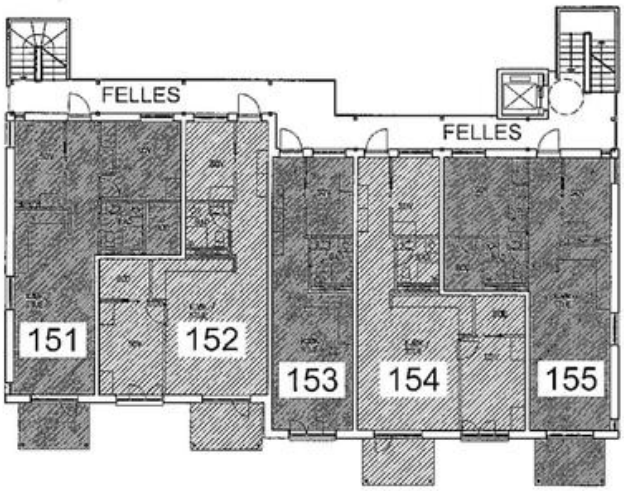
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278

SEKSJON 135-142
BYGG D, 4. ETG
Toftesgt. 23

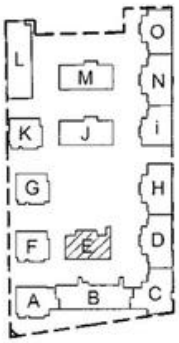
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 22/105


N
Eta
144
145
143
146
148
147
FELLES
L
M
O
N
K
J
I
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 1 43-1
48 BYGG D, 5. ETG
Toft esgt. 23
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 23/105


N
149
150
FELLES
L
M
O
N
K
J
i
G
H
F
E
D
A
B
C
KINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278
SEKSJON 149-150
BYGG D, 6. ETG
Toftesgt. 23
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 24/105





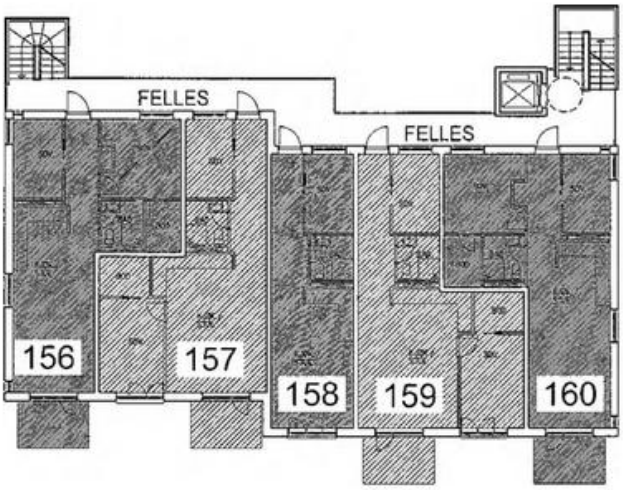


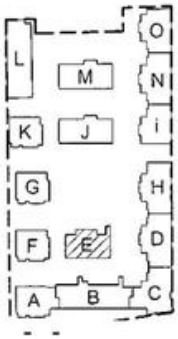
DATO	TEGN. REV.TEKST	IKONTR.

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

SEKSJON 151-155
BYGG E, PLAN 1. ETG
Th.Meyers Gt. 12

1226 31.08.2007 HH /PAL 1/200 Side 25/105





N

tti

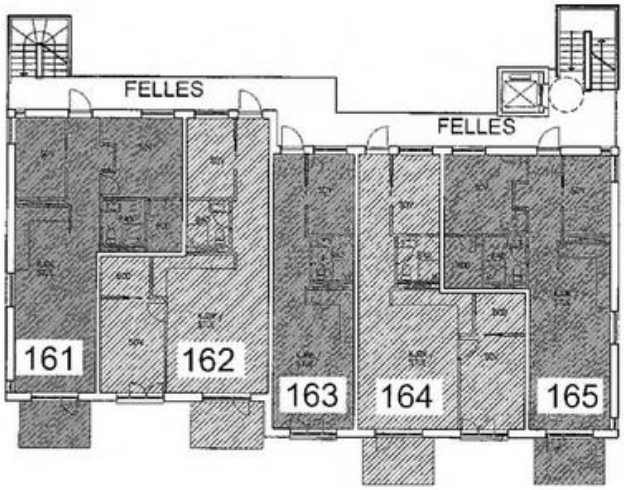
DATO TEGN. REV. TEKST I KONTR.

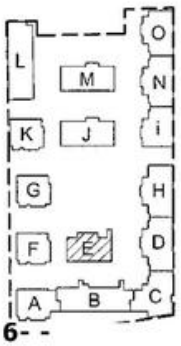
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

TEGNINGS NR. / DM.

SEKSJON 156-160
BYGG E, 2. ETG
Thv. Meyersgt. 12

1226	31.08.2007	LH PA	1/200	Side 26/105





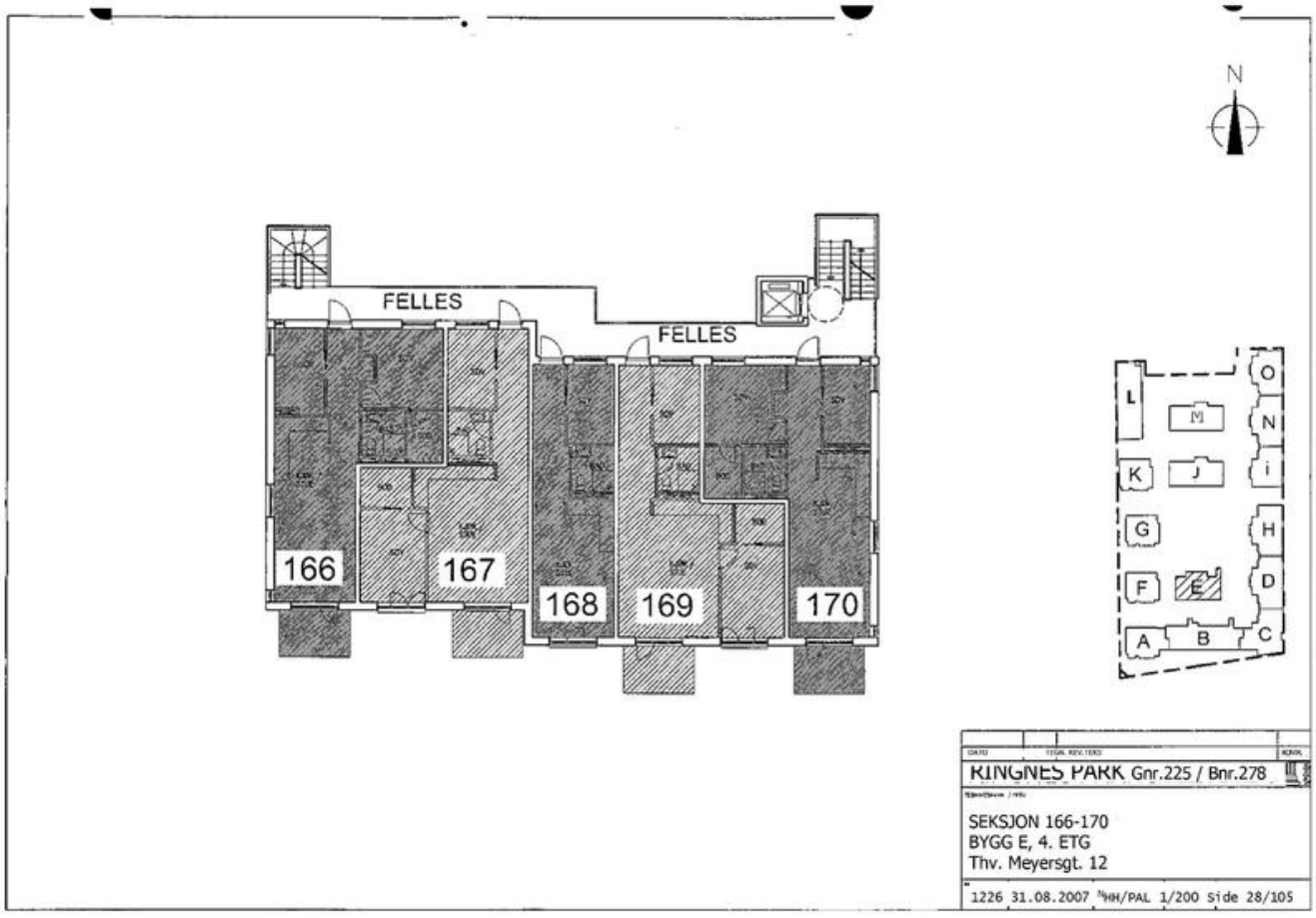
6- -

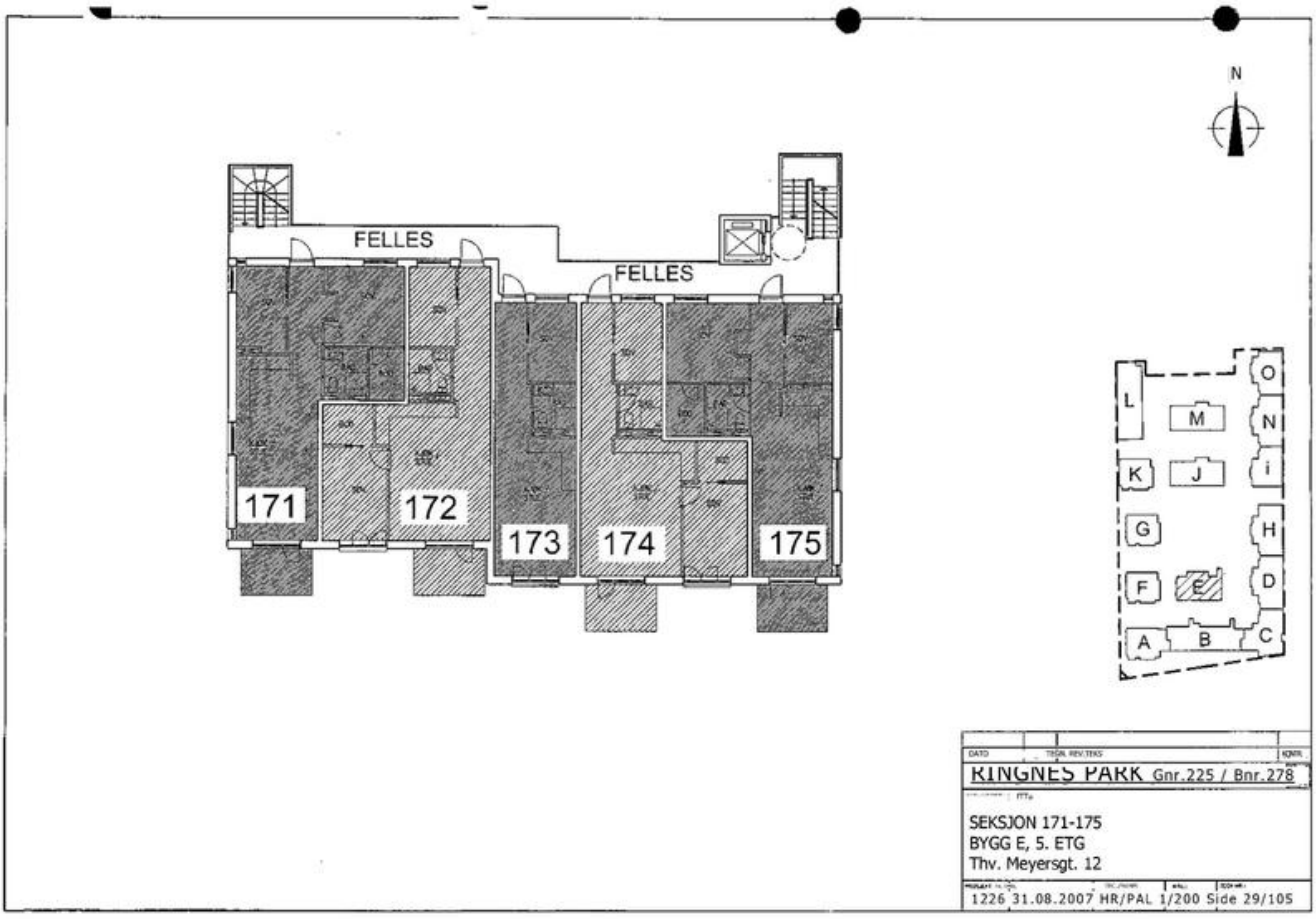
DATO TEGN. REV.TEKST

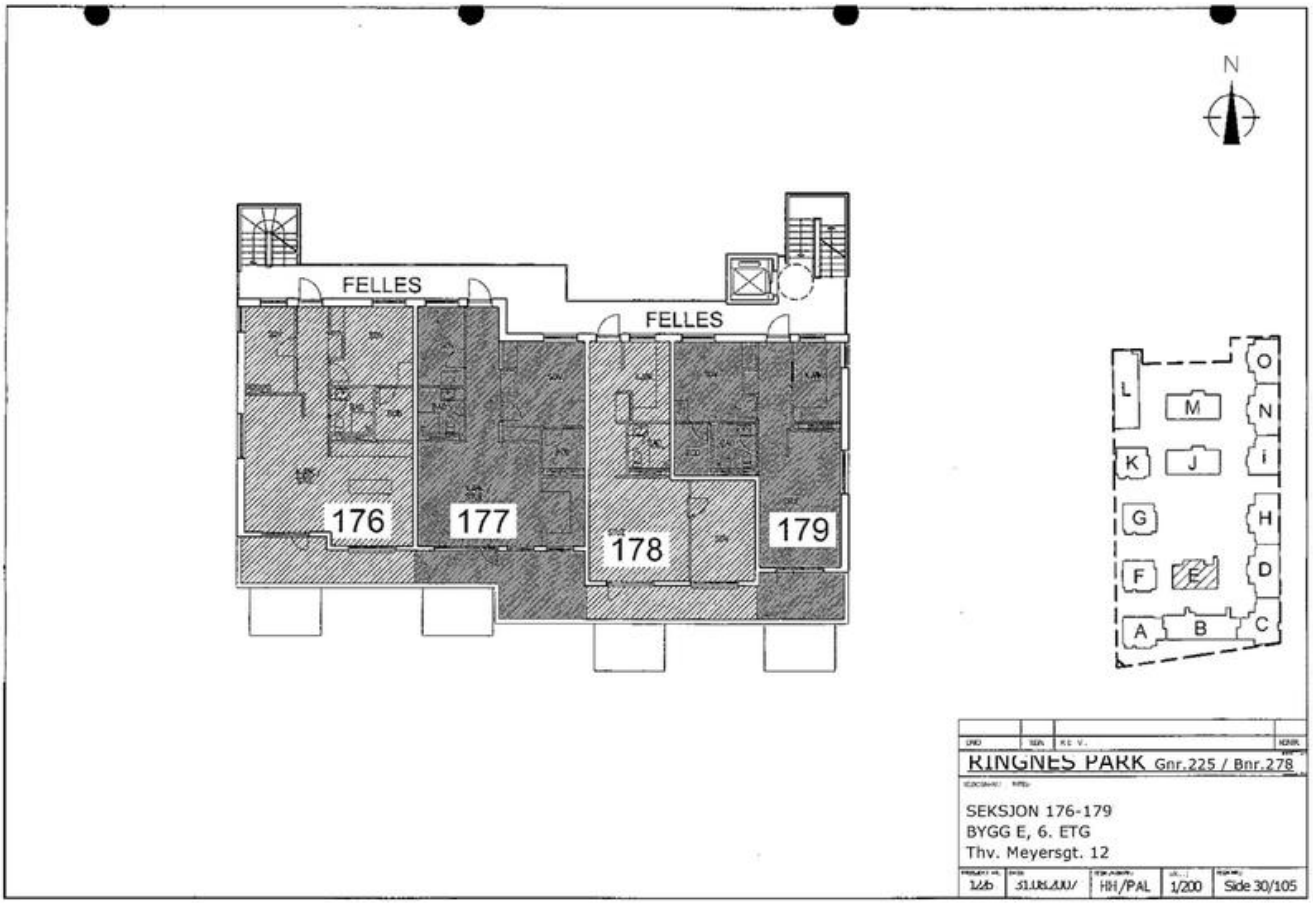
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

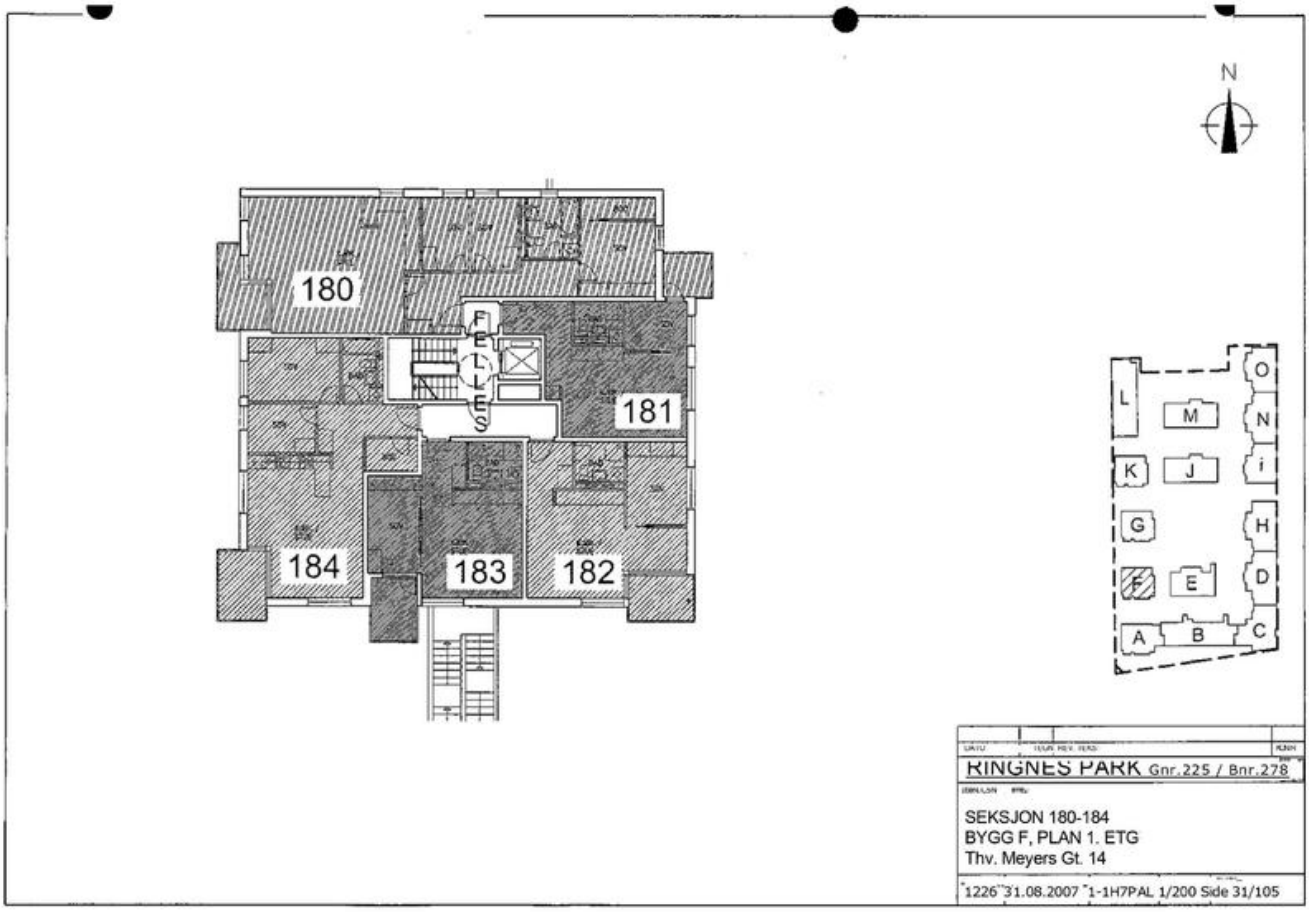
SEKSJON 161-165
BYGG E, 3. ETG
Thv. Meyersgt. 12

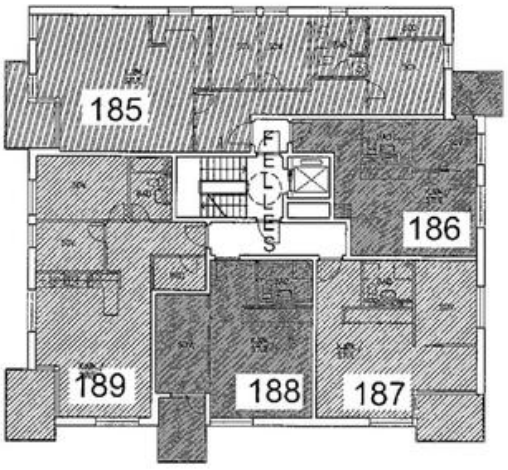
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 27/105

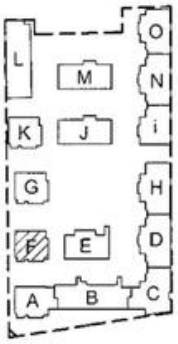

N
FELLES
FELLES
166
167
168
169
170
L
M
O
N
K
J
I
G
H
F
E
D
A
B
C
KINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 166-170
BYGG E, 4. ETG
Thv. Meyersgt. 12
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 28/105


N
FELLES
FELLES
171
172
173
174
175
L
M
O
N
K
J
I
G
H
F
E
D
A
B
C
KINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 171-175
BYGG E, 5. ETG
Thv. Meyersgt. 12
1226 31.08.2007 HR/PAL 1/200 Side 29/105


N
FELLES
FELLES
176
177
178
179
L
M
O
N
K
J
I
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 176-179
BYGG E, 6. ETG
Thv. Meyersgt. 12
1/200
Side 30/105


N
180
FELLES
181
184
183
182
L
M
O
N
K
J
i
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 180-184
BYGG F, PLAN 1. ETG
Thv. Meyers Gt. 14
"1226"31.08.2007 "1-1H7PAL 1/200 Side 31/105

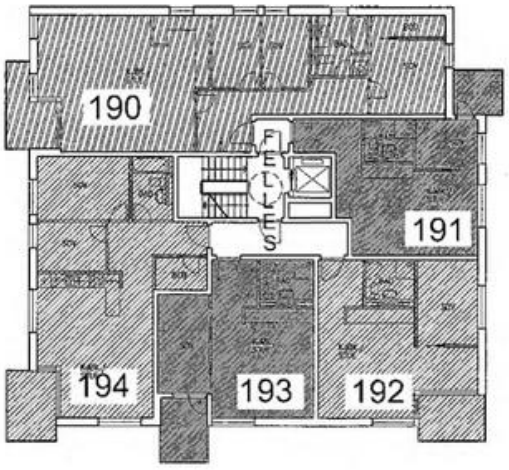


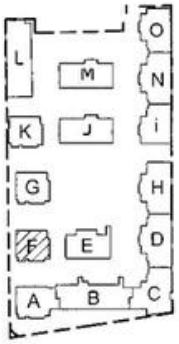


KINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

SEKSJON 185-189
BYGG F, 2. ETG
Thv. Meyersgt. 14

7226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 32/105



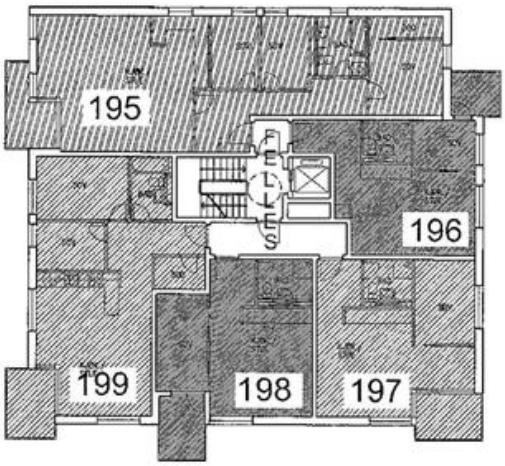


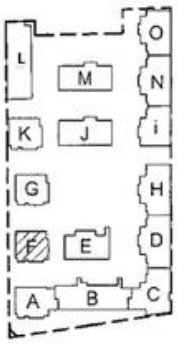
DATO TEGN. REV.TEKS KONTR.

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278 R

SEKSJON 190-194
BYGG F, 3. ETG
Thv. Meyersgt. 14

1226 31.08.2007 HH/PAL	1/200 side 33/105



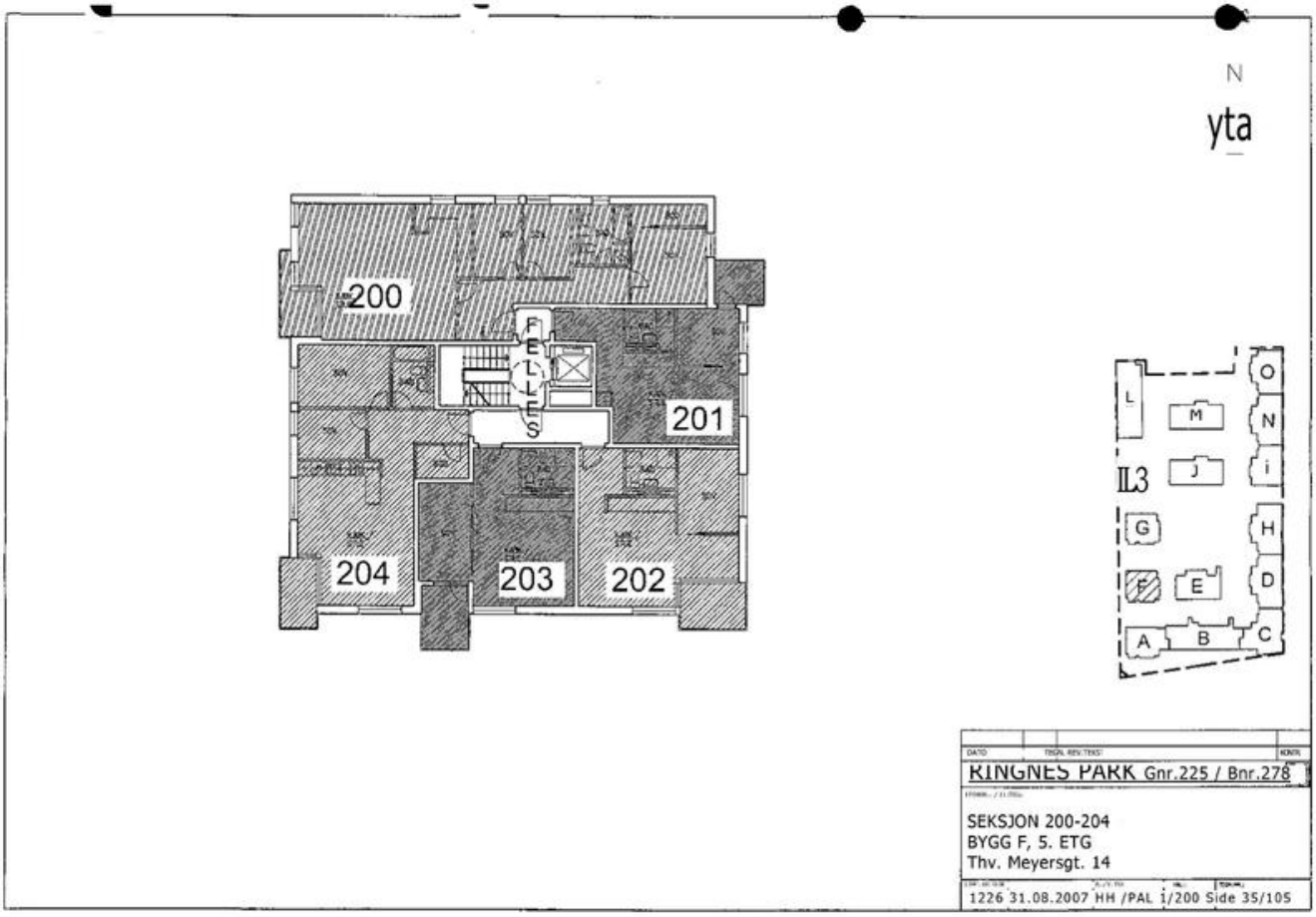


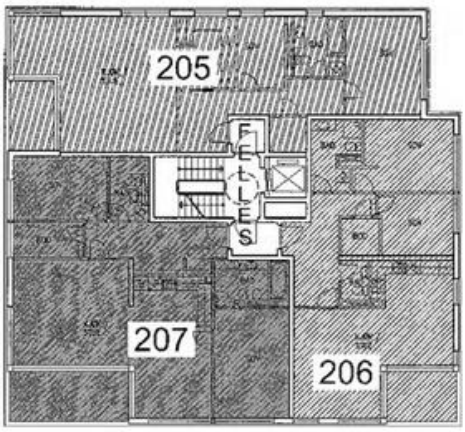
DATO | TEGN. | REV TEKST | KONTR

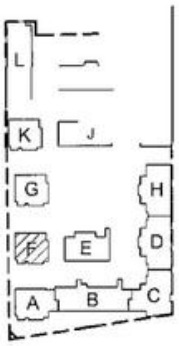
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

SEKSJON 195-199
BYGG F, 4. ETG
Thv. Meyersgt. 14

1226	31.08.2007	HH/PAL		Side 34/105


N
yta
200
FELLES
201
204
203
202
L
M
O
N
I
IL3
J
G
H
F
E
D
A
B
C
KINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 200-204
BYGG F, 5. ETG
Thv. Meyersgt. 14
1226 31.08.2007 HH /PAL 1/200 Side 35/105



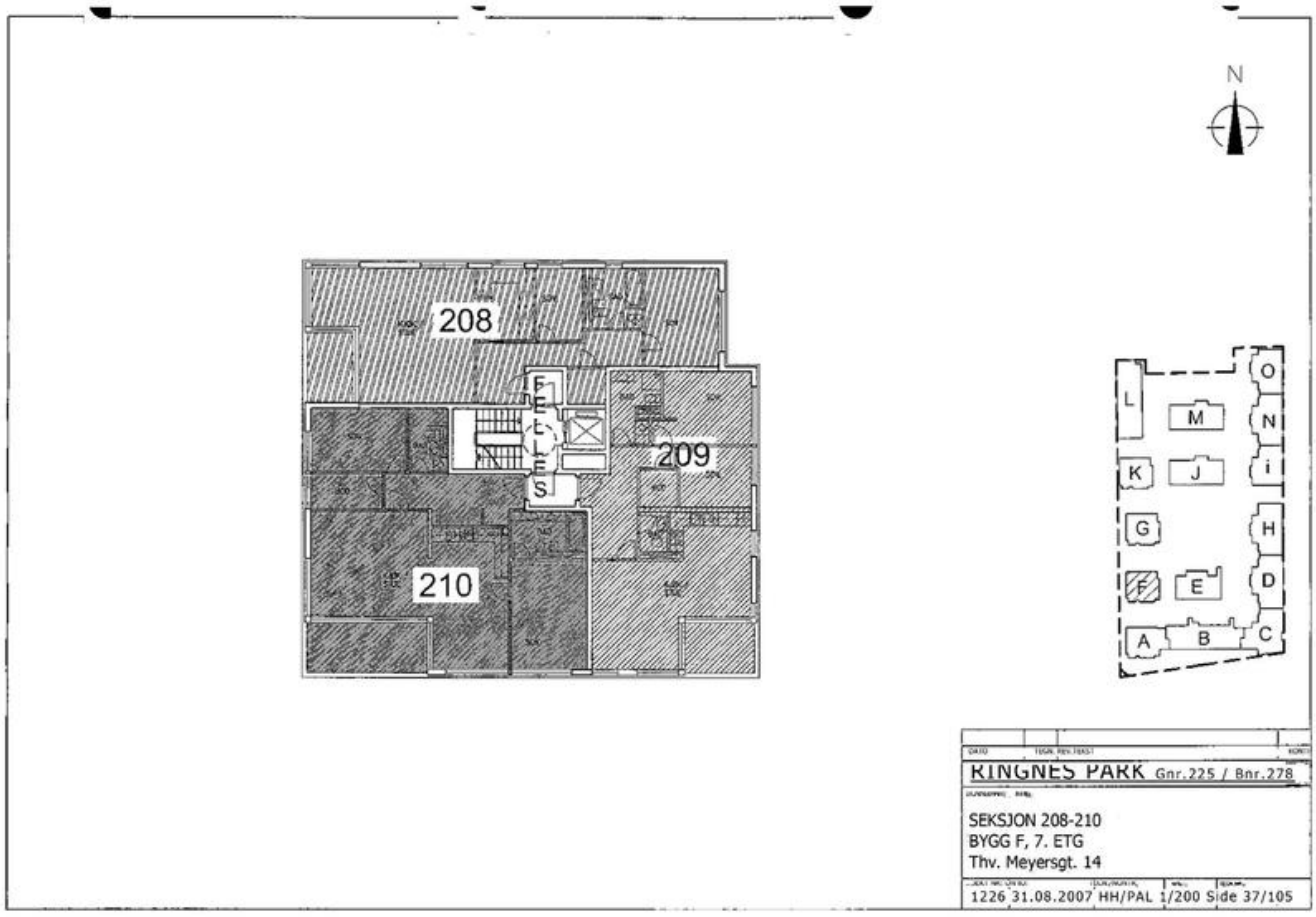


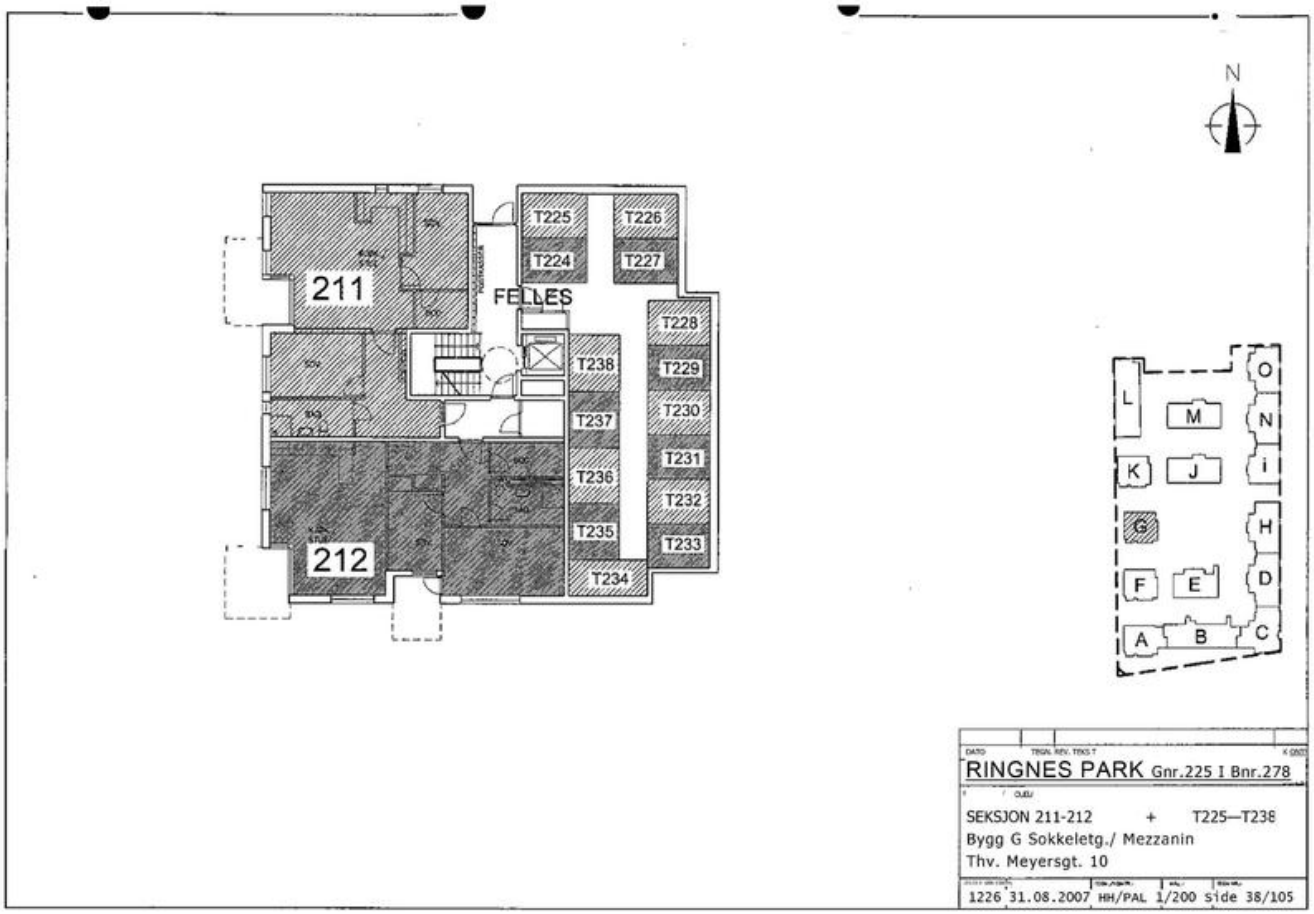
DATO | TEGN. | REV. TEKST | KONTR.

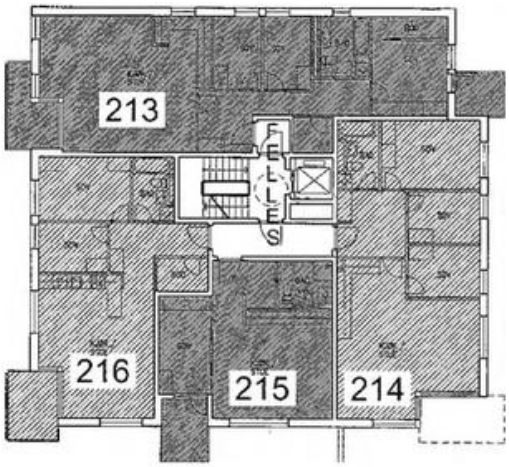
RINGNES PARK Gnr. 225 / Bnr. 278

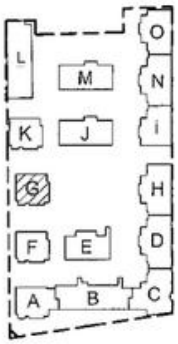
SEKSJON 205-207
BYGG F, 6. ETG
Thv. Meyersgt. 14

Tegn. Treet				Plot id
1226	31.08.2007	HH/PAL	1/200	Side 36/105


N
208
209
210
FELLES
L
M
O
N
K
J
i
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 208-210
BYGG F, 7. ETG
Thv. Meyersgt. 14
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 37/105


N
211
212
FELLES
T225
T226
T224
T227
T228
T238
T229
T237
T230
T231
T236
T232
T235
T233
T234
L
M
O
N
K
J
I
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278
SEKSJON 211-212 + T225—T238
Bygg G Sokkeletg./ Mezzanin
Thv. Meyersgt. 10
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 side 38/105



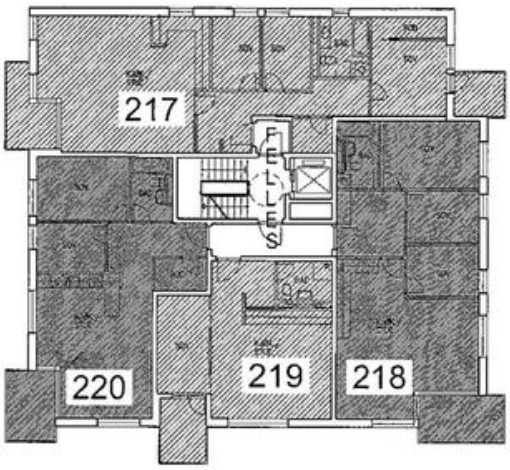


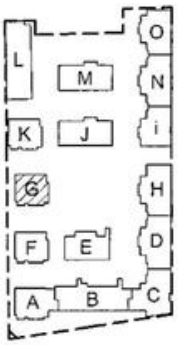
DATO TEGN. REV. TEKST KONTR.

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

SEKSJON 213-216
BYGG G, PLAN 1. ETG
Thv. Meyers gt. 10

1 226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 39/105

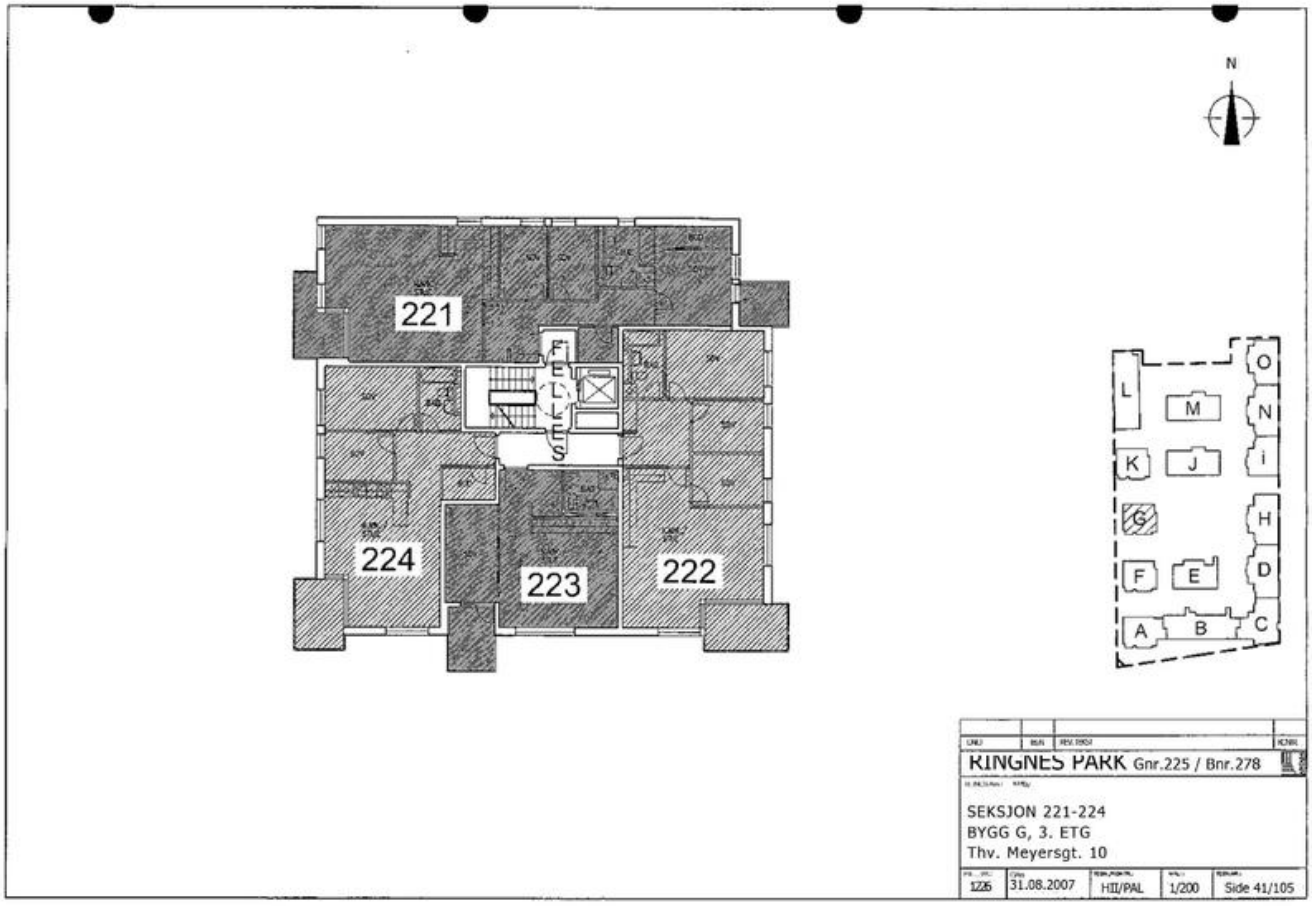


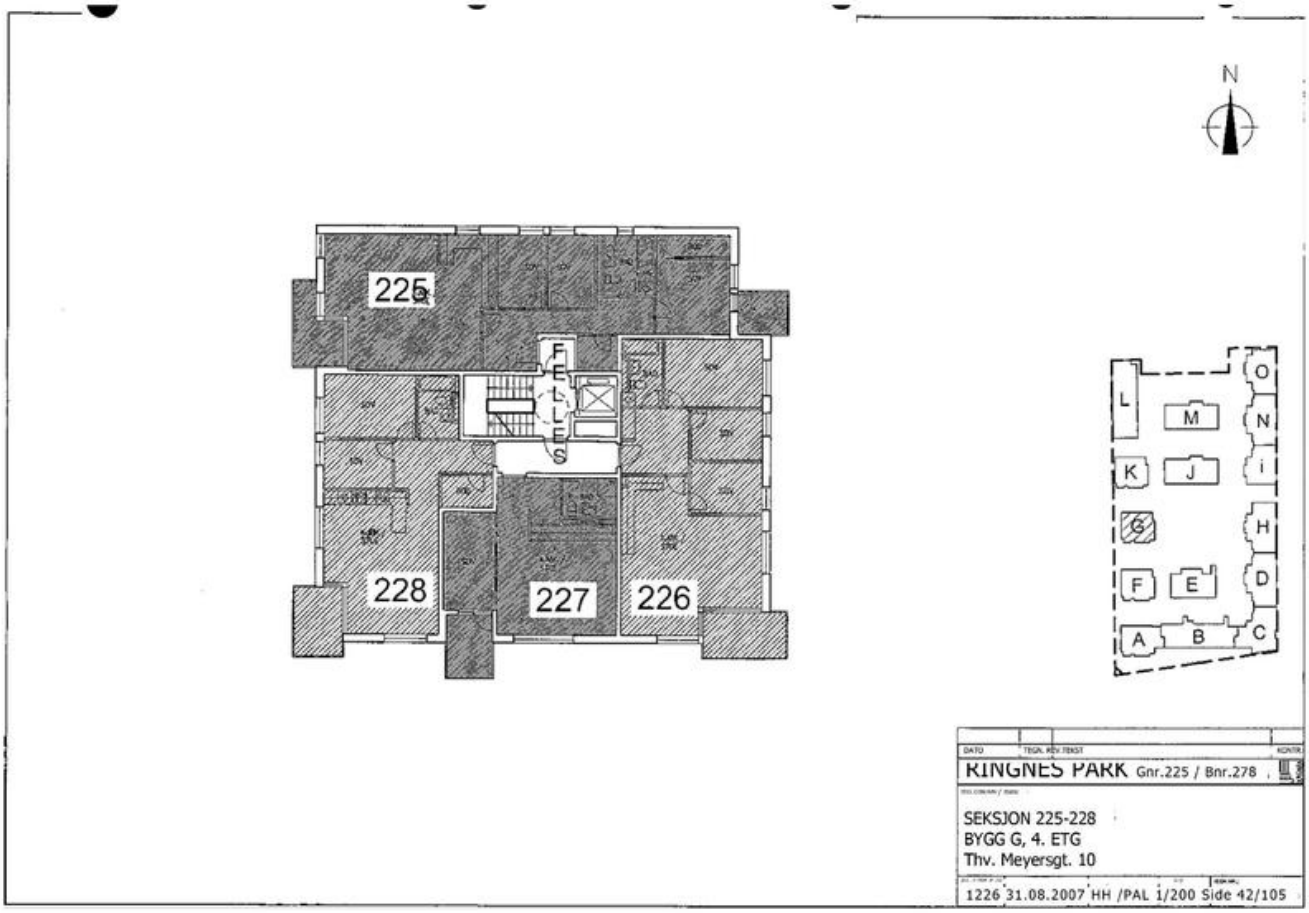


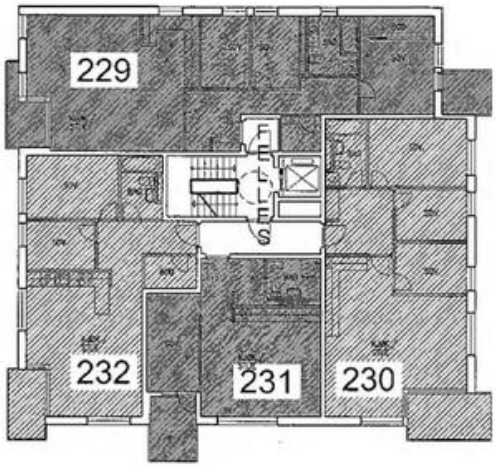
KINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

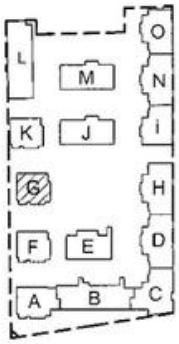
SEKSJON 217-220
BYGG G, 2. ETG
Thv. Meyersgt. 10

1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 40/105


N
221
FELLES
224
223
222
L
M
O
N
K
J
i
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 221-224
BYGG G, 3. ETG
Thv. Meyersgt. 10
1226
31.08.2007
HII/PAL
1/200
Side 41/105


N
225
FELLES
228
227
226
L
M
O
N
K
J
I
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 225-228
BYGG G, 4. ETG
Thv. Meyersgt. 10
1226 31.08.2007 HH /PAL 1/200 Side 42/105





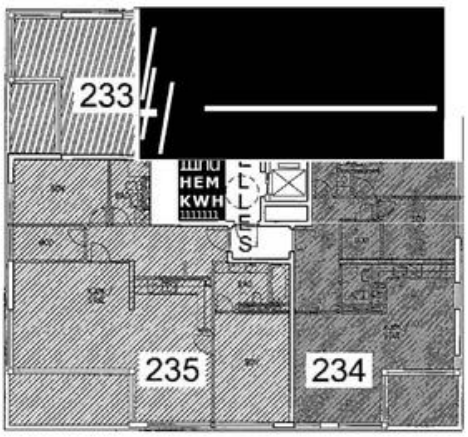
N

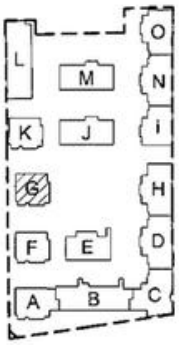
DATO TEGN. REV TEKS KONTR.

RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278

SEKSJON 229-232
BYGG G, 5. ETG
Thv. Meyersgt. 10

1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 43/105





DA TO | TEGN. REV. TEKST | KONTR

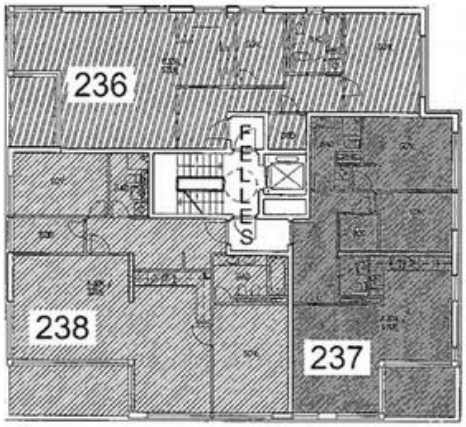
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

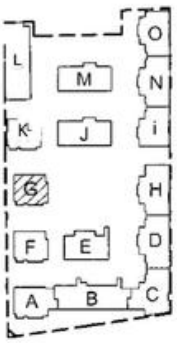
SEKSJON 233-235
BYGG G, 6. ETG
Thv. Meyersgt. 10

PROSJEKT Ref. Dato
1226 31.08.2007 HR/PAL 1/200 Side 44/105

N

fi



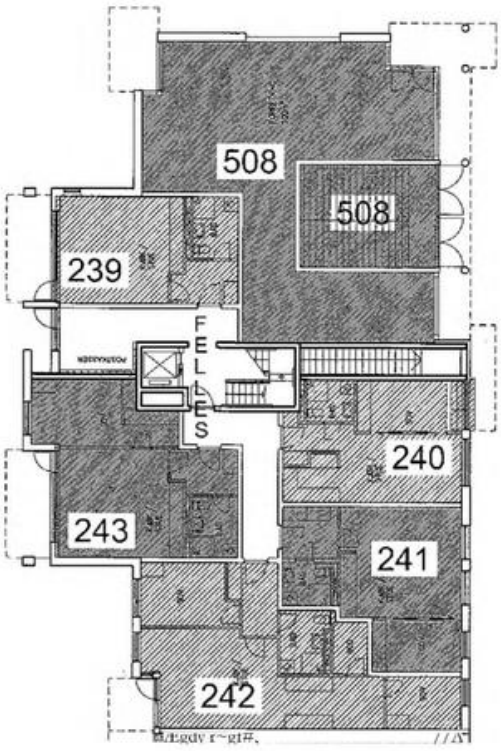


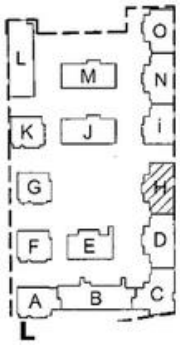
DATO	TEGN. REV. TEKST	KONTR.

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

SEKSJON 236-238
BYGG G, 7. ETG
Thv. Meyersgt. 10

PROSJEKT nr.				
1226	31.08.2007	HH/PAL	1/200	Side 45/105



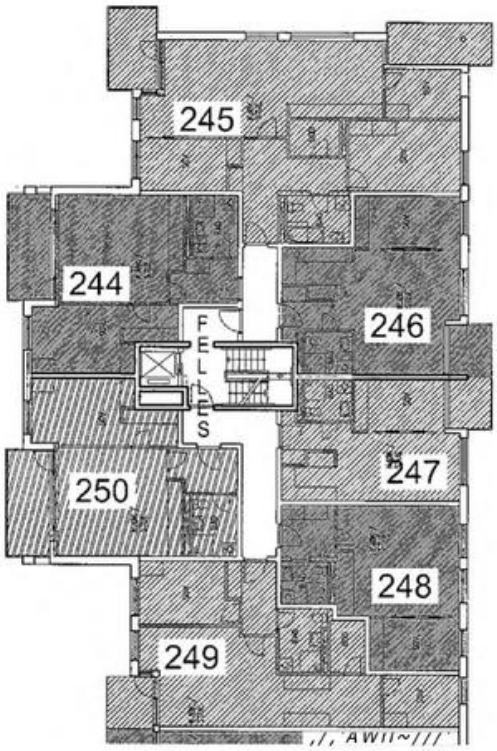


DATO TEGN. REV.TEKST KONTR.

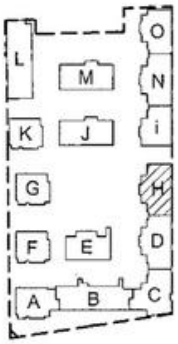
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

SEKSJON 239-243 + 508
BYGG H, 1. ETG
Toftesgt. 21

1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 46/105





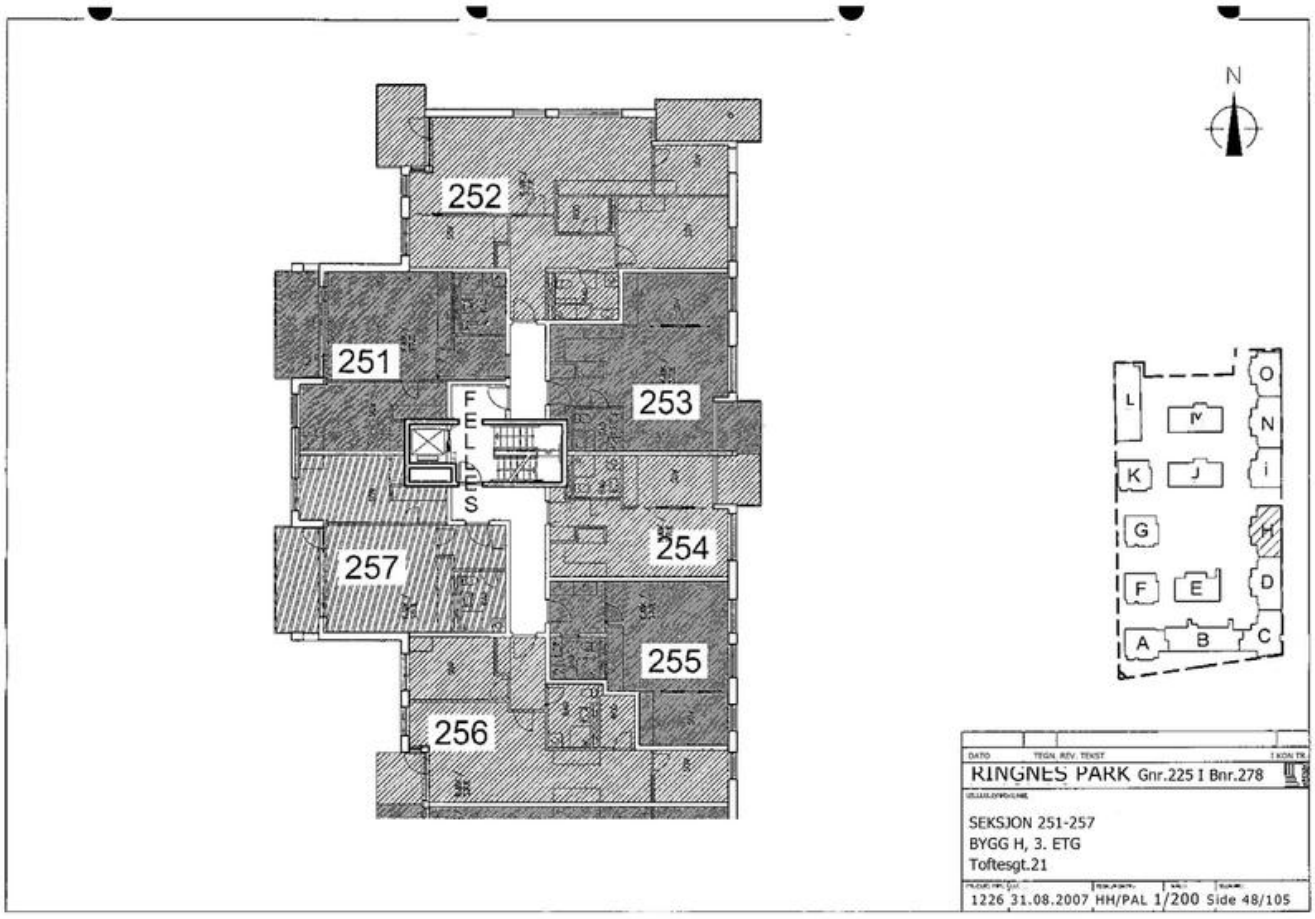


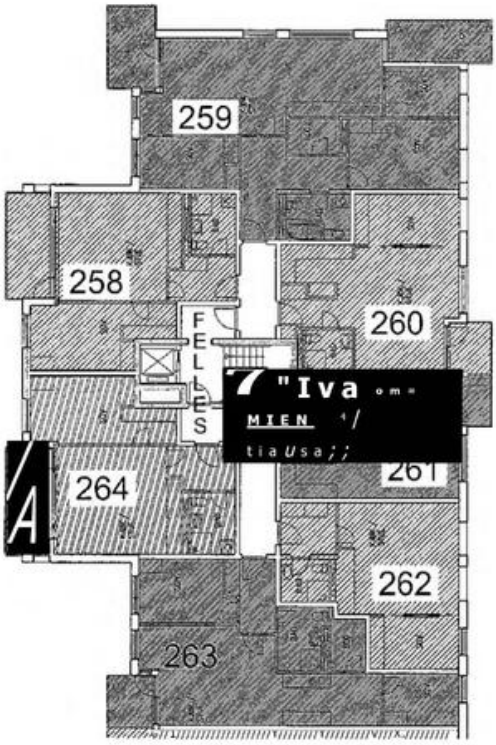
DATO | TEGN. REV.TEKST | KONTR.

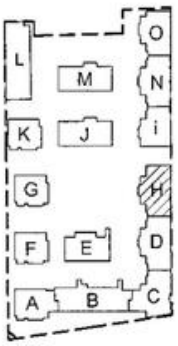
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

SEKSJON 244-250
BYGG H, 2. ETG
Toftesgt. 21

TEGNR. | MÅL:
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 47/105


N
252
251
253
FELLES
257
254
255
256
L
M
O
N
K
J
I
G
H
F
E
D
A
B
C
DATO
TEGN. REV. TEKST
IKON TK
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278
SEKSJON 251-257
BYGG H, 3. ETG
Toftesgt.21
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 48/105

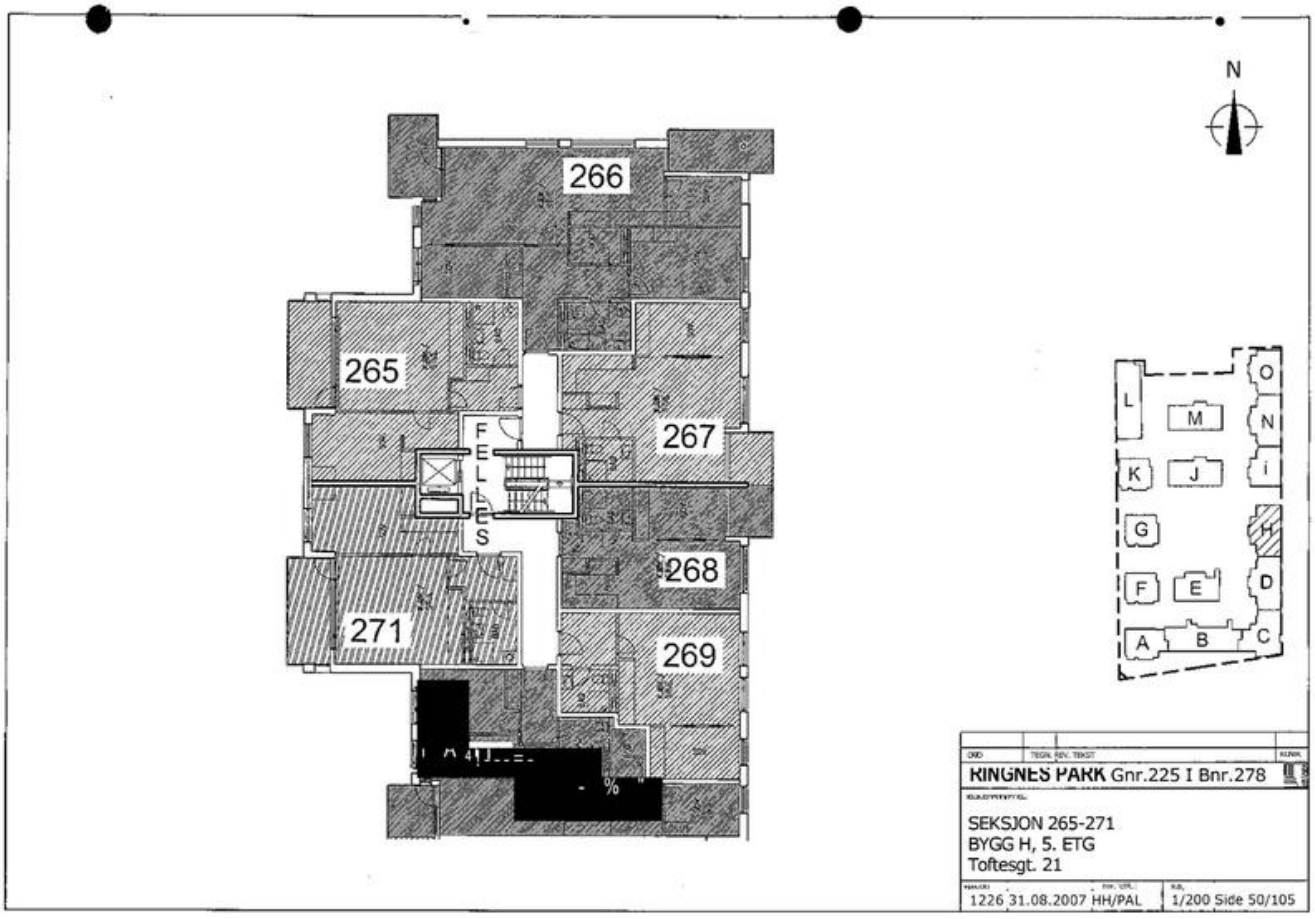


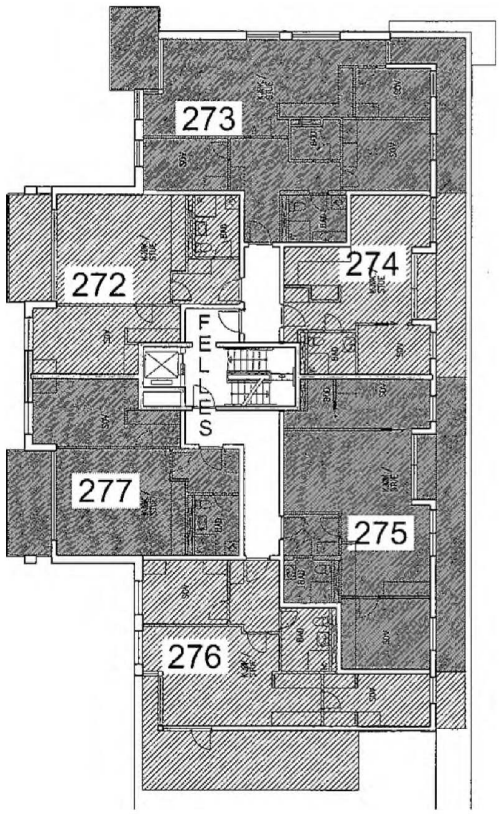


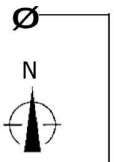
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

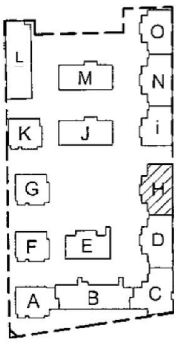
SEKSJON 258-264
BYGG H, 4. ETG
Toftesgt. 21

1226 31.08.2007 I-11-1/PAL	1/200 Side 49/105


N
266
265
267
268
271
269
FELLES
L
M
O
N
K
J
I
G
H
F
E
D
A
B
C
KINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278
SEKSJON 265-271
BYGG H, 5. ETG
Toftesgt. 21
1226 31.08.2007 HH/PAL
1/200 Side 50/105







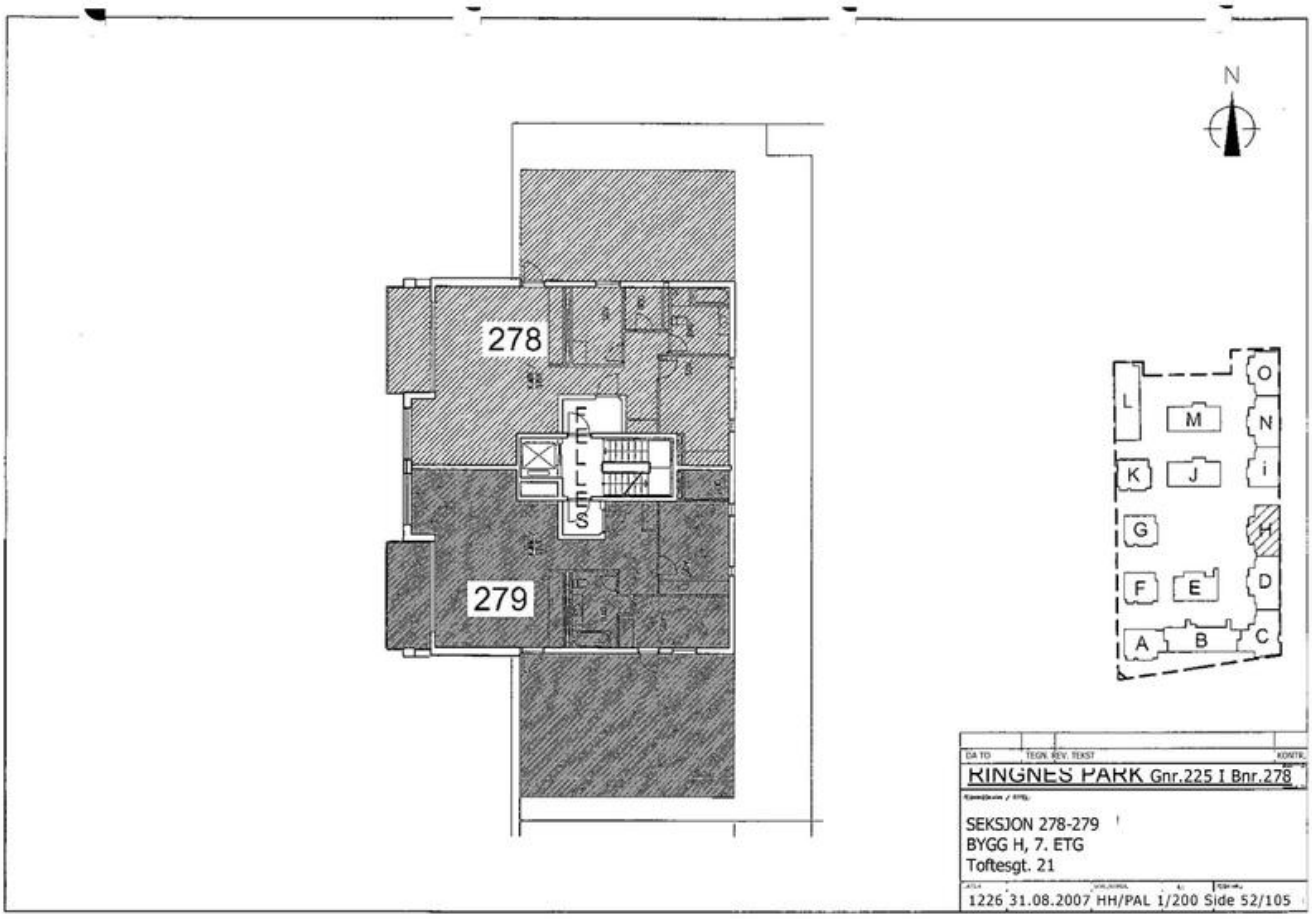
DATO TEGN. REV.TEKST KONTR.

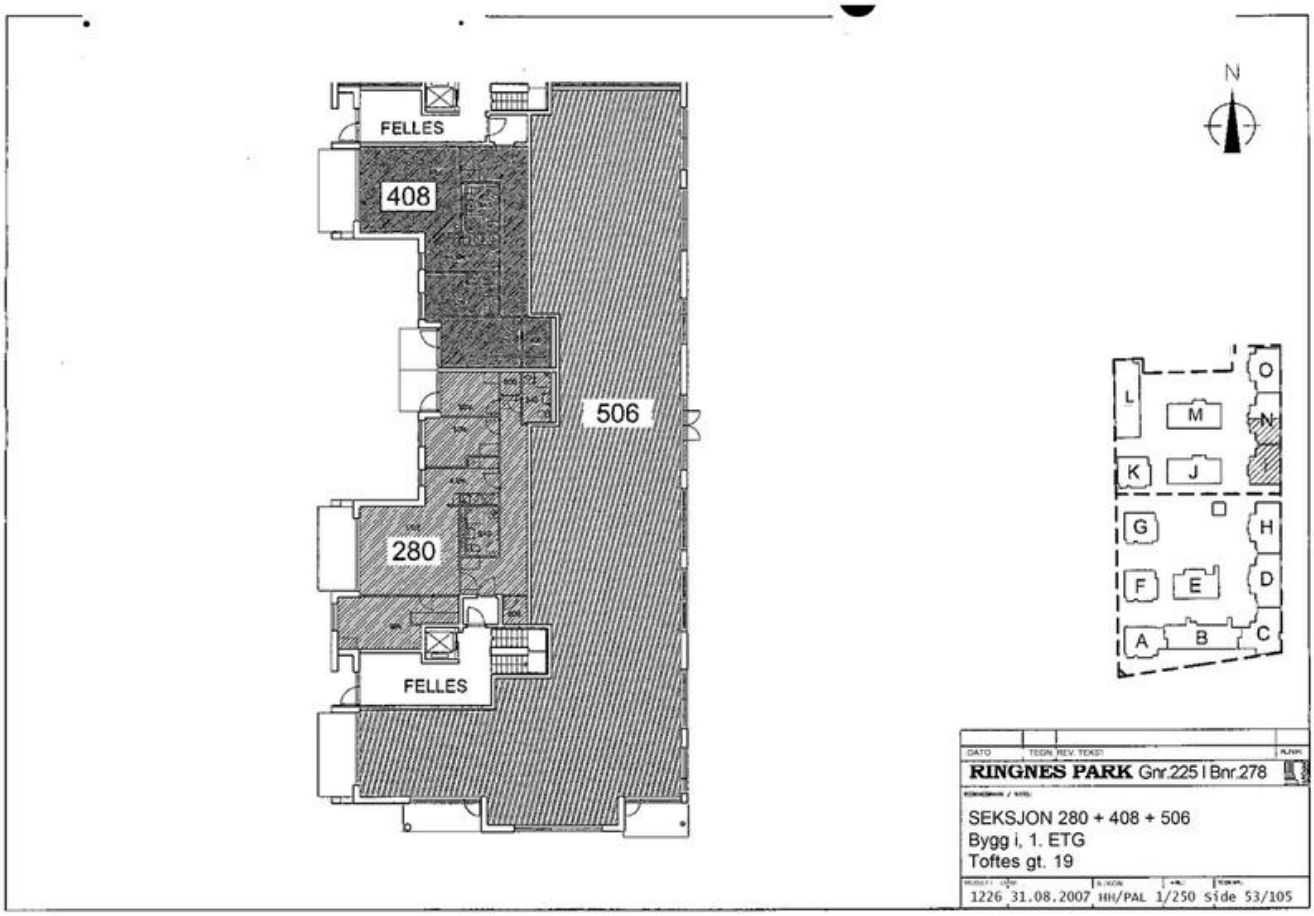
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

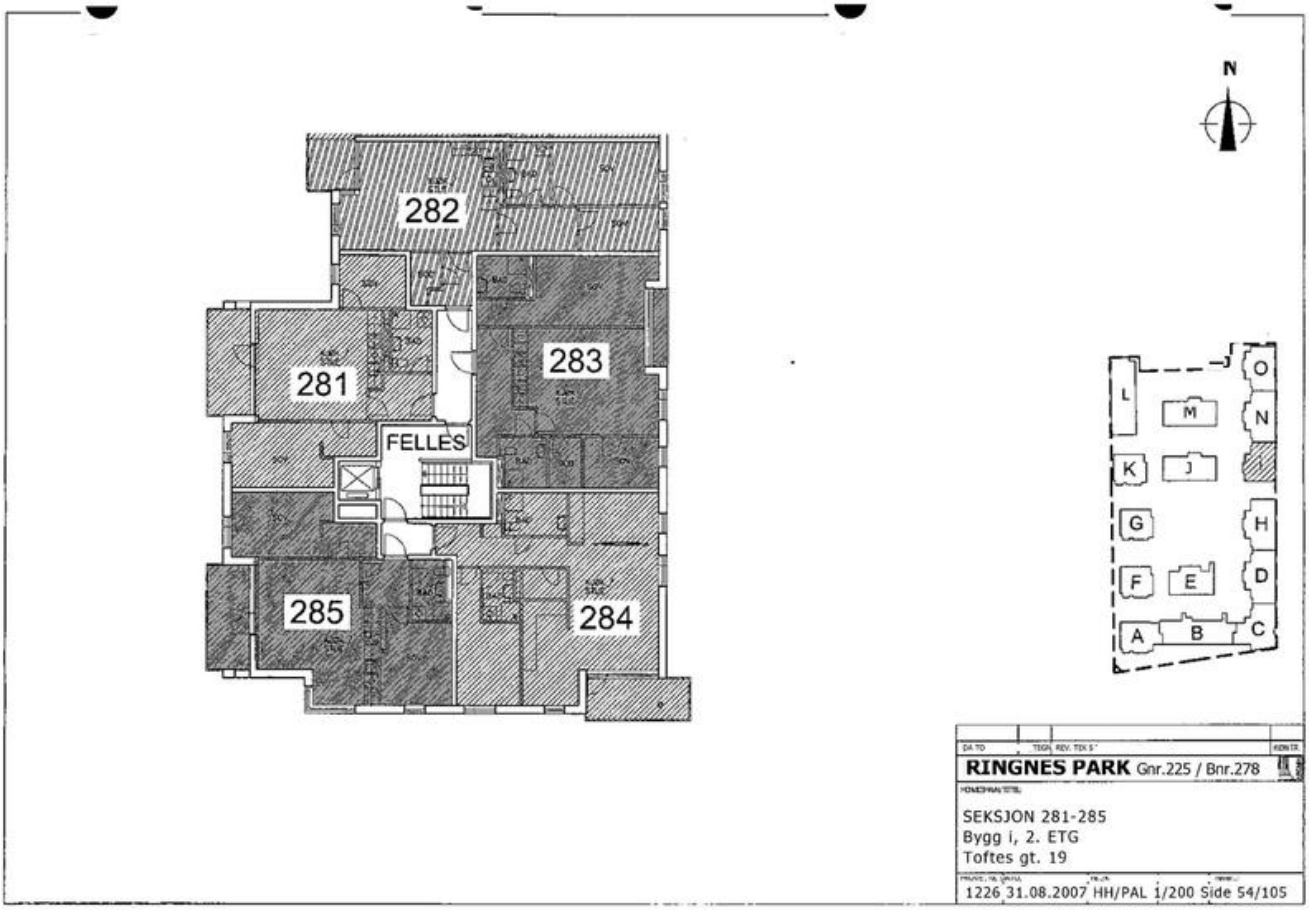
TEGNINGSNAVN / TRU:

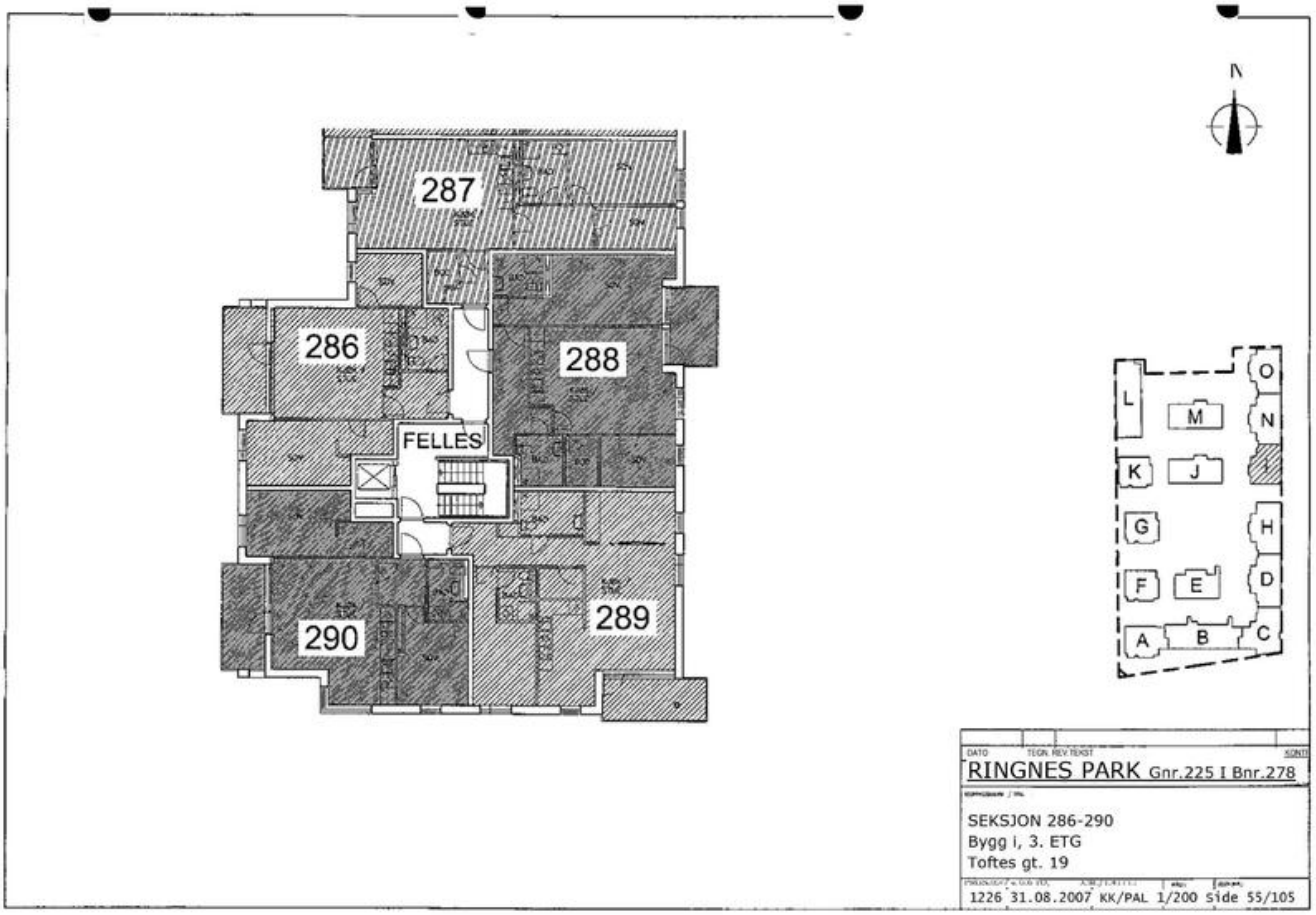
SEKSJON 272-277
BYGG H, 6. ETG
Toftesgt. 21

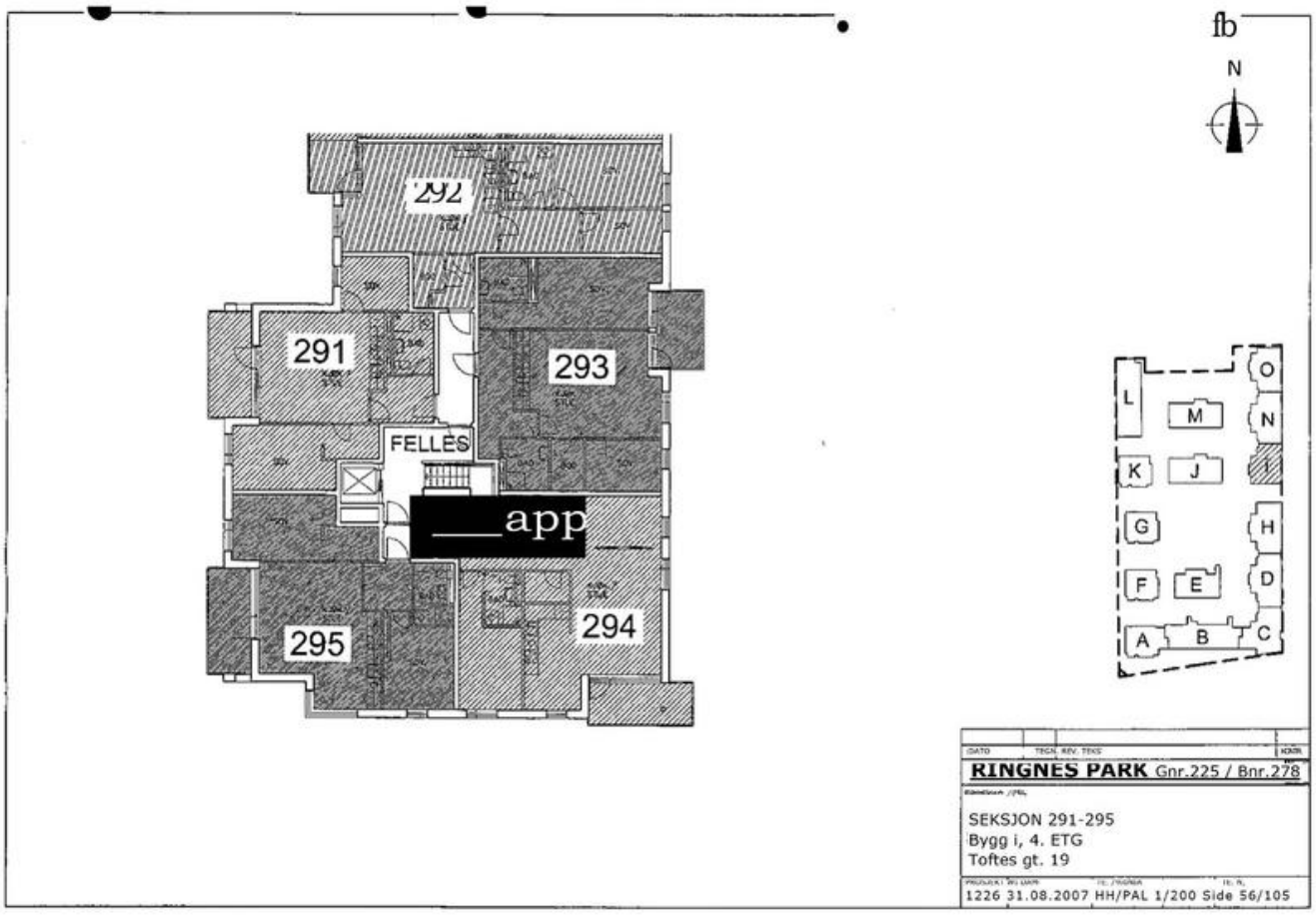
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 51/105

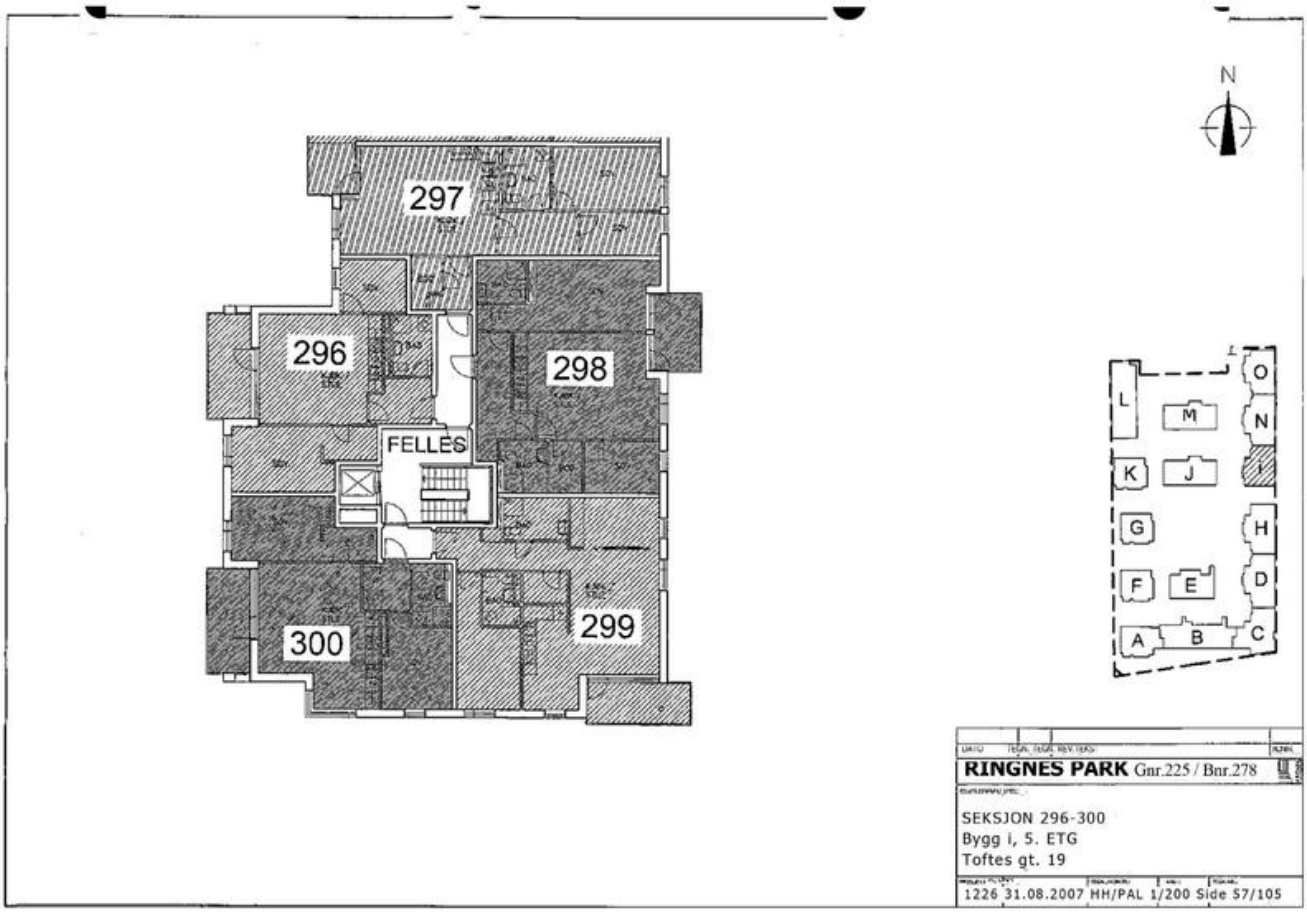

N
278
279
FELLES
L
M
O
N
K
J
i
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278
SEKSJON 278-279
BYGG H, 7. ETG
Toftesgt. 21
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 52/105

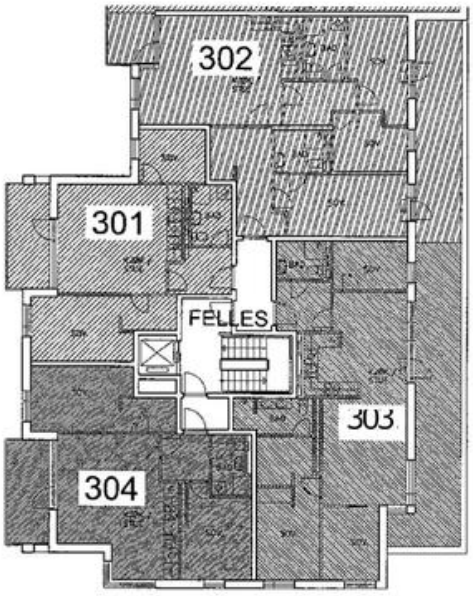

FELLES
408
506
280
FELLES
N
L
M
O
N
K
J
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 | Bnr.278
SEKSJON 280 + 408 + 506
Bygg i, 1. ETG
Toftes gt. 19
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/250 Side 53/105

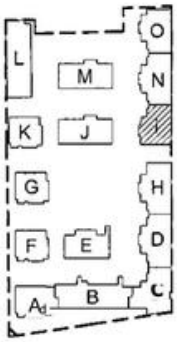

N
282
283
281
FELLES
285
284
L
M
O
N
K
J
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 281-285
Bygg i, 2. ETG
Toftes gt. 19
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 54/105


N
287
286
288
FELLES
290
289
L
M
O
N
K
J
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278
SEKSJON 286-290
Bygg i, 3. ETG
Toftes gt. 19
1226 31.08.2007 KK/PAL 1/200 Side 55/105


fb
N
292
291
293
FELLES
___app
295
294
L
M
O
N
K
J
I
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 291-295
Bygg i, 4. ETG
Toftes gt. 19
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 56/105


N
297
296
298
FELLES
300
299
O
L
M
N
K
J
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 296-300
Bygg i, 5. ETG
Toftes gt. 19
1226 31.08.2007 MH/PAL 1/200 Side 57/105





N

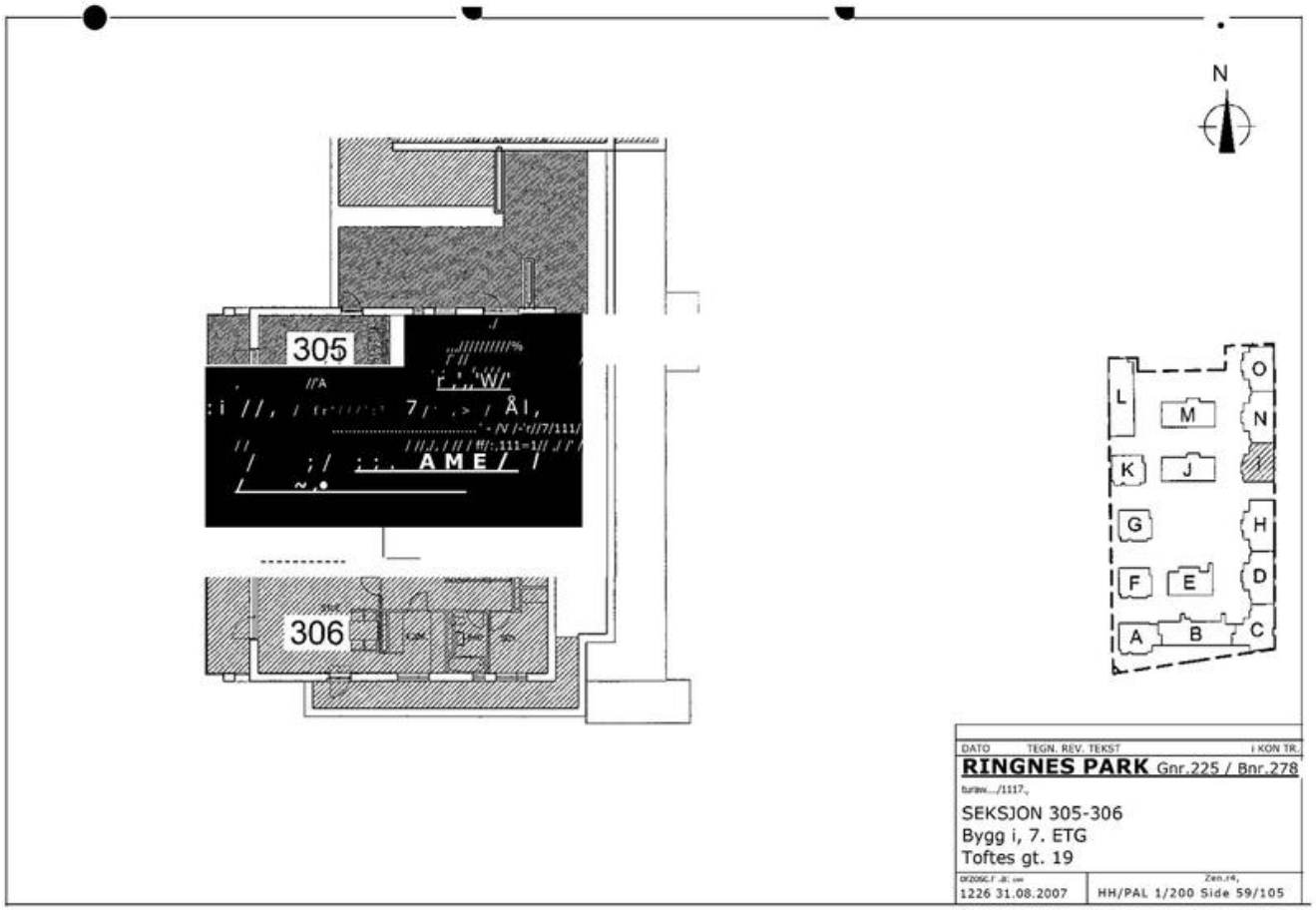
DATO TEGN. REV. TEKST

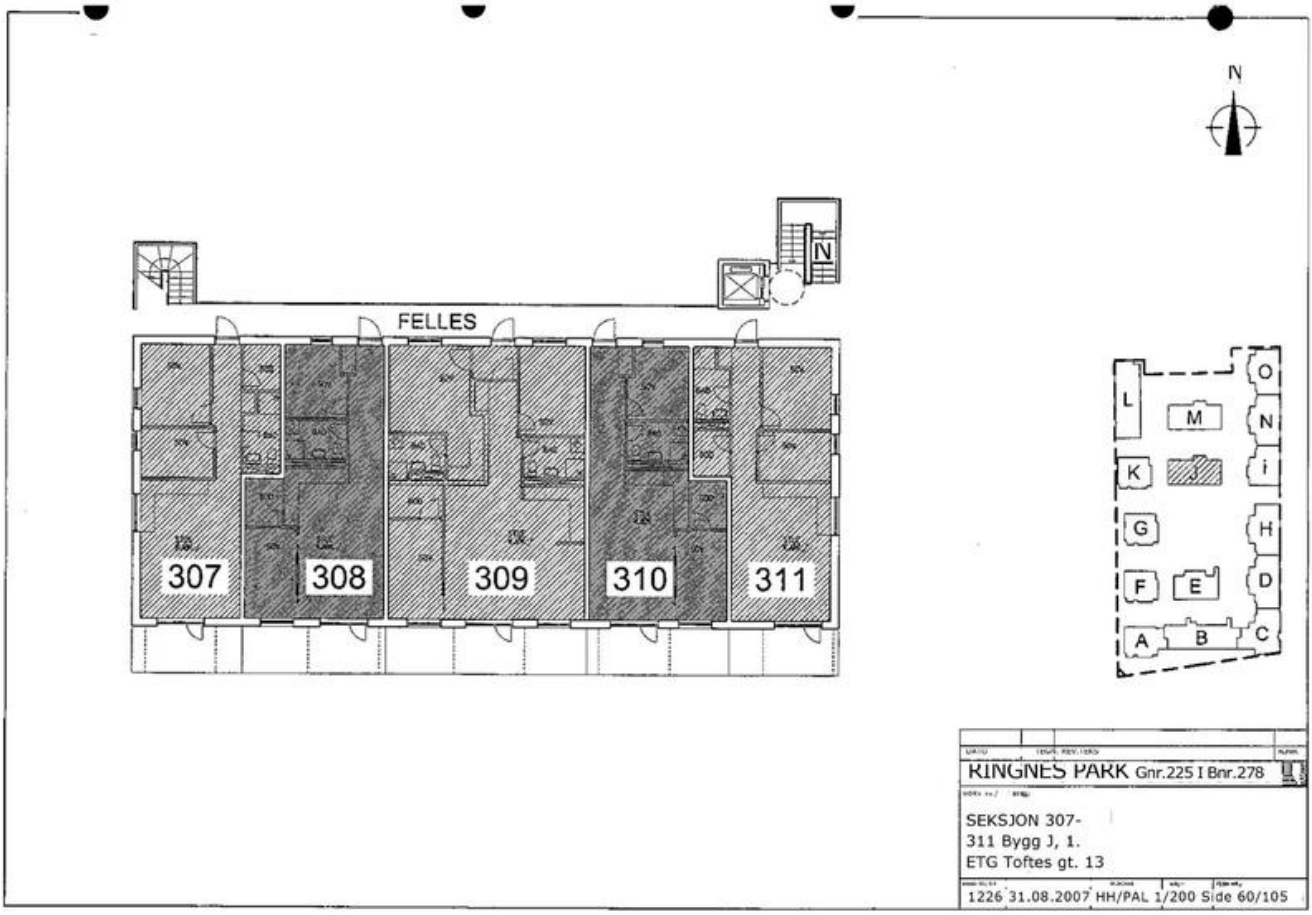
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

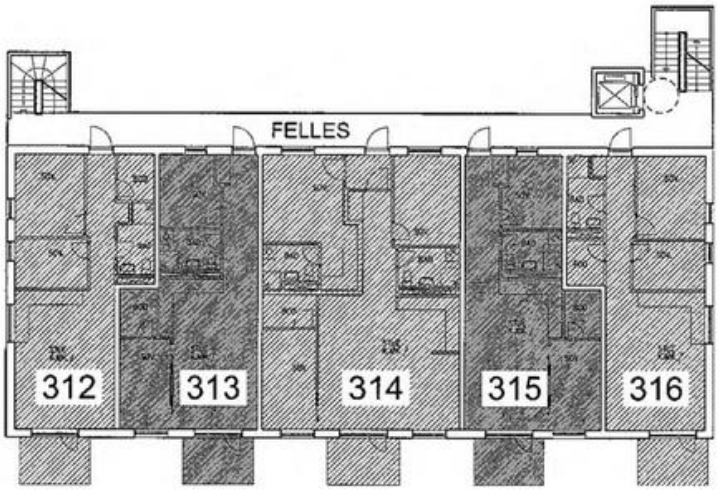
TEIKNINGSNR.

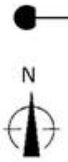
SEKSJON 301-304
Bygg i, 6. ETG
Toftes gt. 19

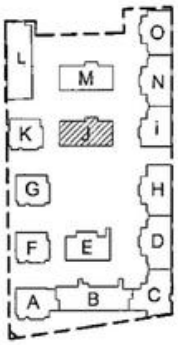
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 side 58/105


N
305
306
L
M
O
N
K
J
G
H
F
E
D
A
B
C
DATO TEGN. REV. TEKST I KON TR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 305-306
Bygg i, 7. ETG
Toftes gt. 19
1226 31.08.2007
HH/PAL 1/200 Side 59/105


N
FELLES
N
307
308
309
310
311
L
M
O
N
K
J
I
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278
SEKSJON 307-
311 Bygg J, 1.
ETG Toftes gt. 13
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 60/105





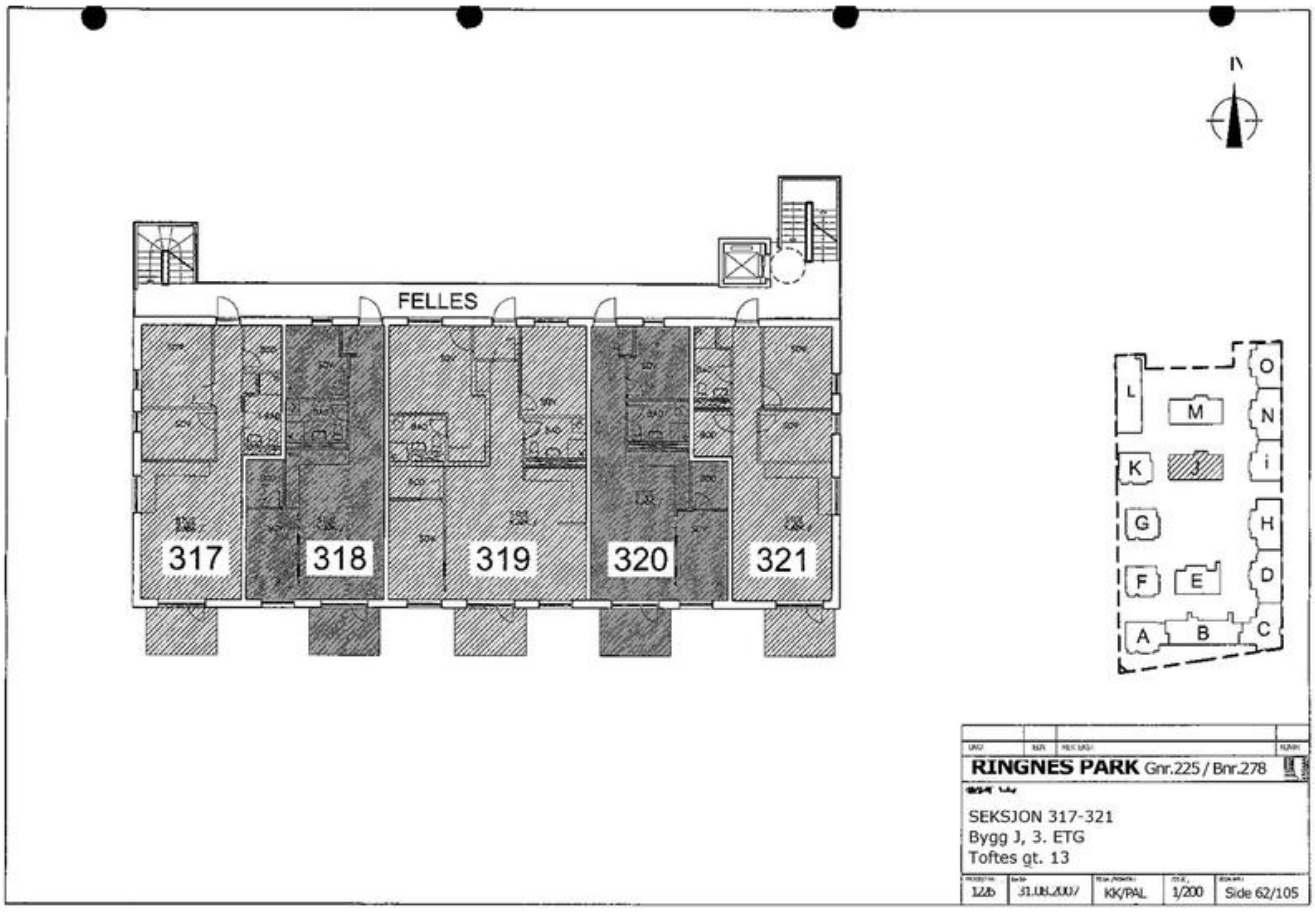


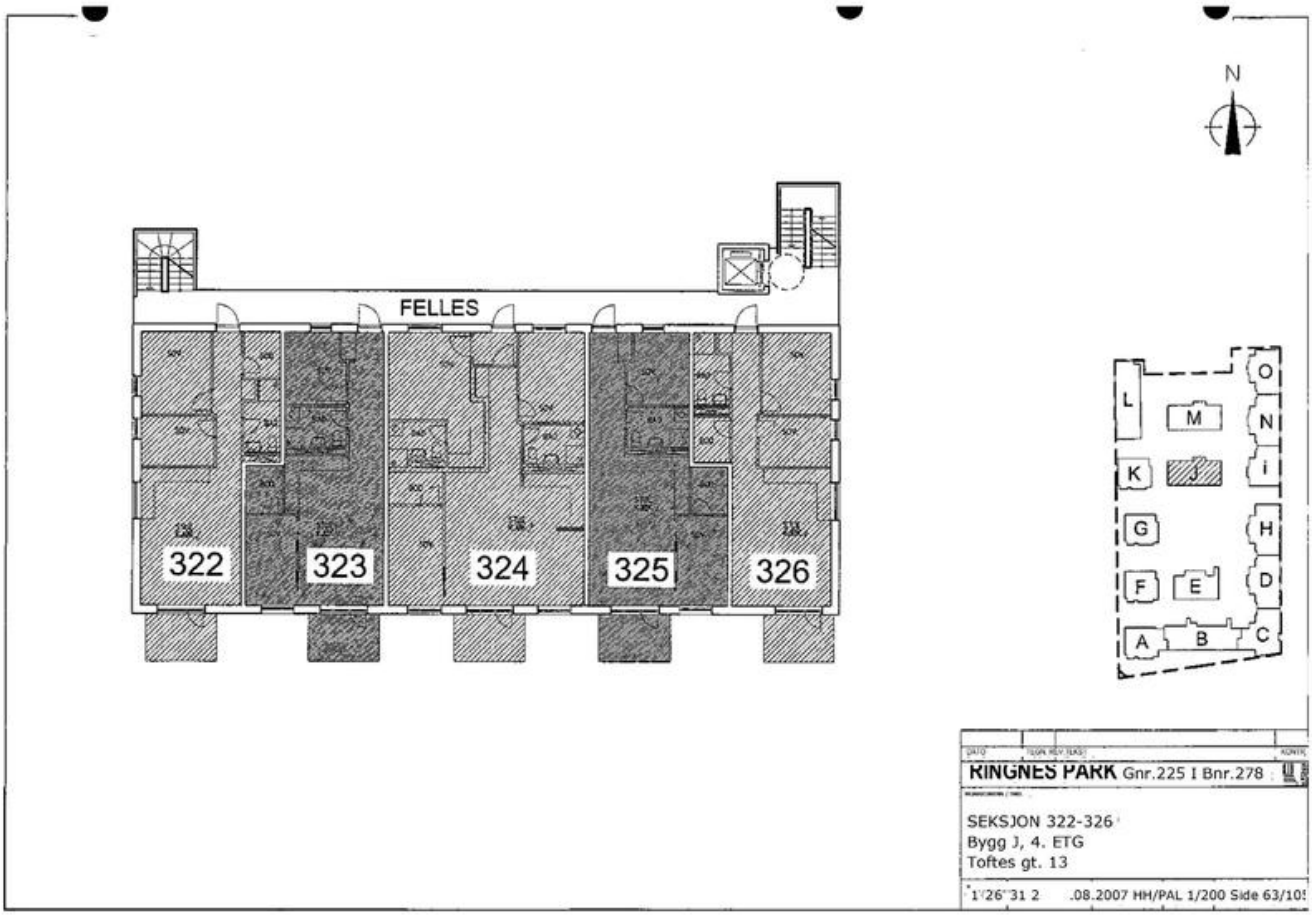
DATO TEGN. I REV.TEKST KON TR

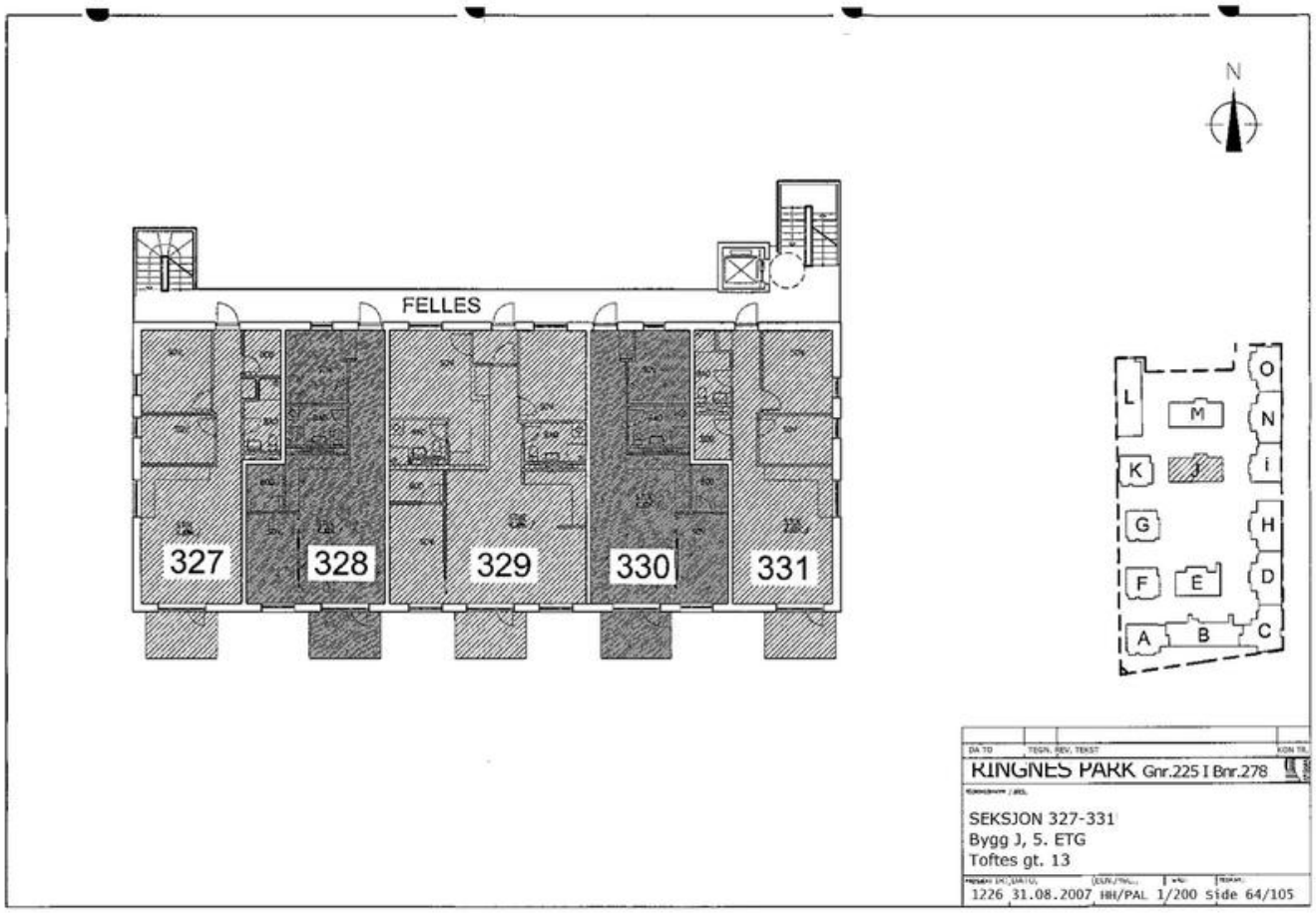
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278

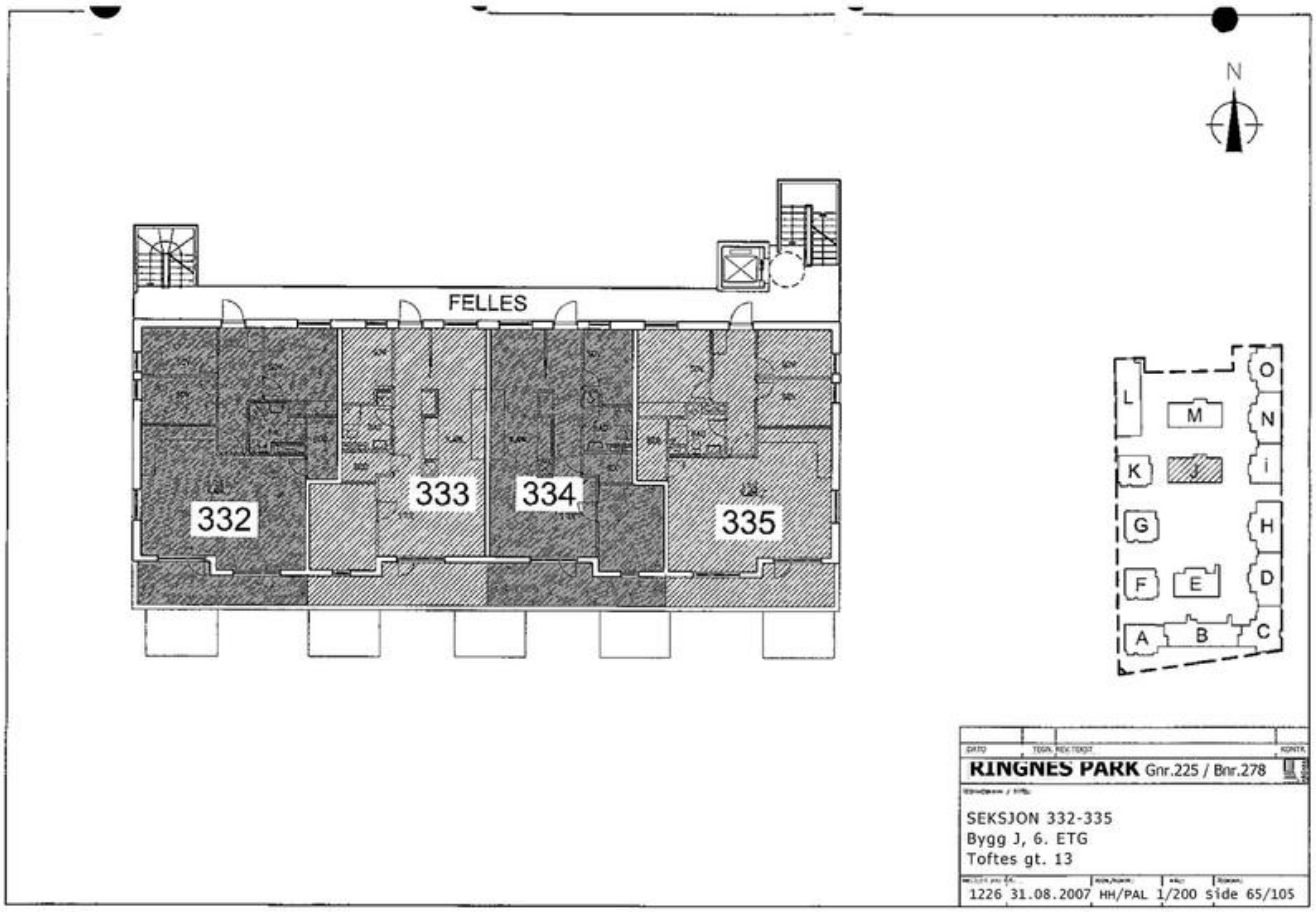
SEKSJON 312-
316 Bygg J, 2.
ETG Toftes gt. 13

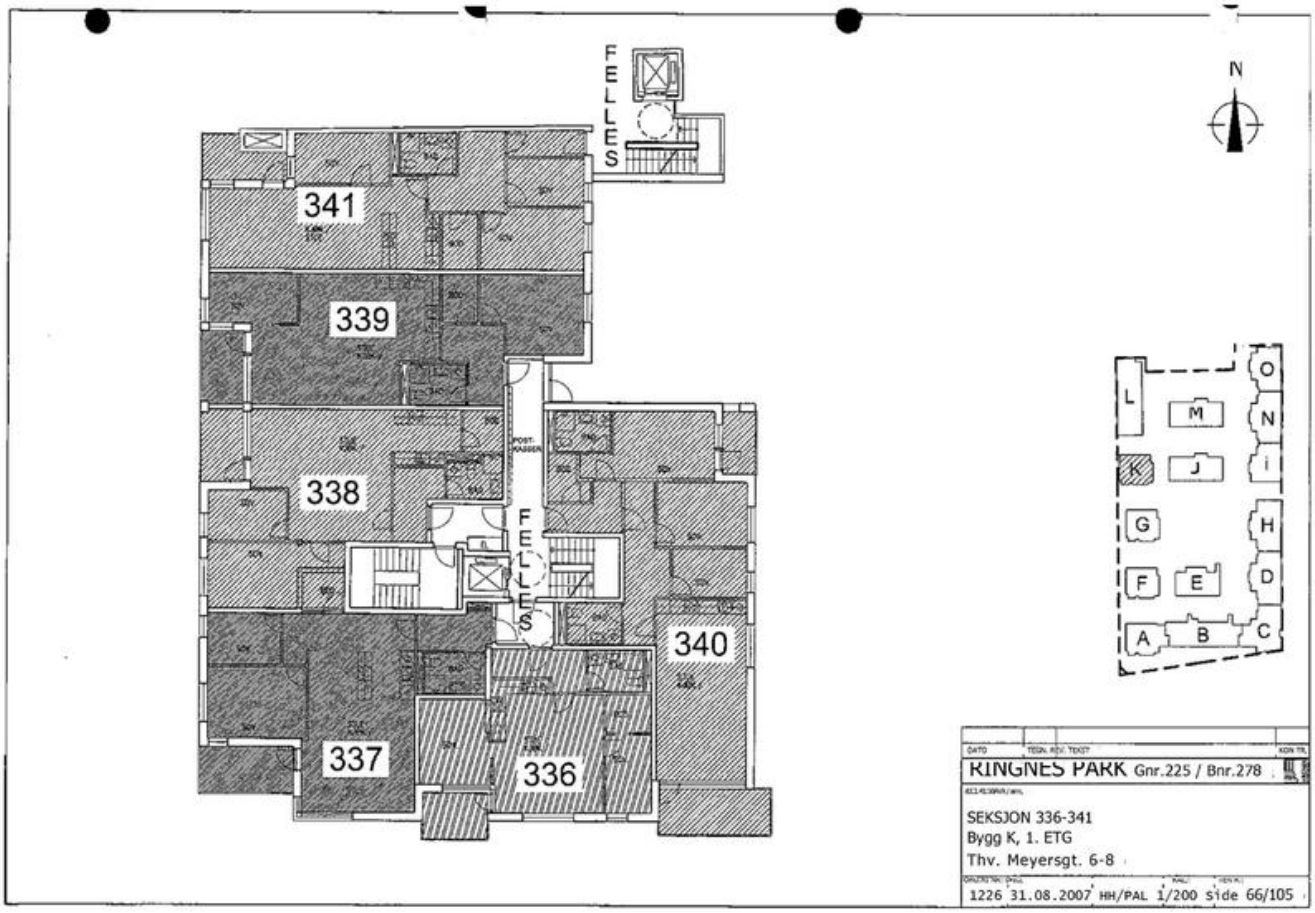
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 61/105

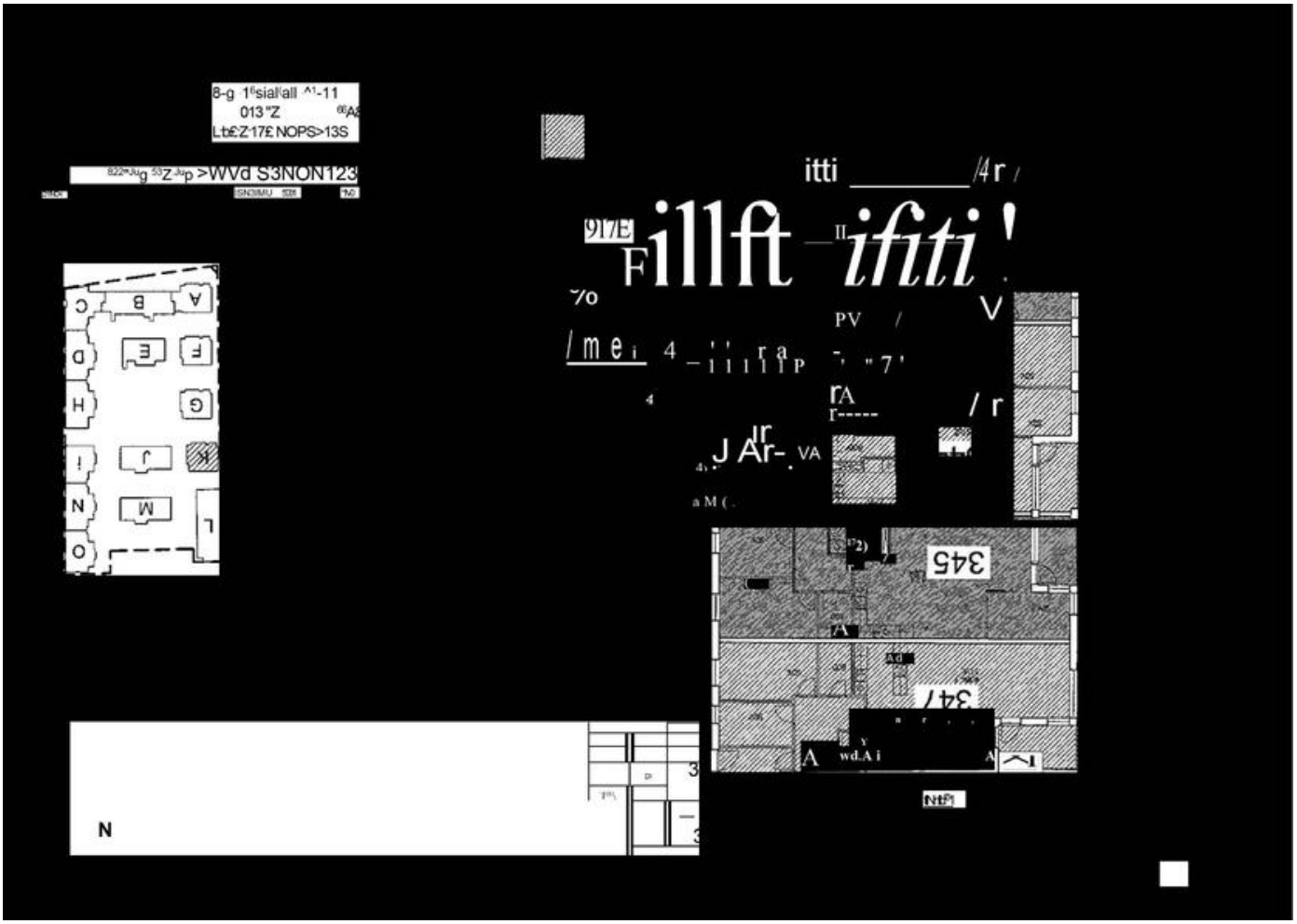

N
FELLES
317
318
319
320
321
L
M
O
N
K
J
i
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 317-321
Bygg J, 3. ETG
Toftes gt. 13
1226
31.08.2017
KK/PAL
1/200
Side 62/105


N
FELLES
322
323
324
325
326
L
M
O
N
K
J
I
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278
SEKSJON 322-326
Bygg J, 4. ETG
Toftes gt. 13
.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 63/10

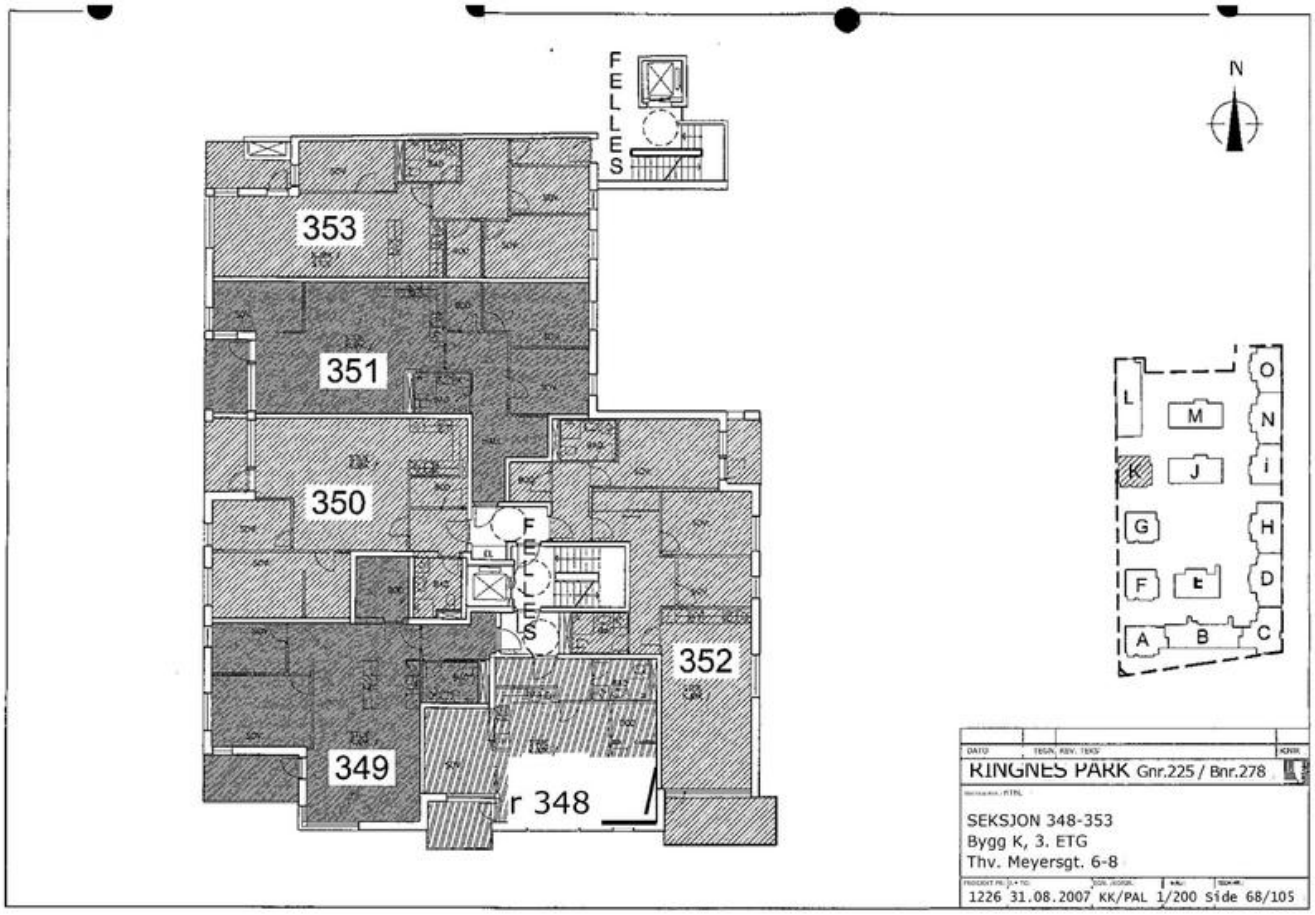

N
FELLES
327
328
329
330
331
L
M
O
N
K
J
I
G
H
F
E
D
A
B
C
KINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278
SEKSJON 327-331
Bygg J, 5. ETG
Toftes gt. 13
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 64/105

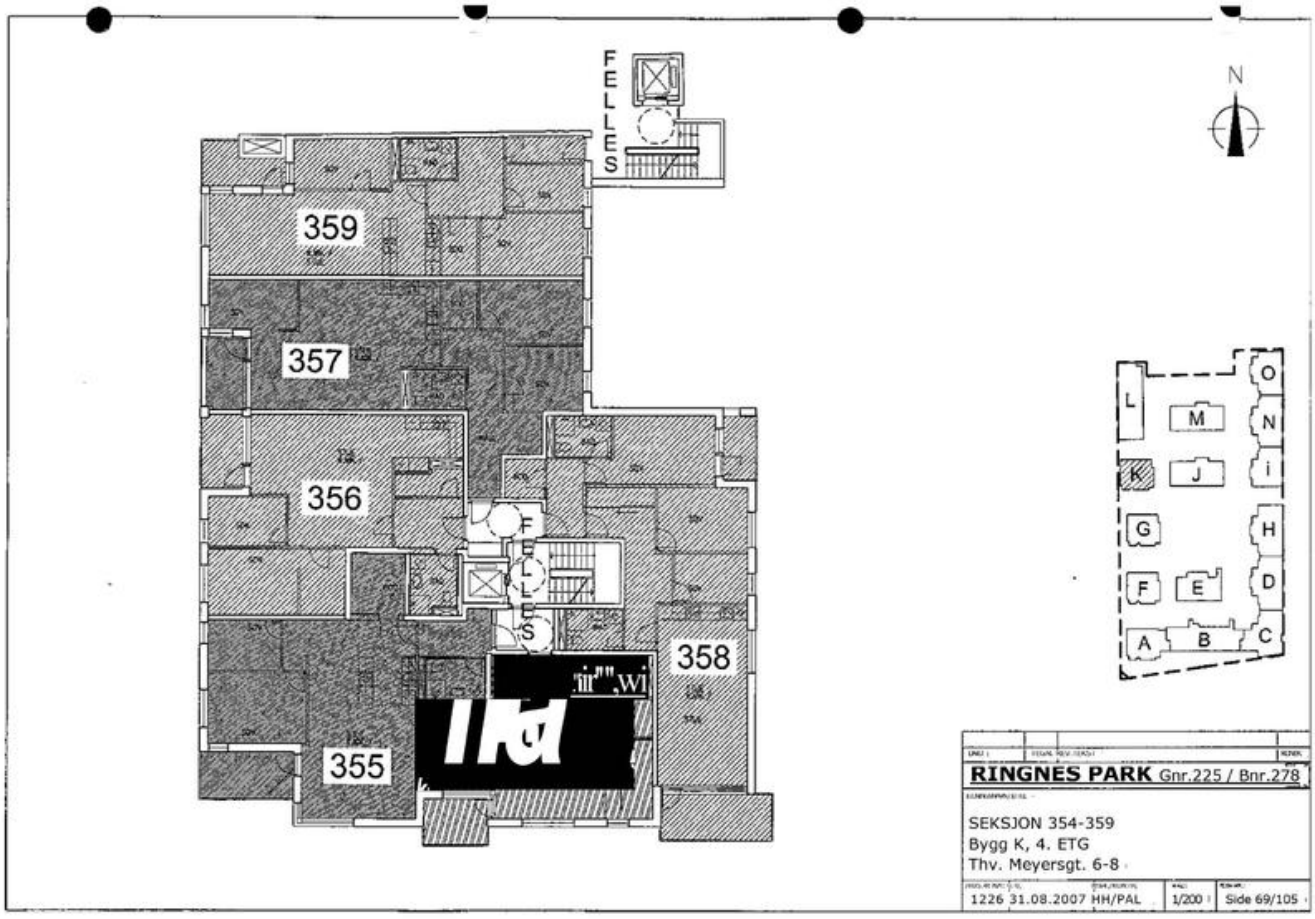

N
FELLES
332
333
334
335
L
M
O
N
K
J
I
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 332-335
Bygg J, 6. ETG
Toftes gt. 13
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 side 65/105

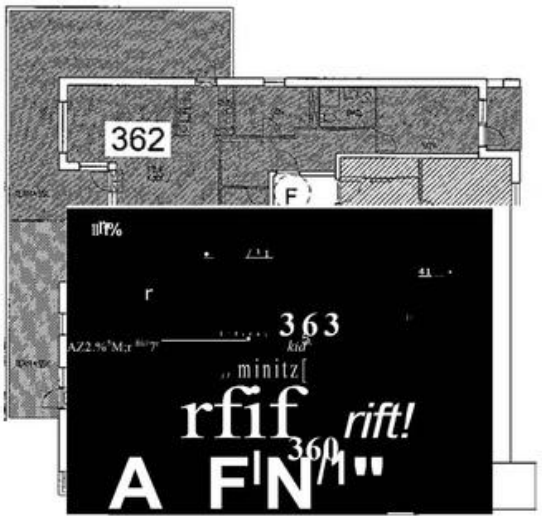

FELLES
341
339
338
337
336
340
FELLES
POST-KASSER
N
L
M
O
N
K
J
I
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 336-341
Bygg K, 1. ETG
Thv. Meyersgt. 6-8
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 side 66/105

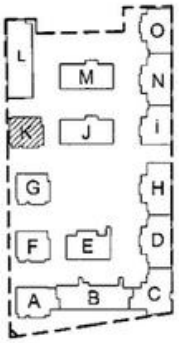

itti
345
N

901/L9 aP!S 1Vd/HH LOOZ90 9ZZ I


FELLES
353
351
350
FELLES
352
349
r 348
N
L
M
O
N
K
J
I
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 348-353
Bygg K, 3. ETG
Thv. Meyersgt. 6-8
1226 31.08.2007 KK/PAL 1/200 Side 68/105


FELLES
359
357
356
FELLES
358
355
N
O
N
M
L
K
J
i
H
G
D
F
E
C
A
B
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 354-359
Bygg K, 4. ETG
Thv. Meyersgt. 6-8
1226 31.08.2007 HH/PAL
1/200
Side 69/105





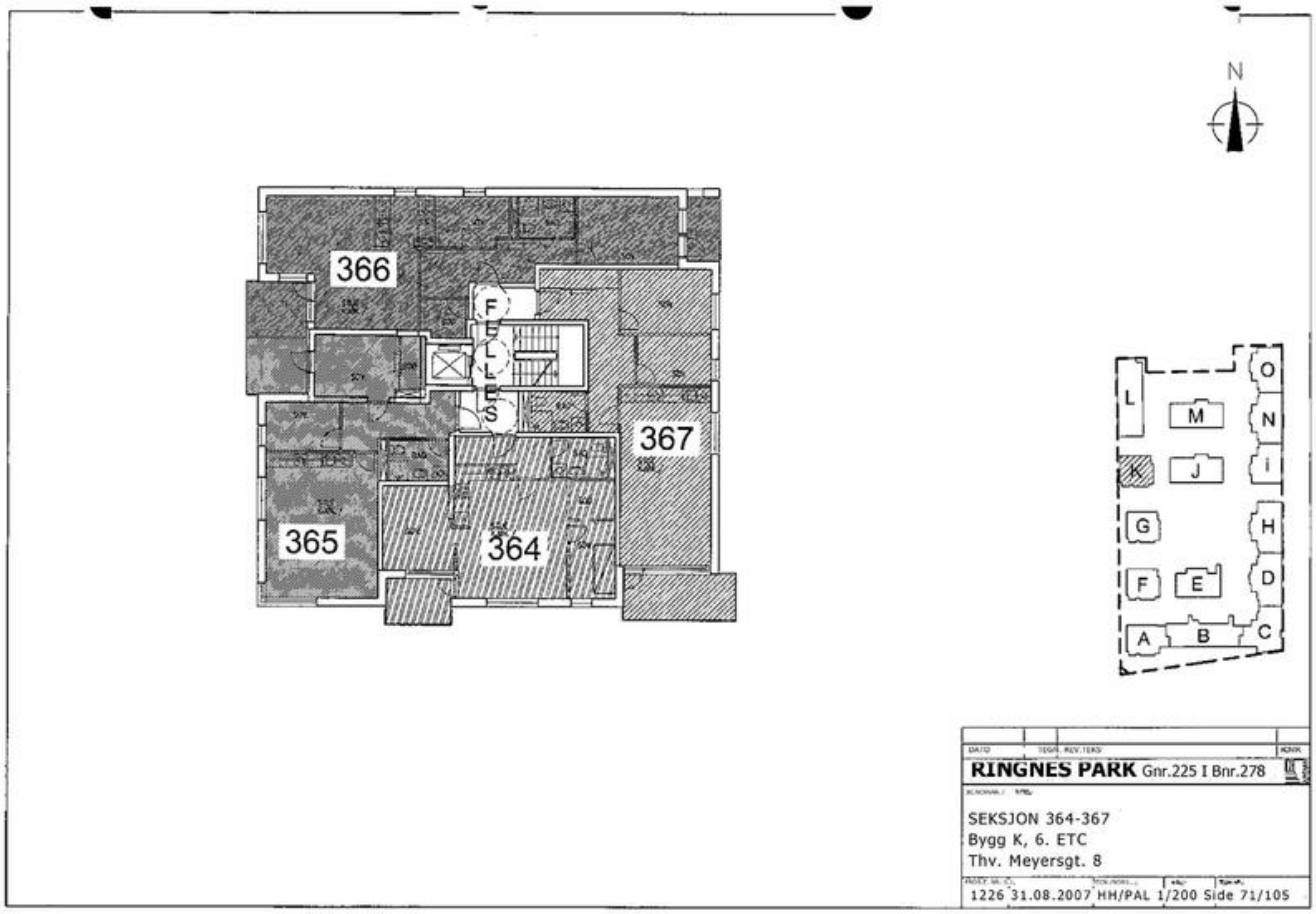
DATO | TEGN. | REV TEKST | KONTR.

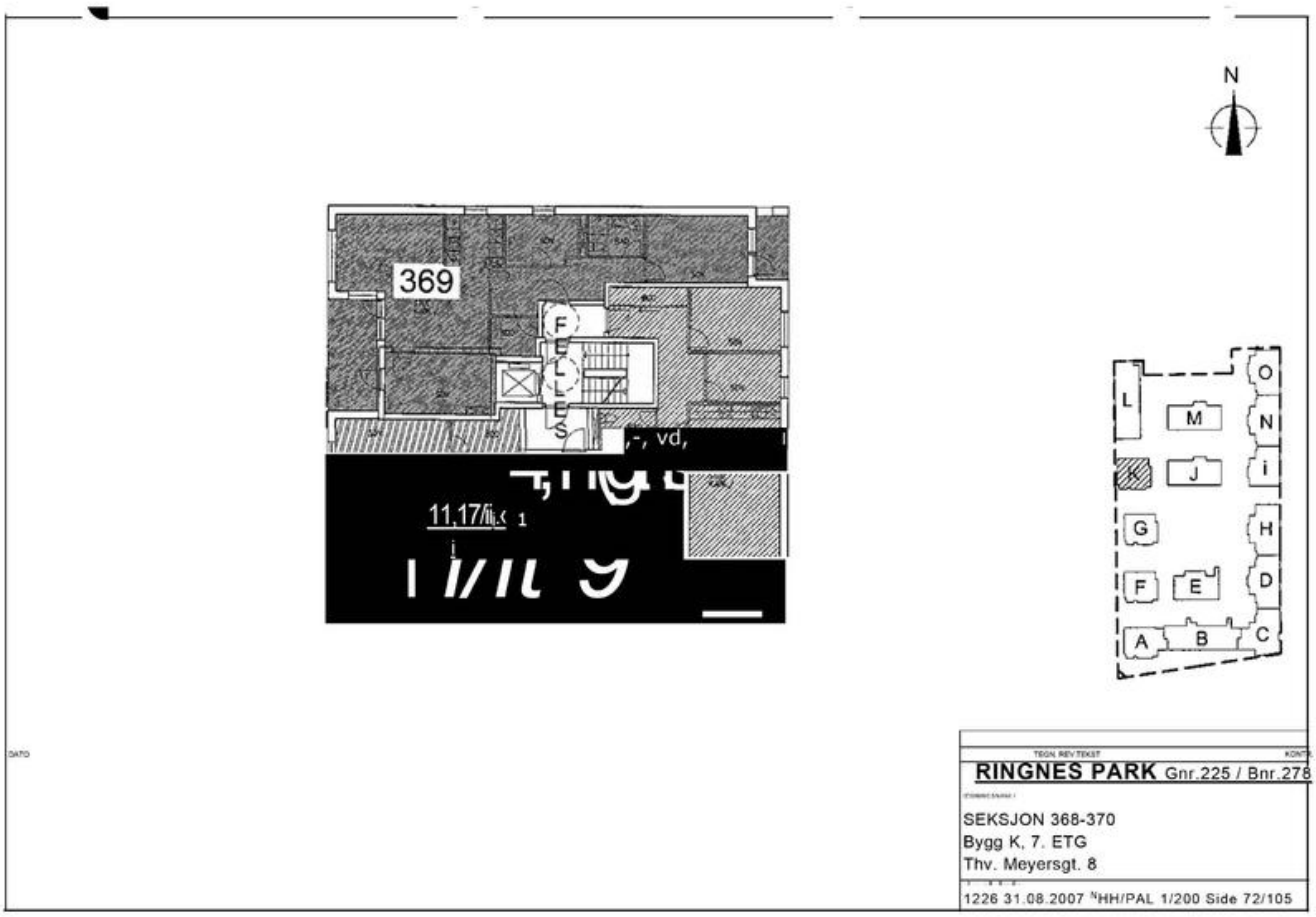
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278

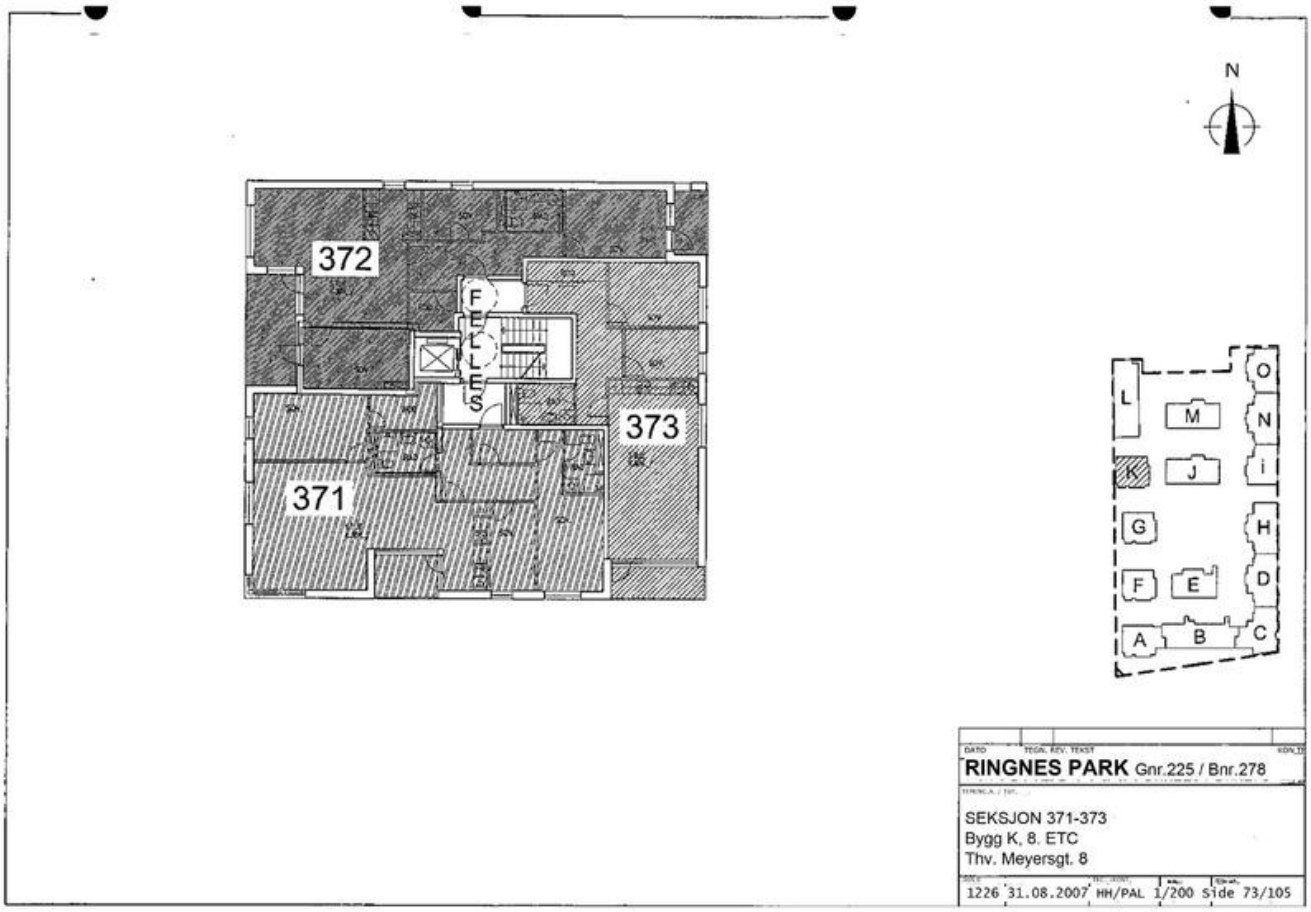
TEGNINGSNAVN/TITTEL

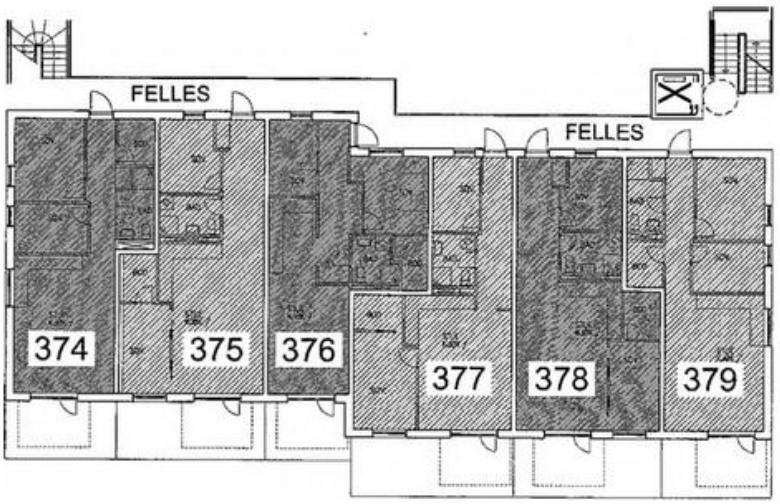
SEKSJON 360-363
Bygg K, 5. ETG
fhv. Meyersgt. 8

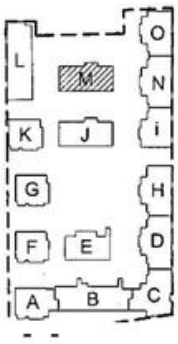
PROSJEKT NR.				
1226	31.08.2007	HH/PAL	1/200	Side 70/105


N
366
FELLES
367
365
364
O
L
M
N
K
J
I
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278
SEKSJON 364-367
Bygg K, 6. ETC
Thv. Meyersgt. 8
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 71/105


N
369
FELLES
,-, vd,
11,17/ik.s 1
O
L
M
N
K
J
i
G
H
F
E
D
A
B
C
DATO
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 368-370
Bygg K, 7. ETG
Thv. Meyersgt. 8
1226 31.08.2007 NHH/PAL 1/200 Side 72/105


N
372
FELLES
373
371
O
L
M
N
K
J
I
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 371-373
Bygg K, 8. ETC
Thv. Meyersgt. 8
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 73/105



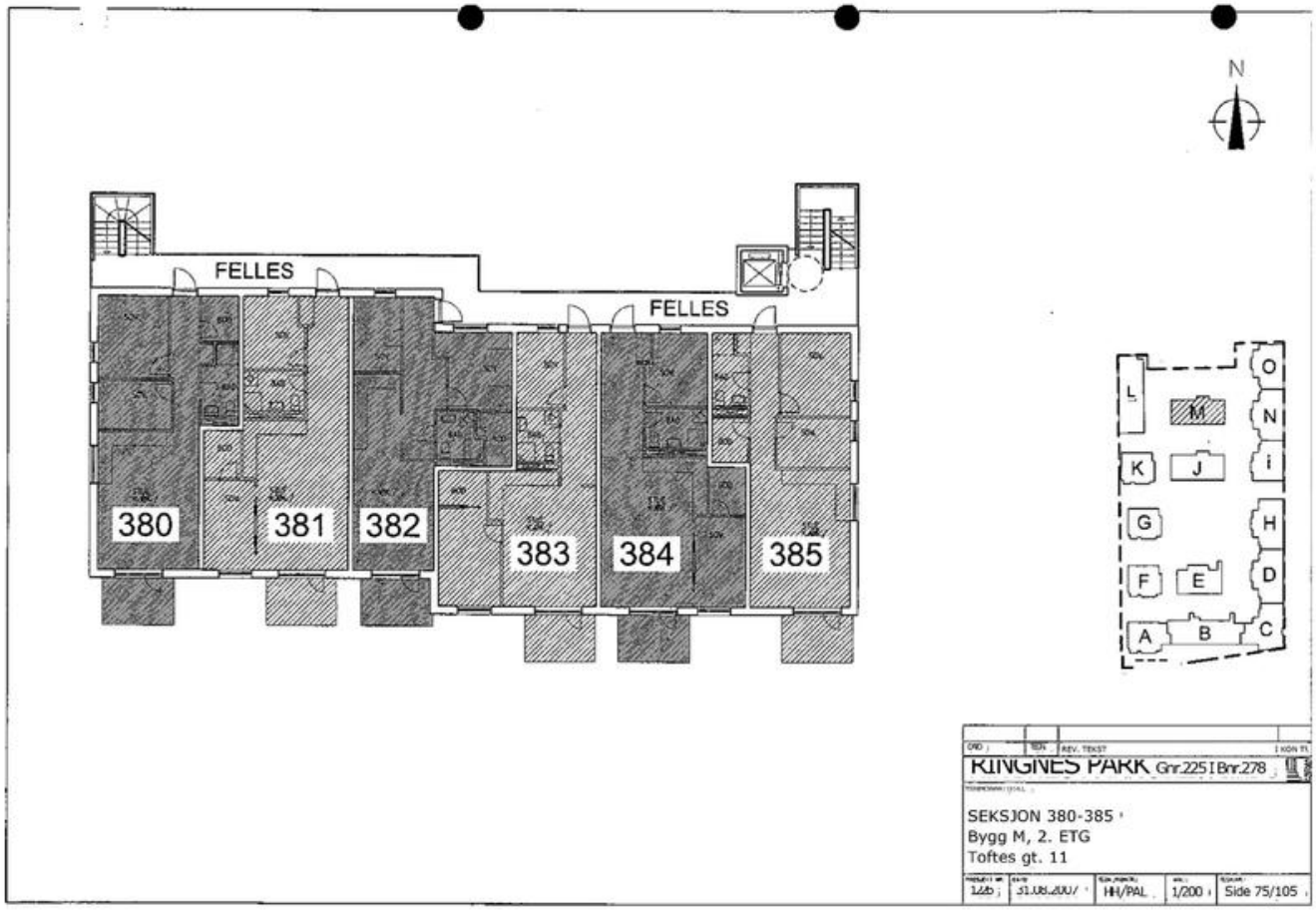


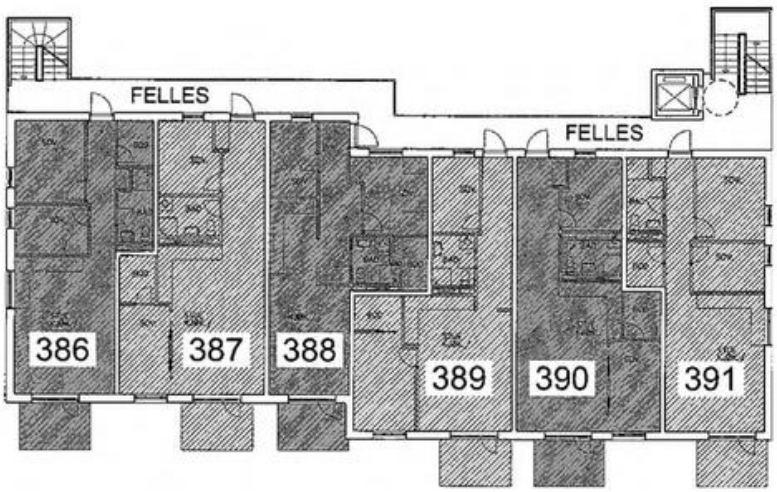
DATO TEGN. REV. TEKST IKONTR.

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

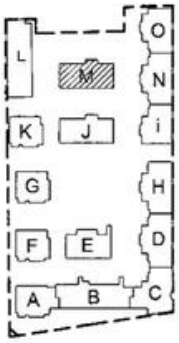
SEKSJON 374-379
Bygg M, 1. ETG
Toftes gt. 11

1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 74/105


N
FELLES
FELLES
380
381
382
383
384
385
L
M
O
N
K
J
I
G
H
F
E
D
A
B
C
KINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278
SEKSJON 380-385
Bygg M, 2. ETG
Toftes gt. 11
1:200
Side 75/105





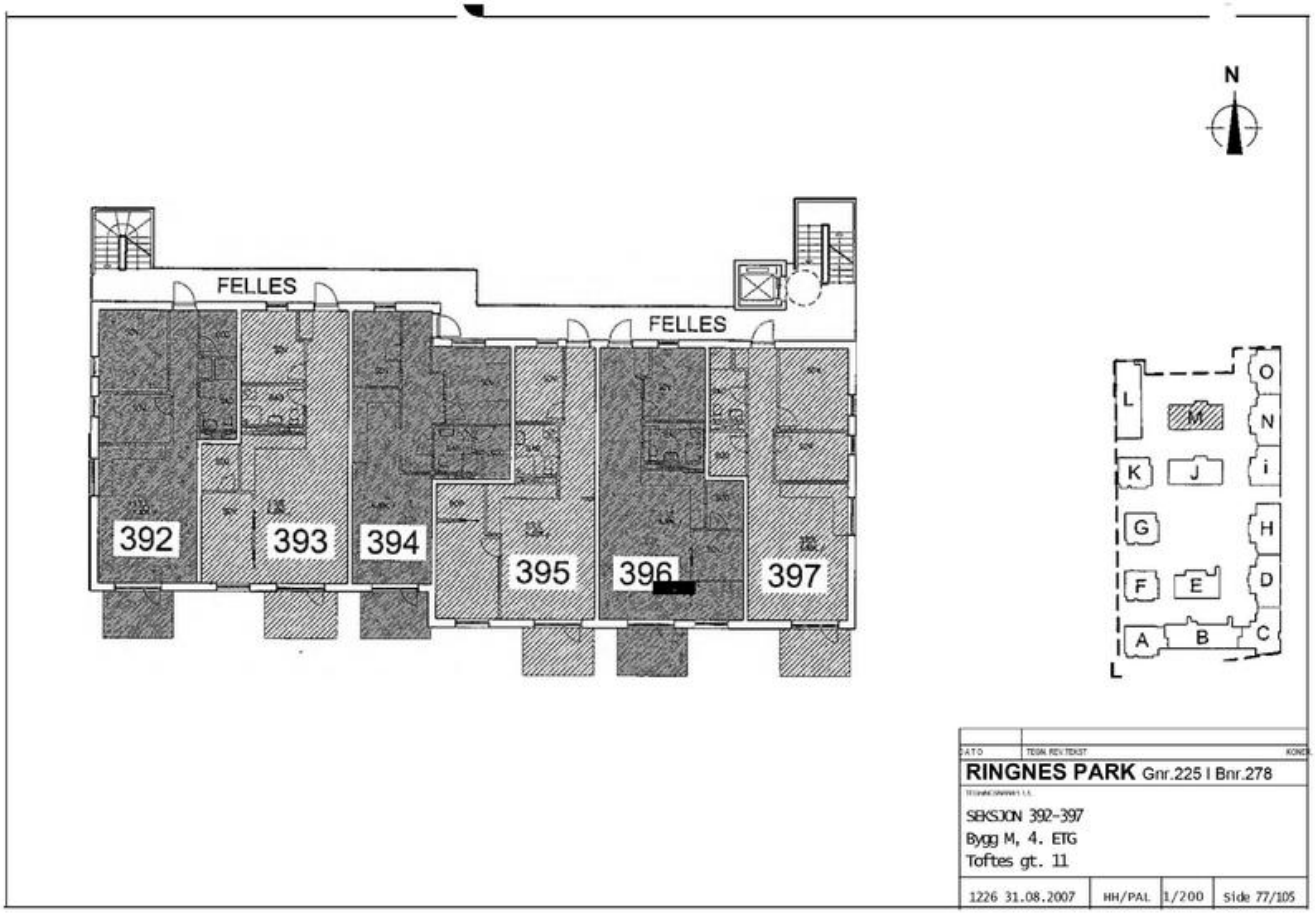


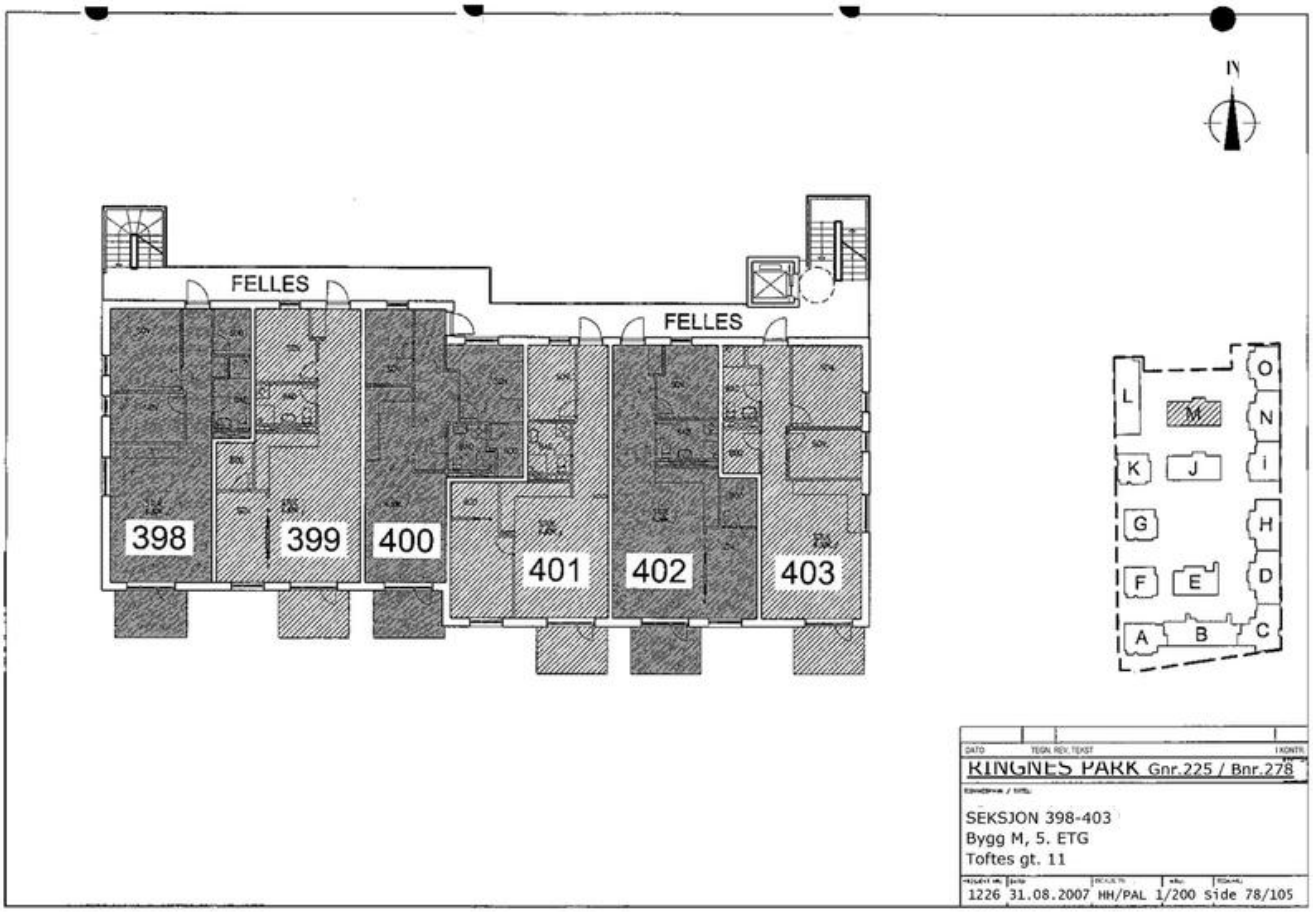
DATO TEGN.REV.TEKST KONTR

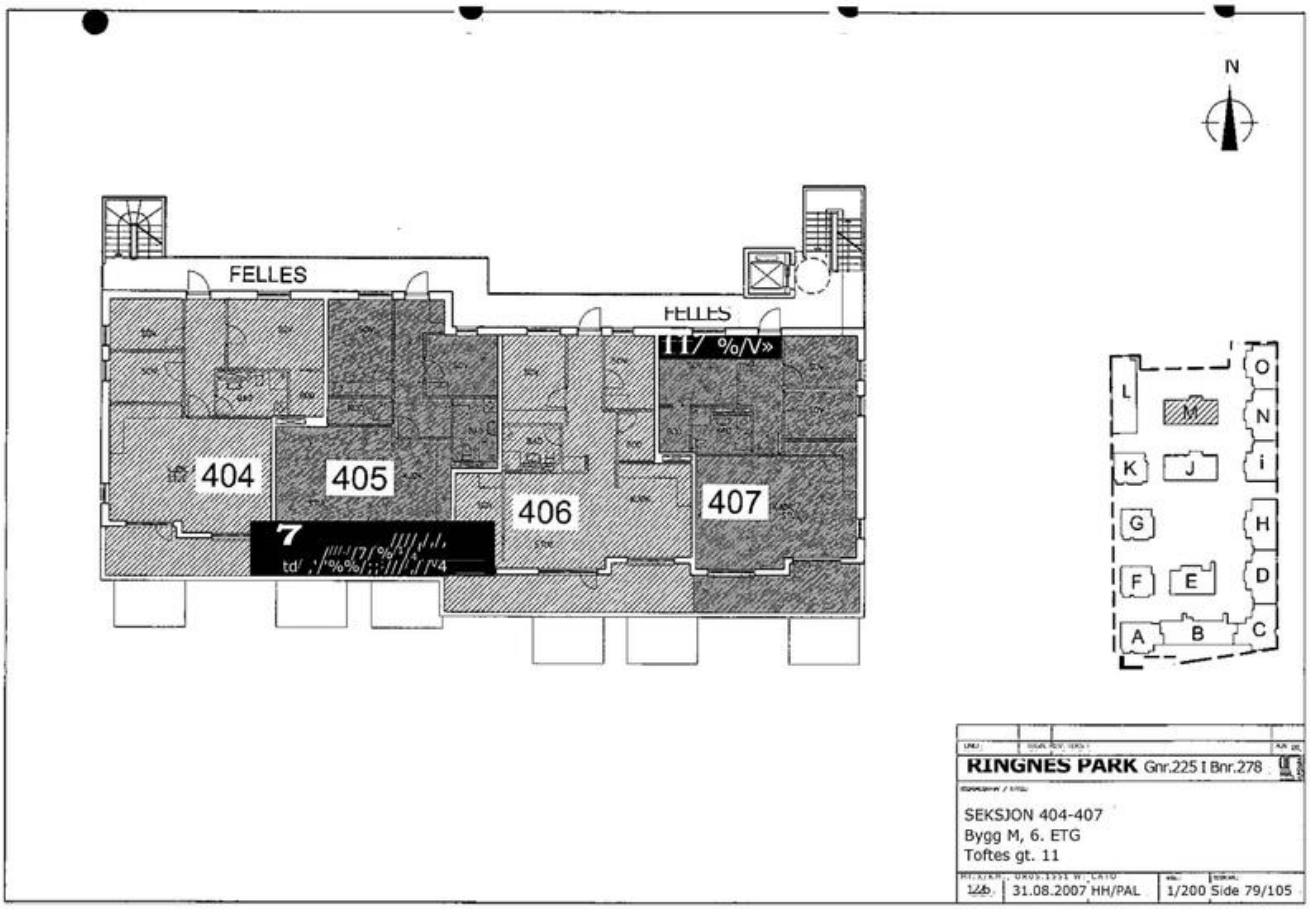
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

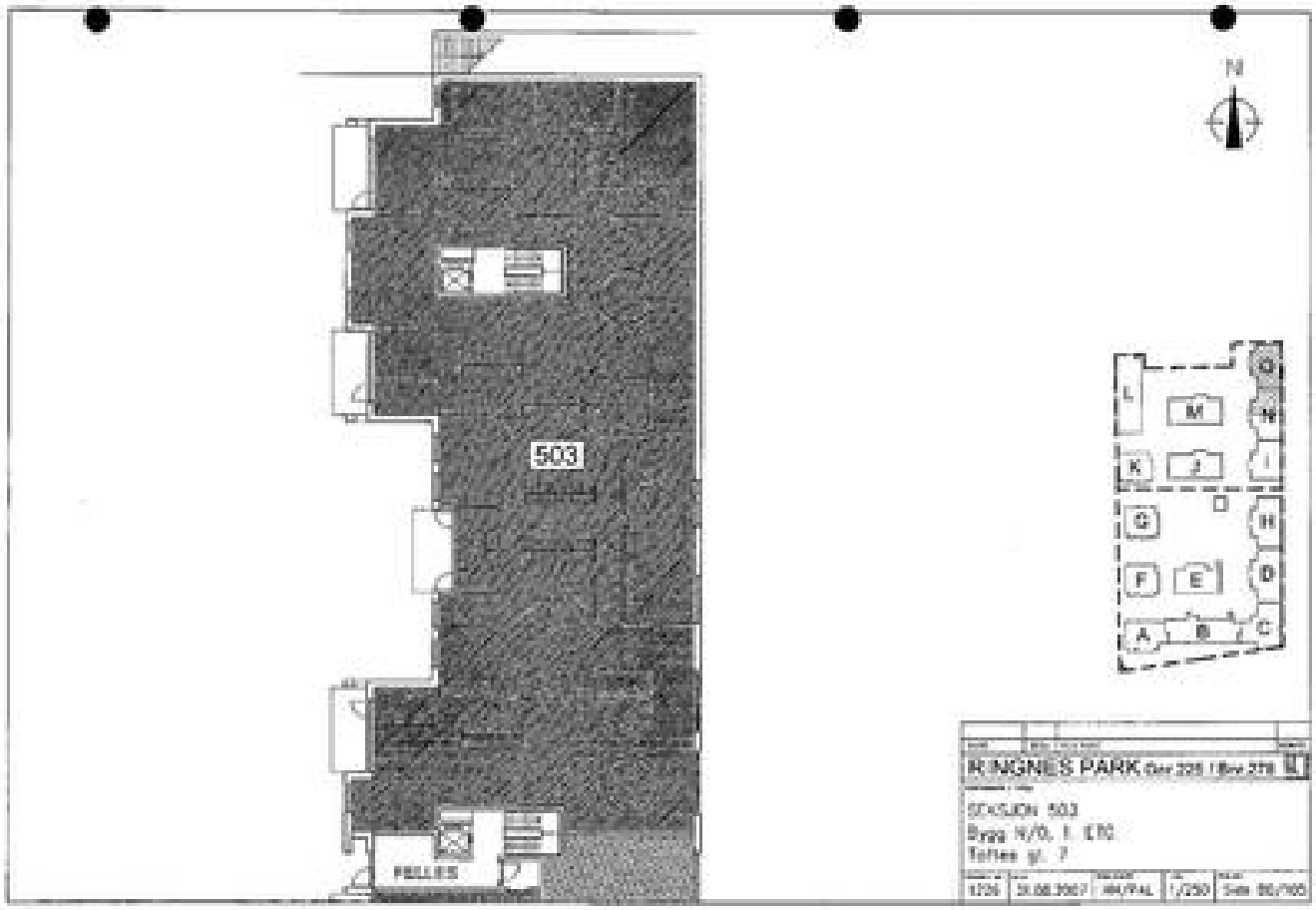
SEKSJON 386-391
Bygg M, 3. ETG
Toftes gt. 11

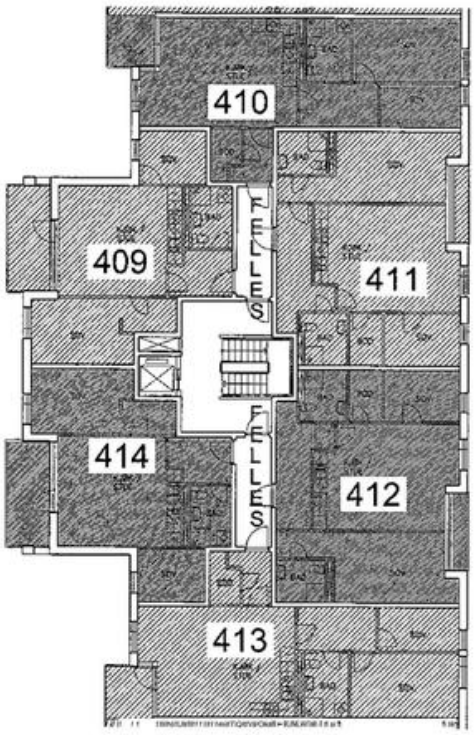
1226 31.08.2007 KK/PAL 1/200 Side 76/105


N
FELLES
FELLES
392
393
394
395
396
397
L
M
O
N
i
K
J
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278
SEKSJON 392-397
Bygg M, 4. ETG
Toftes gt. 11
1226 31.08.2007
HH/PAL
1/200
side 77/105

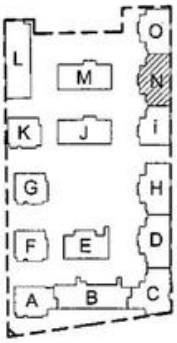

N
FELLES
FELLES
398
399
400
401
402
403
L
M
O
N
K
J
I
G
H
F
E
D
A
B
C
DATO
TEGN. REV. TEKST
I KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 398-403
Bygg M, 5. ETG
Toftes gt. 11
1226 31.08.2007 MH/PAL 1/200 Side 78/105


N
FELLES
FELLES
404
405
406
407
L
M
O
N
K
J
i
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278
SEKSJON 404-407
Bygg M, 6. ETG
Toftes gt. 11
31.08.2007 HH/PAL
1/200 Side 79/105


N
503
FELLES
A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
M
N
O
KRINGNES PARK Gnr 225 i Bnr 278
SEKSJON 503
Bygg N/O, 1. ETG
Tomes gt. 7



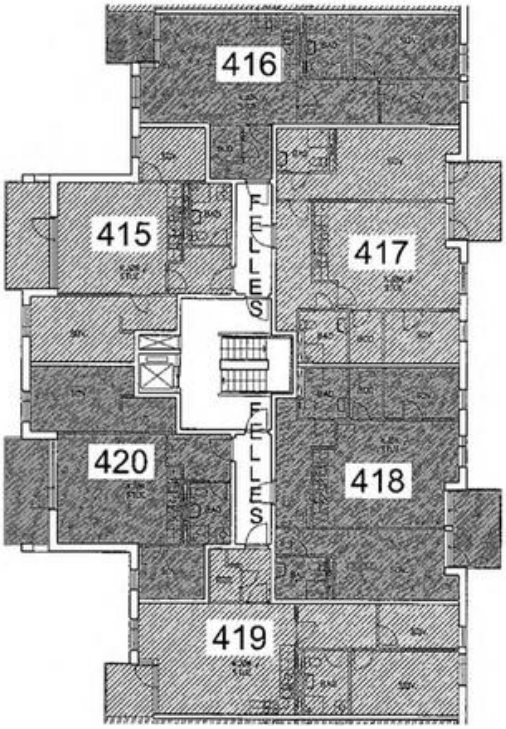


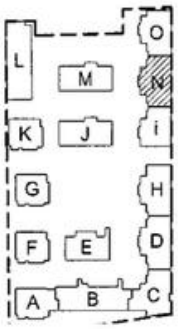


KINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

SEKSJON 409-414
Bygg N, 2. ETG
Toftes gt. 7

1226	31.08.2007 HH/PAL	1/200	Side 81/105



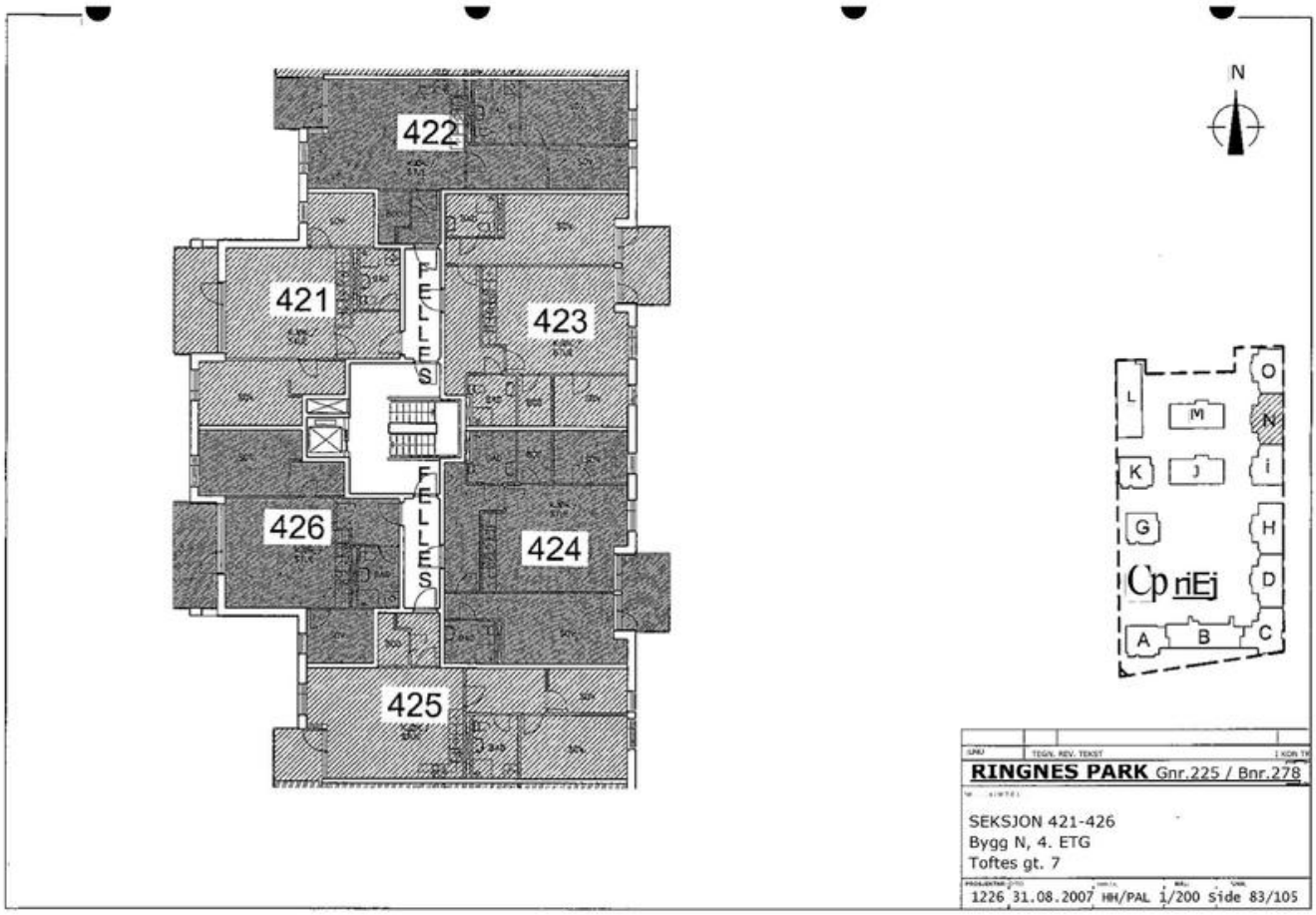


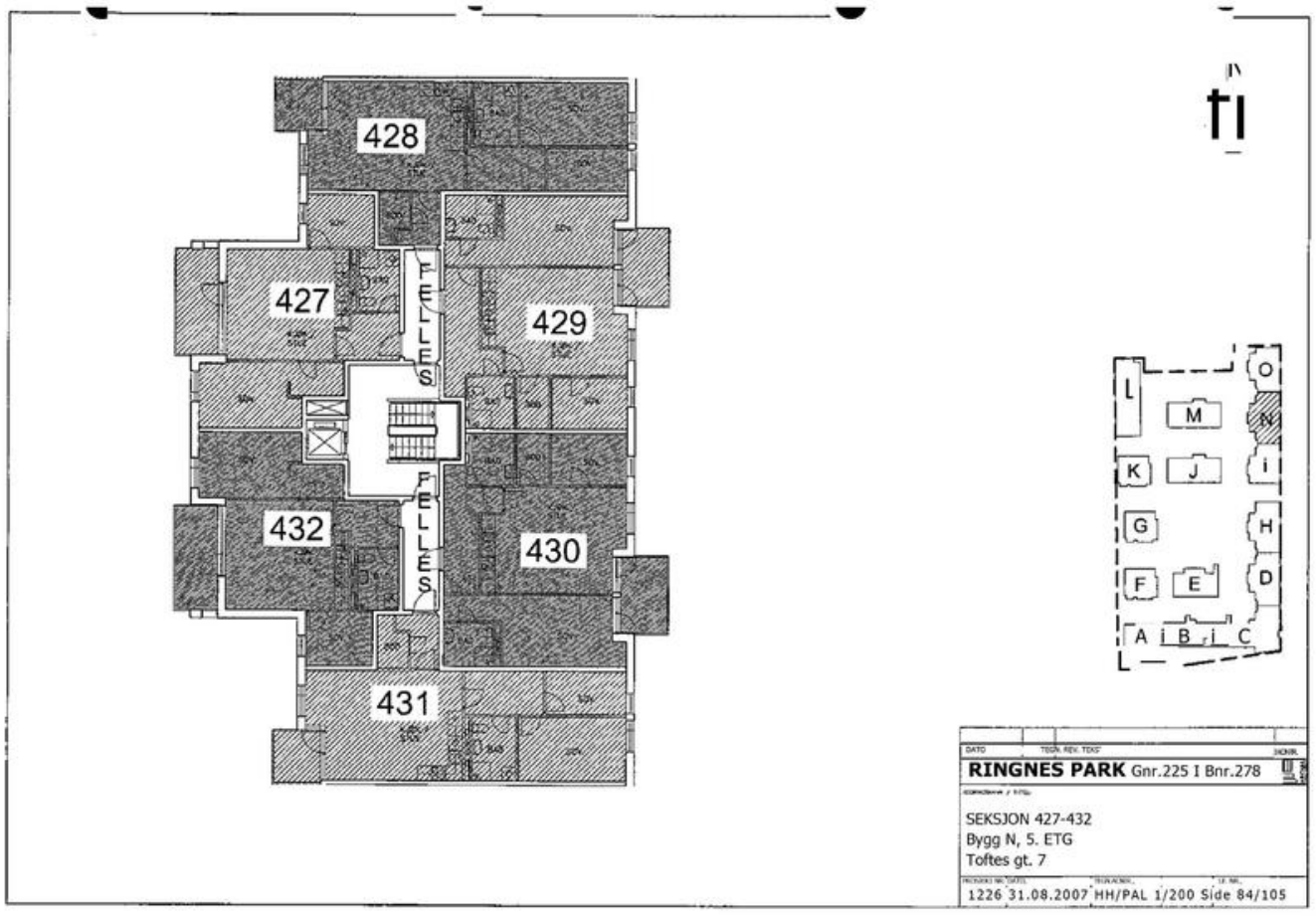
DATO TEGN. REV. TEKST KON

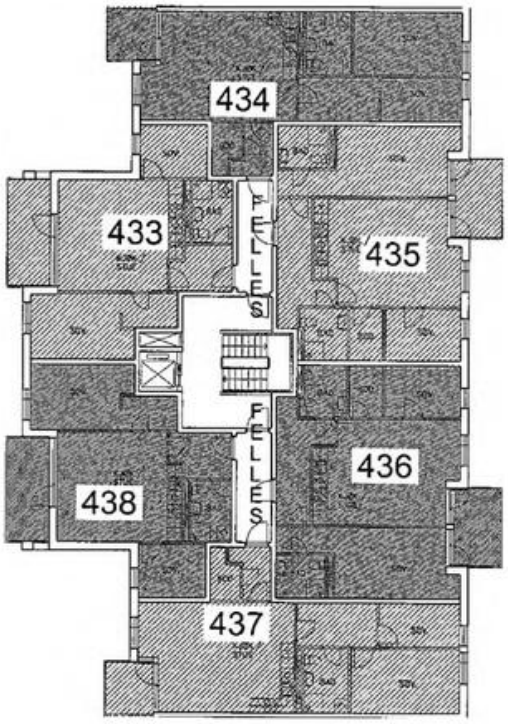
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

SEKSJON 415-420
Bygg N, 3. ETG
Toftes gt. 7

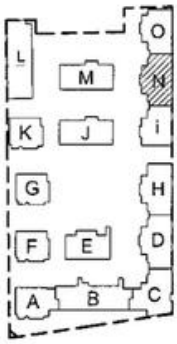
1226 31.08.2007 KK/PAL 1/200 side 82/105


422
421
FELLES
423
426
FELLES
424
425
N
L
M
O
N
K
J
I
G
H
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 421-426
Bygg N, 4. ETG
Toftes gt. 7
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 83/105


428
427
429
FELLES
FELLES
432
430
431
L
M
O
N
K
J
i
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278
SEKSJON 427-432
Bygg N, 5. ETG
Toftes gt. 7
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 84/105







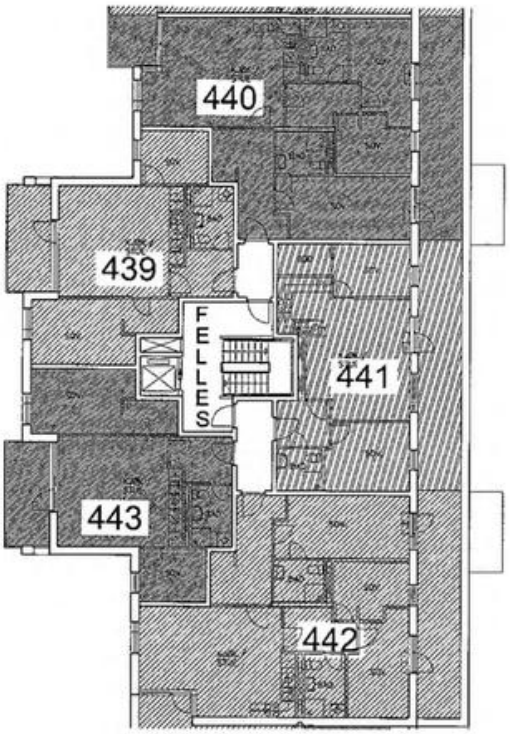
DATO TEGN. REV.TEKST KON TR

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

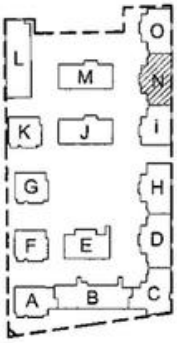
TEGNINGSNAVN / ref.

SEKSJON 433-438
Bygg N, 6. ETG
Toftes gt. 7

/49: .19
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 85/105



N



DATO TEGN. REV. TEKST KON TR.

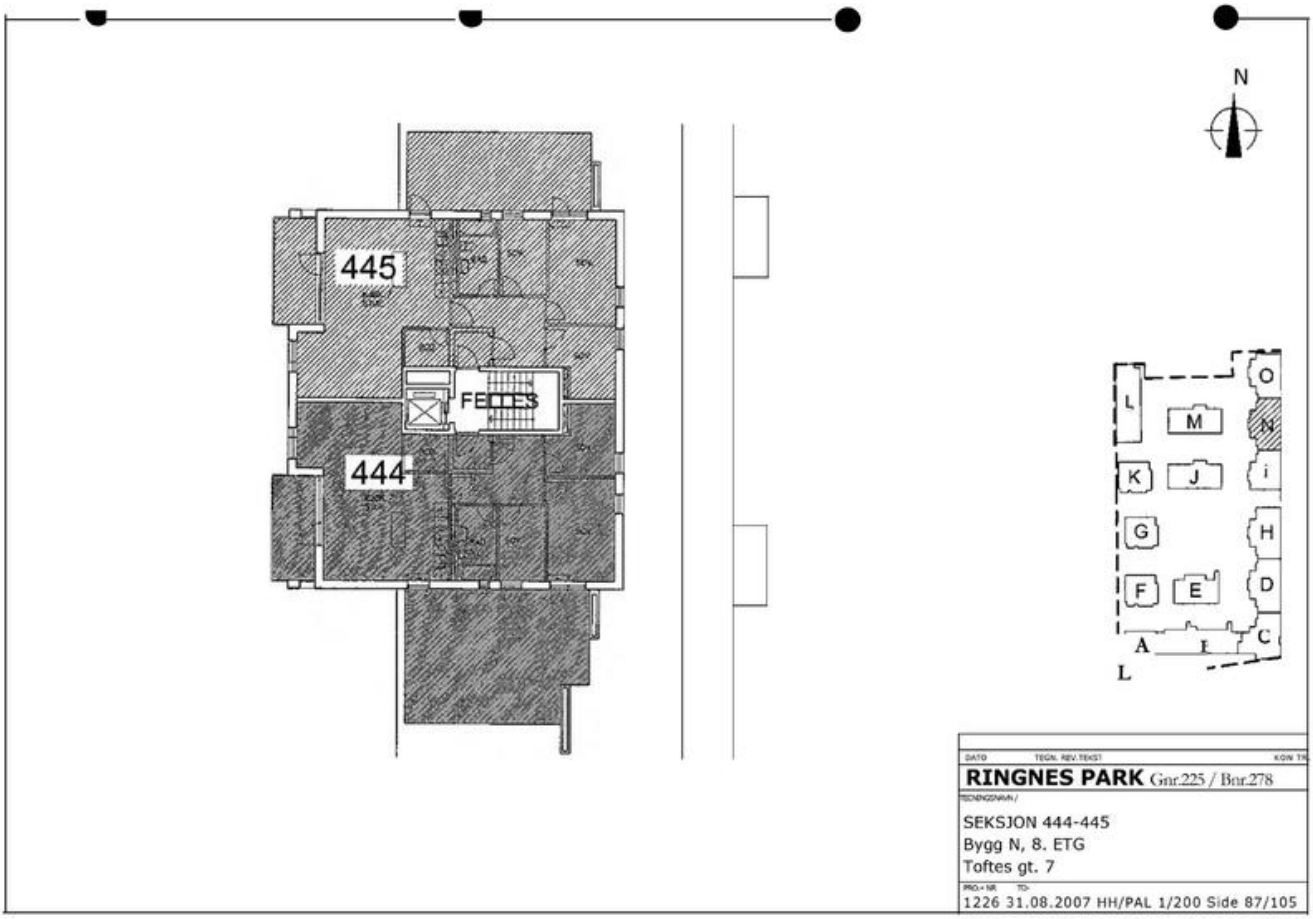
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

TEGNINGA / ARTEN:

SEKSJON 439-443
Bygg N, 7. ETG
Toftes gt. 7

ORIGINAL MÅL I A1

1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 86/105



DATO TEGN. REV. TEKST KONTR.

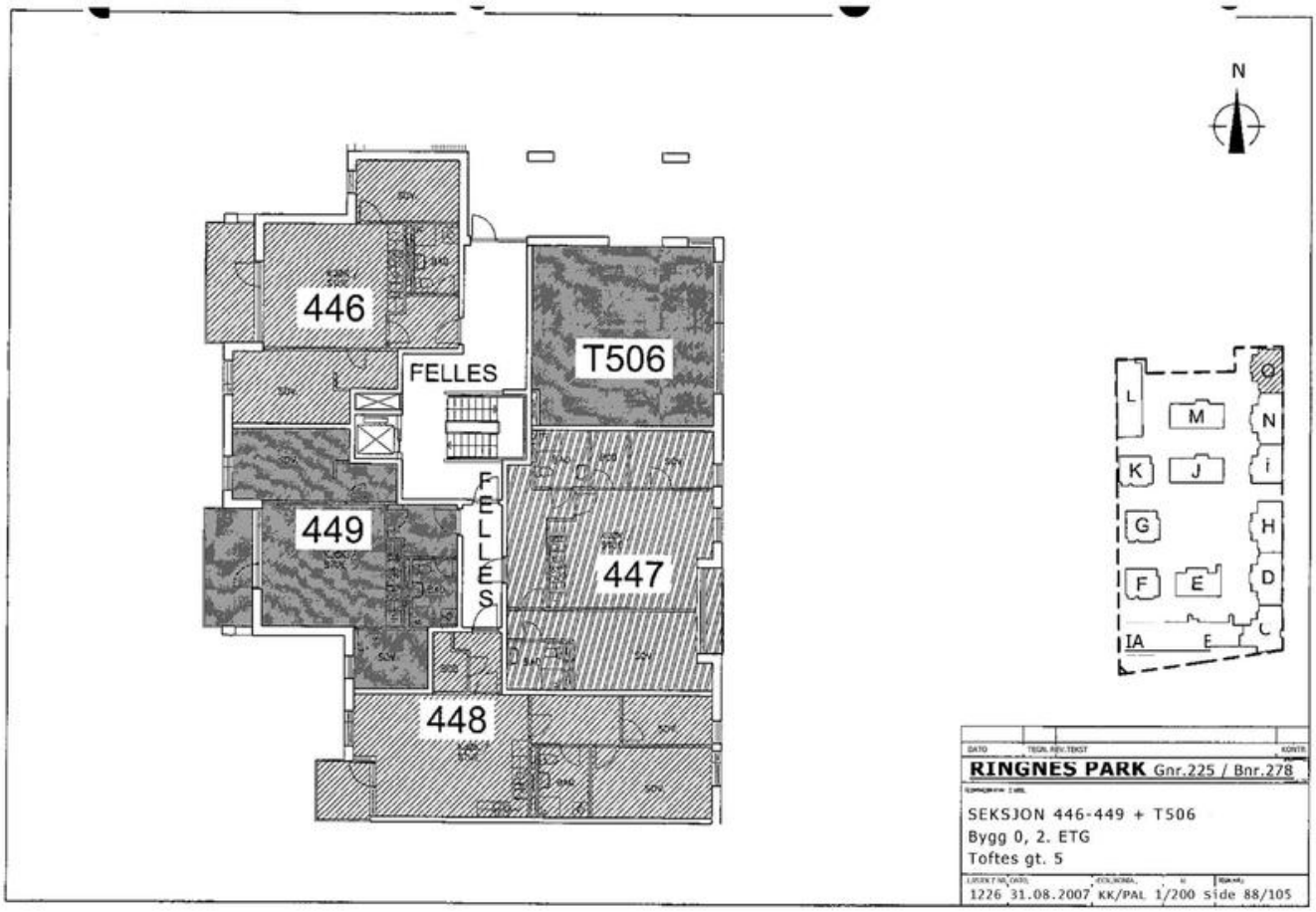
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

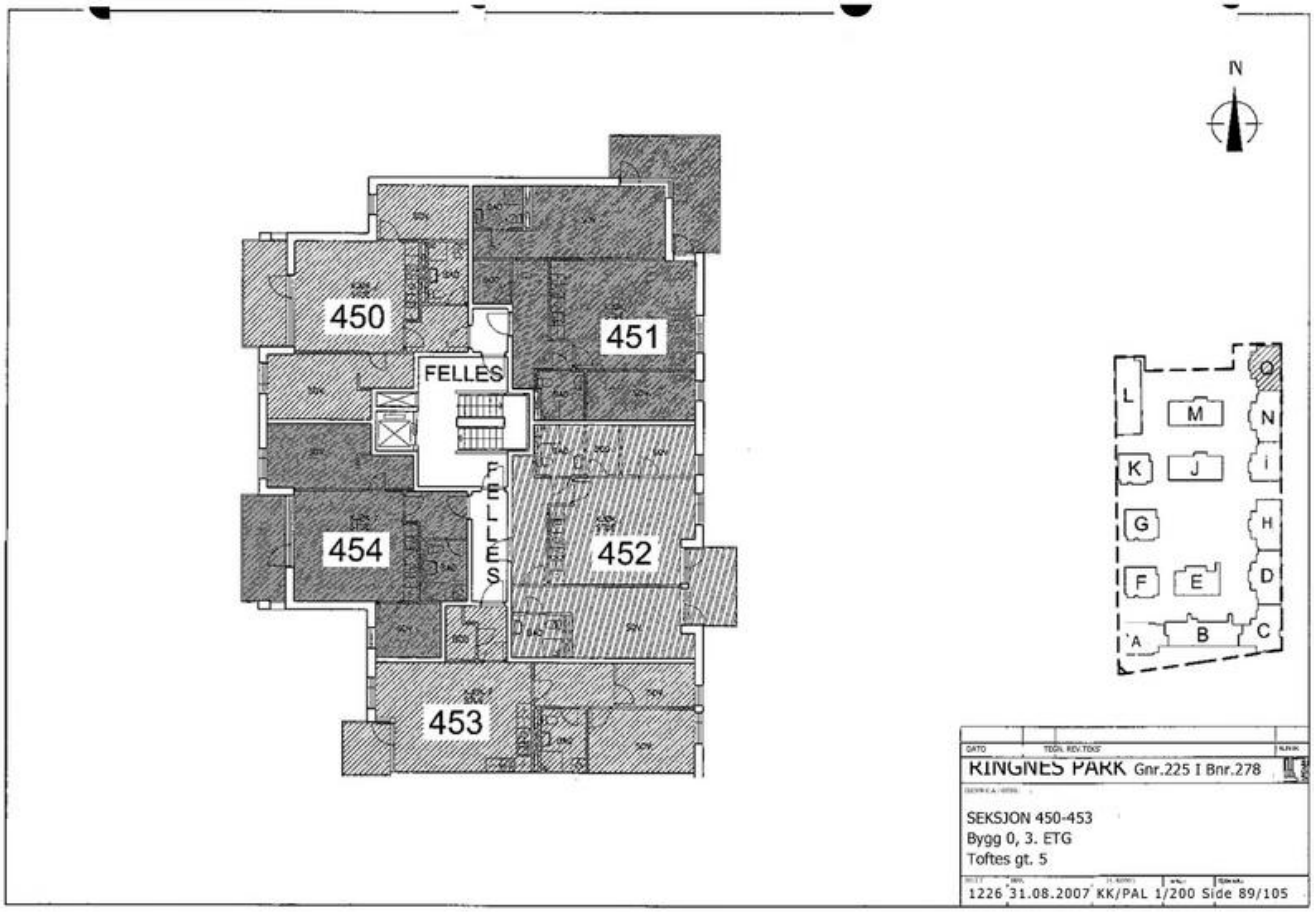
TEGNINGSNAVN /

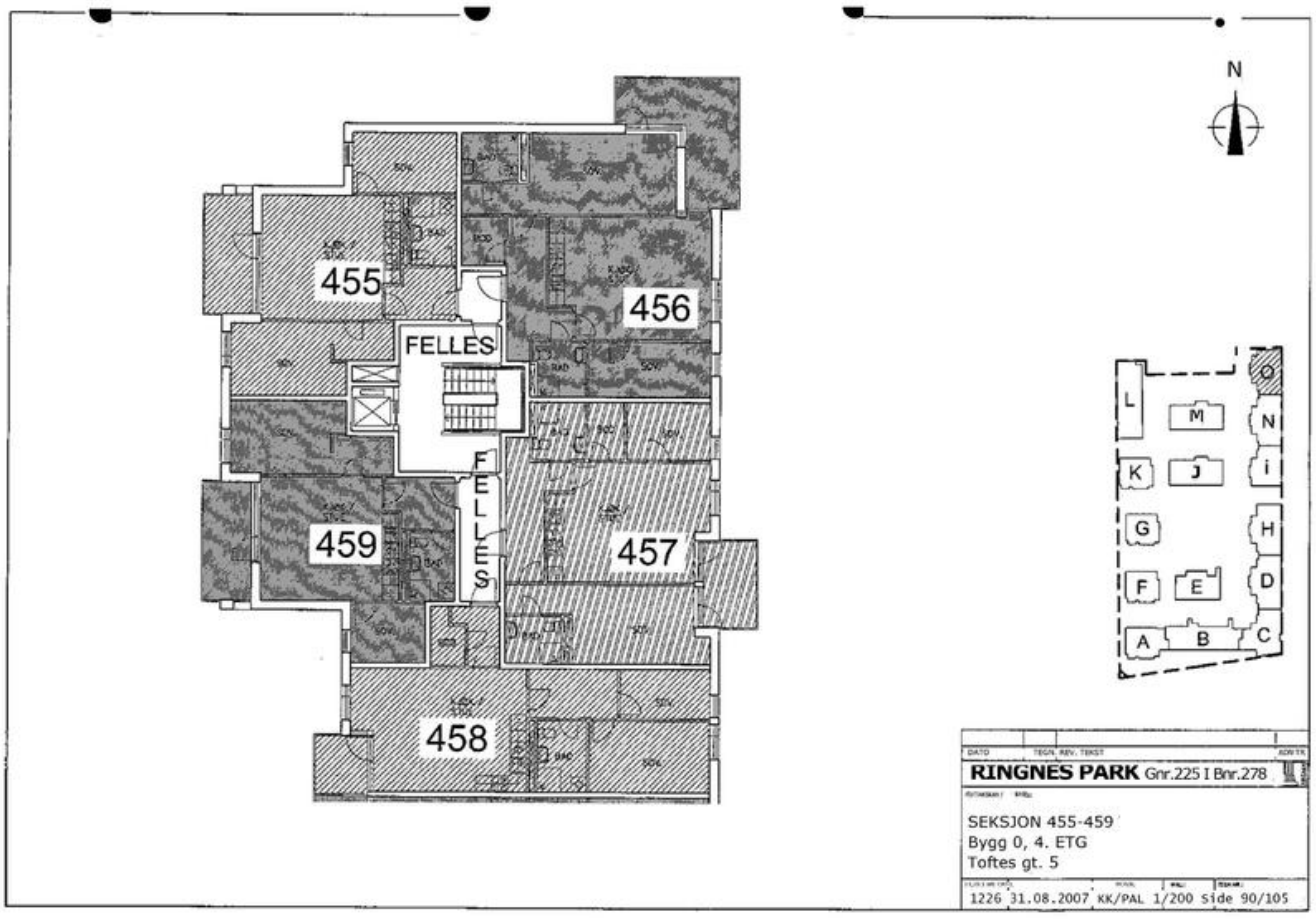
SEKSJON 444-445
Bygg N, 8. ETG
Toftes gt. 7

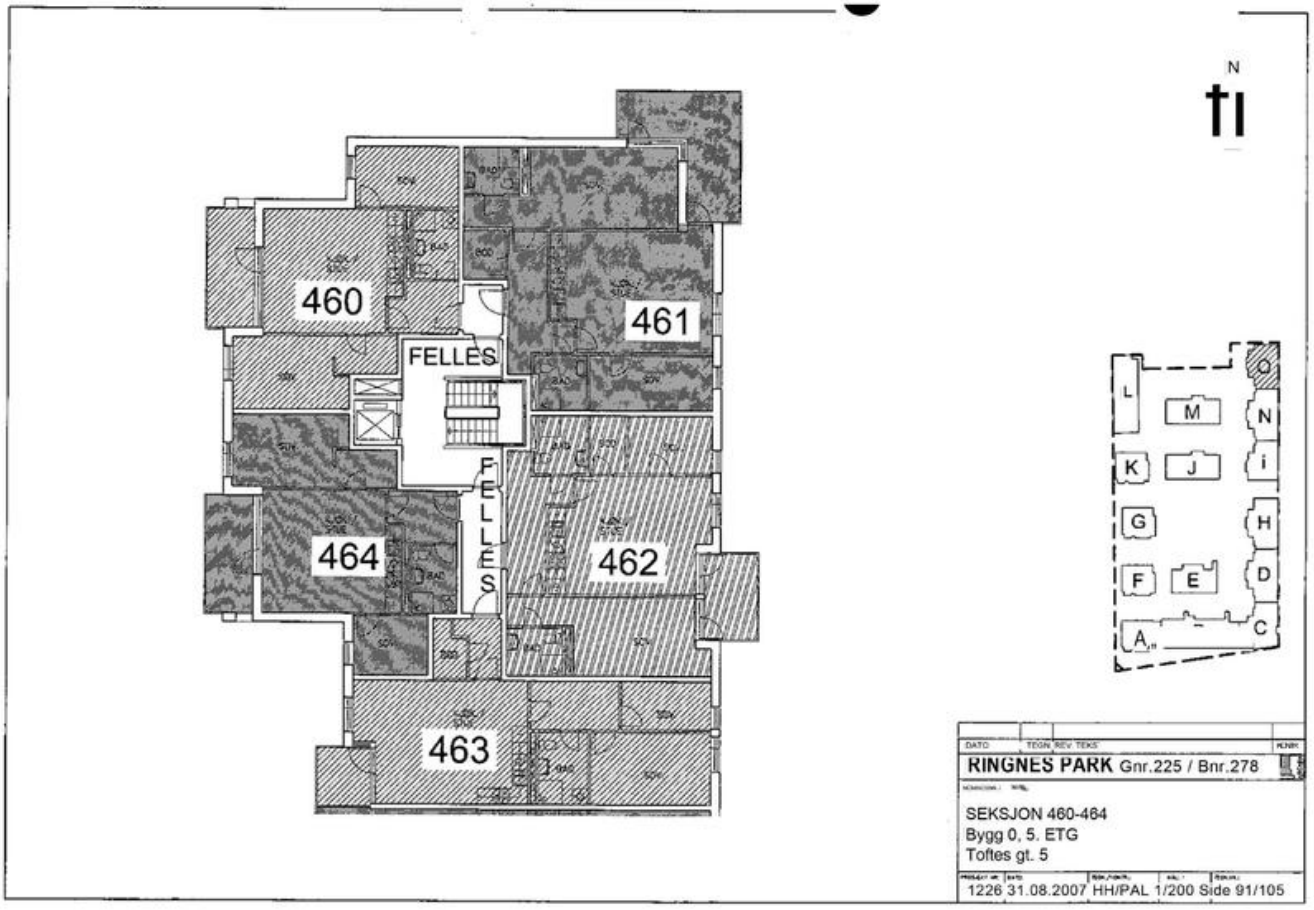
PROSJ.NR TEGN.

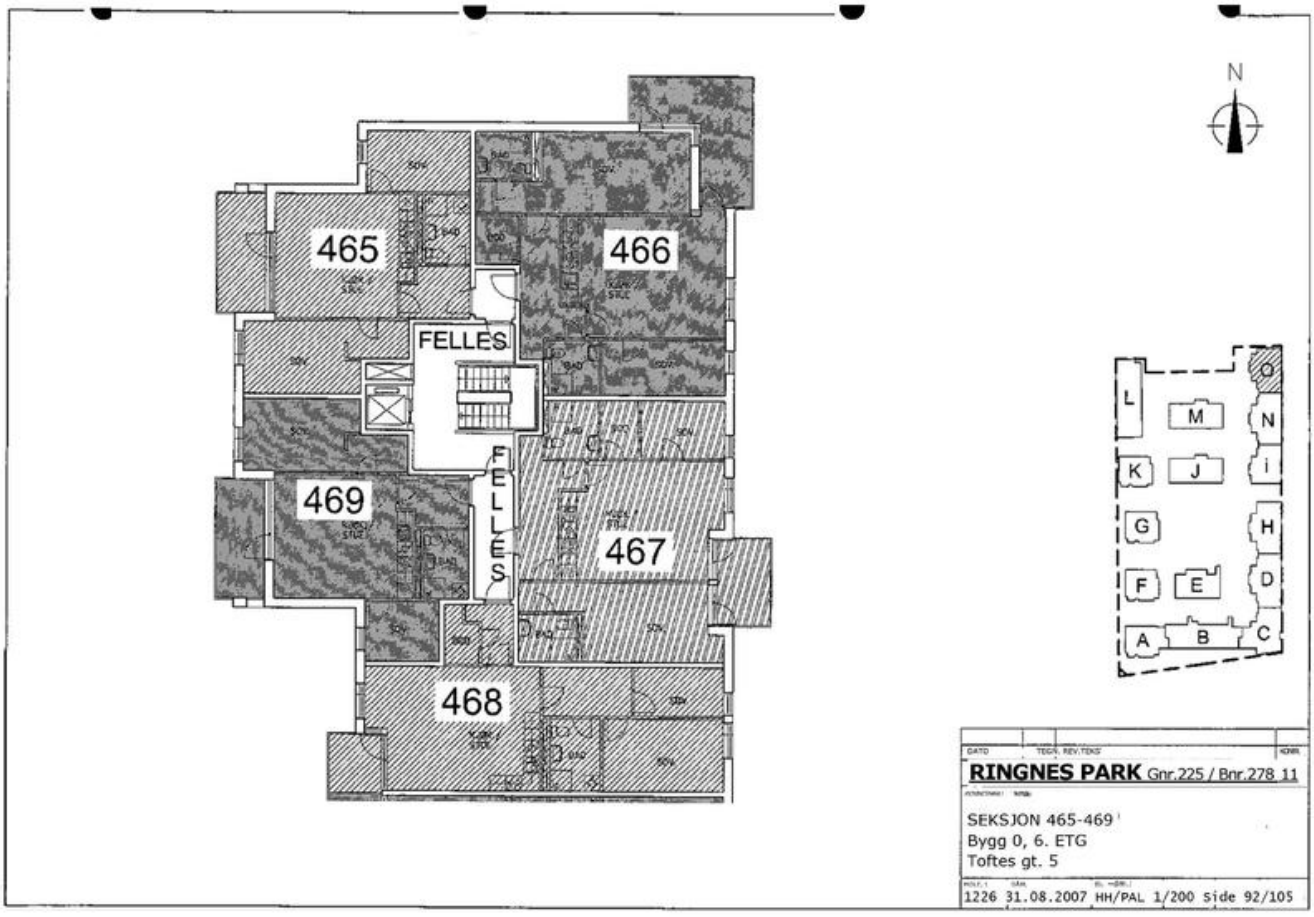
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 87/105

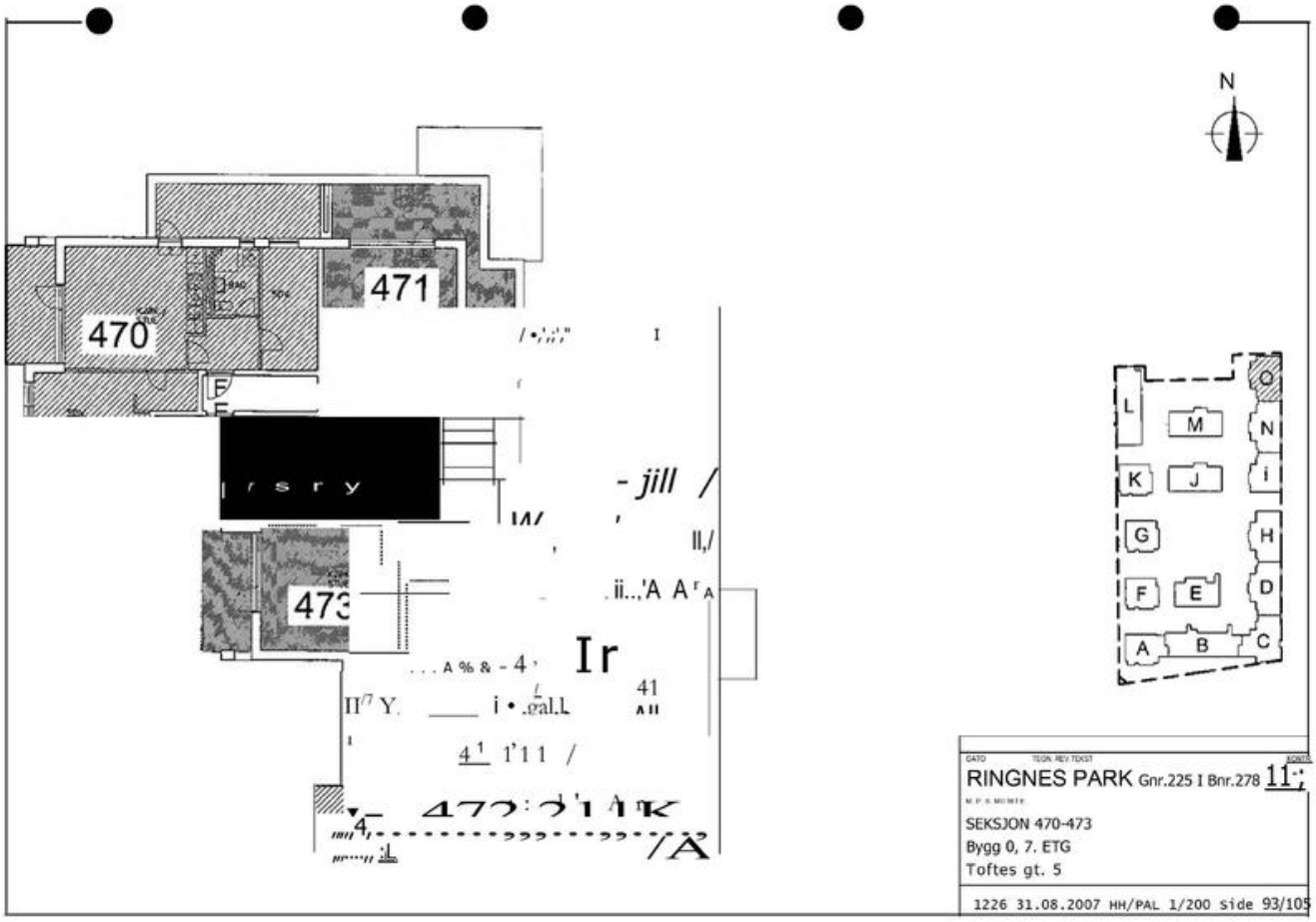

N
446
FELLES
T506
449
FELLES
447
448
L
M
N
K
J
i
G
H
F
E
D
IA
E
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 446-449 + T506
Bygg 0, 2. ETG
Toftes gt. 5
1226 31.08.2007 KK/PAL 1/200 Side 88/105

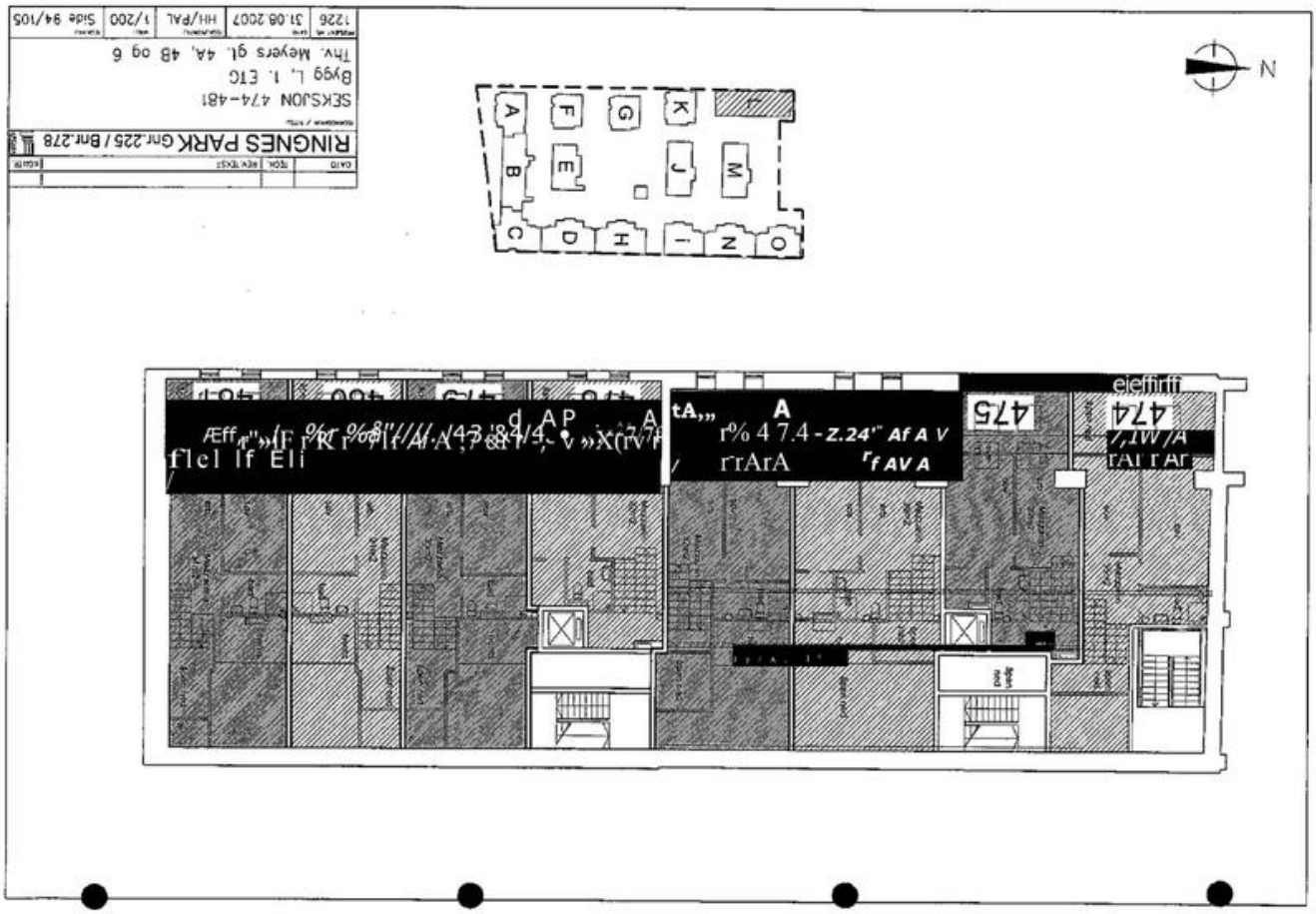

N
450
451
FELLES
FELLES
454
452
453
Q
L
M
N
K
J
I
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278
SEKSJON 450-453
Bygg 0, 3. ETG
Toftes gt. 5
1226 31.08.2007 KK/PAL 1/200 Side 89/105

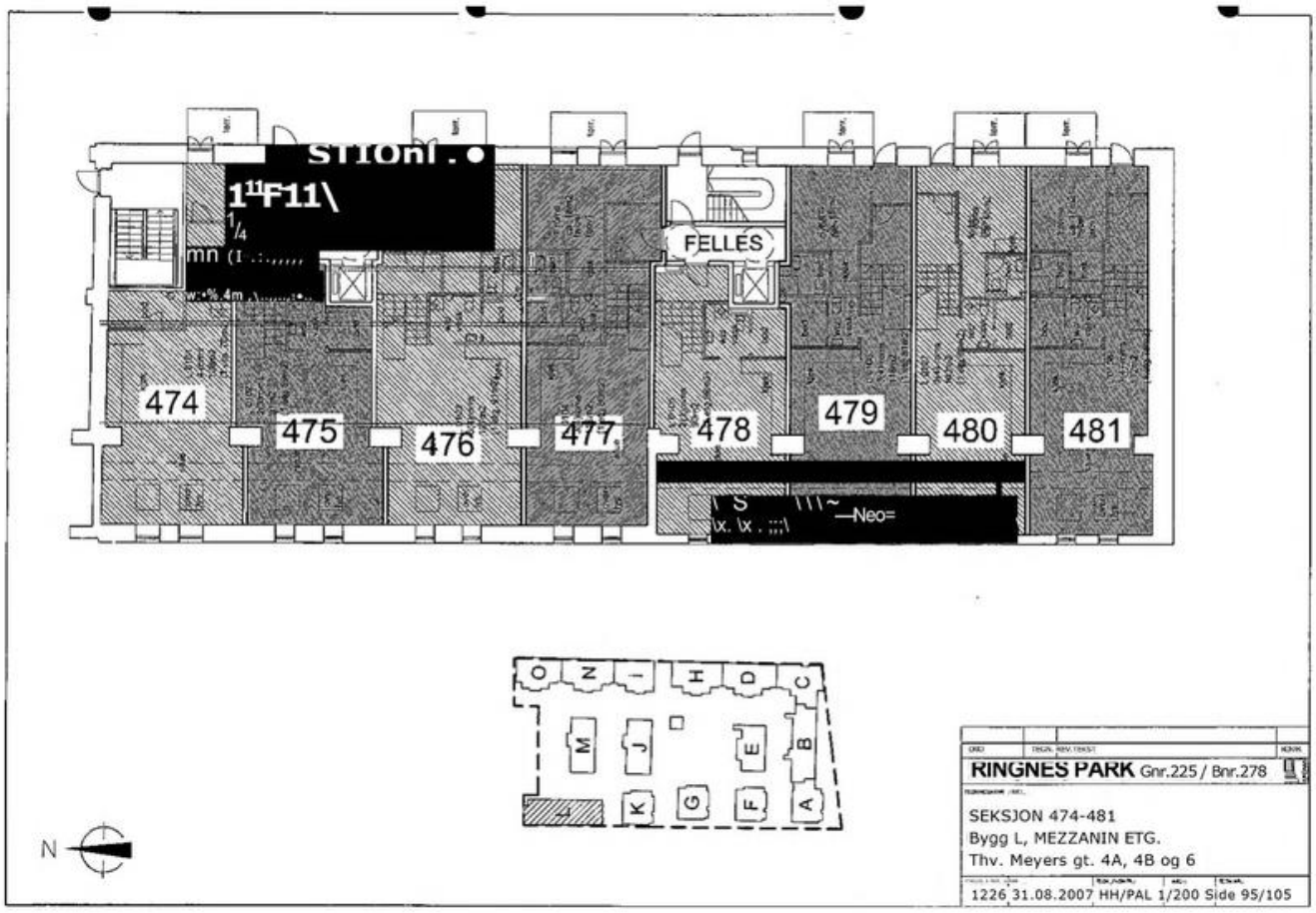

N
455
456
FELLES
459
FELLES
457
458
L
M
O
N
K
J
I
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278
SEKSJON 455-459
Bygg 0, 4. ETG
Toftes gt. 5
1226 31.08.2007 KK/PAL 1/200 Side 90/105

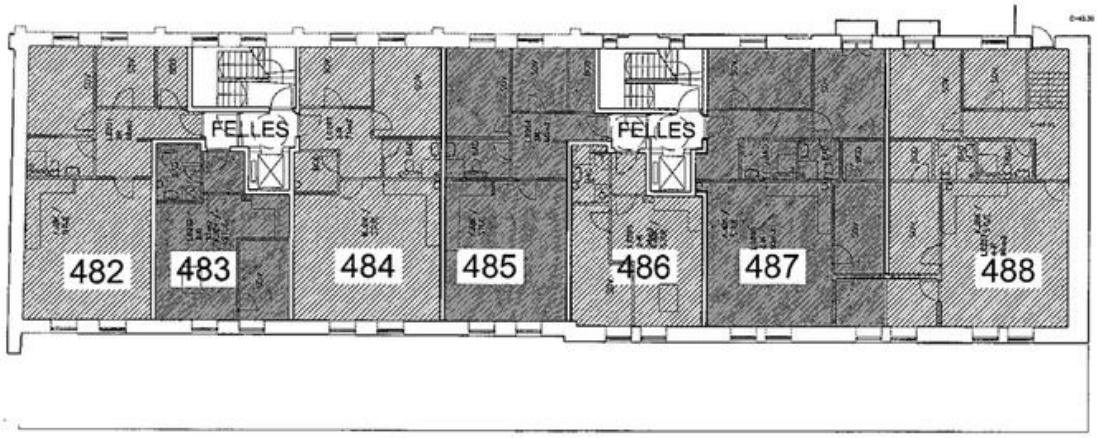

N
460
461
FELLES
FELLES
464
462
463
L
M
N
K
J
i
G
H
F
E
D
A
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 460-464
Bygg 0, 5. ETG
Toftes gt. 5
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 91/105

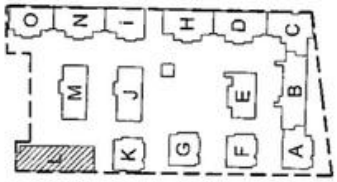

N
465
466
FELLES
FELLES
469
467
468
O
L
M
N
K
J
I
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278 11
SEKSJON 465-469
Bygg 0, 6. ETG
Toftes gt. 5
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 92/105


N
471
470
473
L
M
N
K
J
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278
SEKSJON 470-473
Bygg 0, 7. ETG
Toftes gt. 5
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 side 93/105


N
A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
M
N
O
475
474


FELLES
474
475
476
477
478
479
480
481
N
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 474-481
Bygg L, MEZZANIN ETG.
Thv. Meyers gt. 4A, 4B og 6
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 95/105





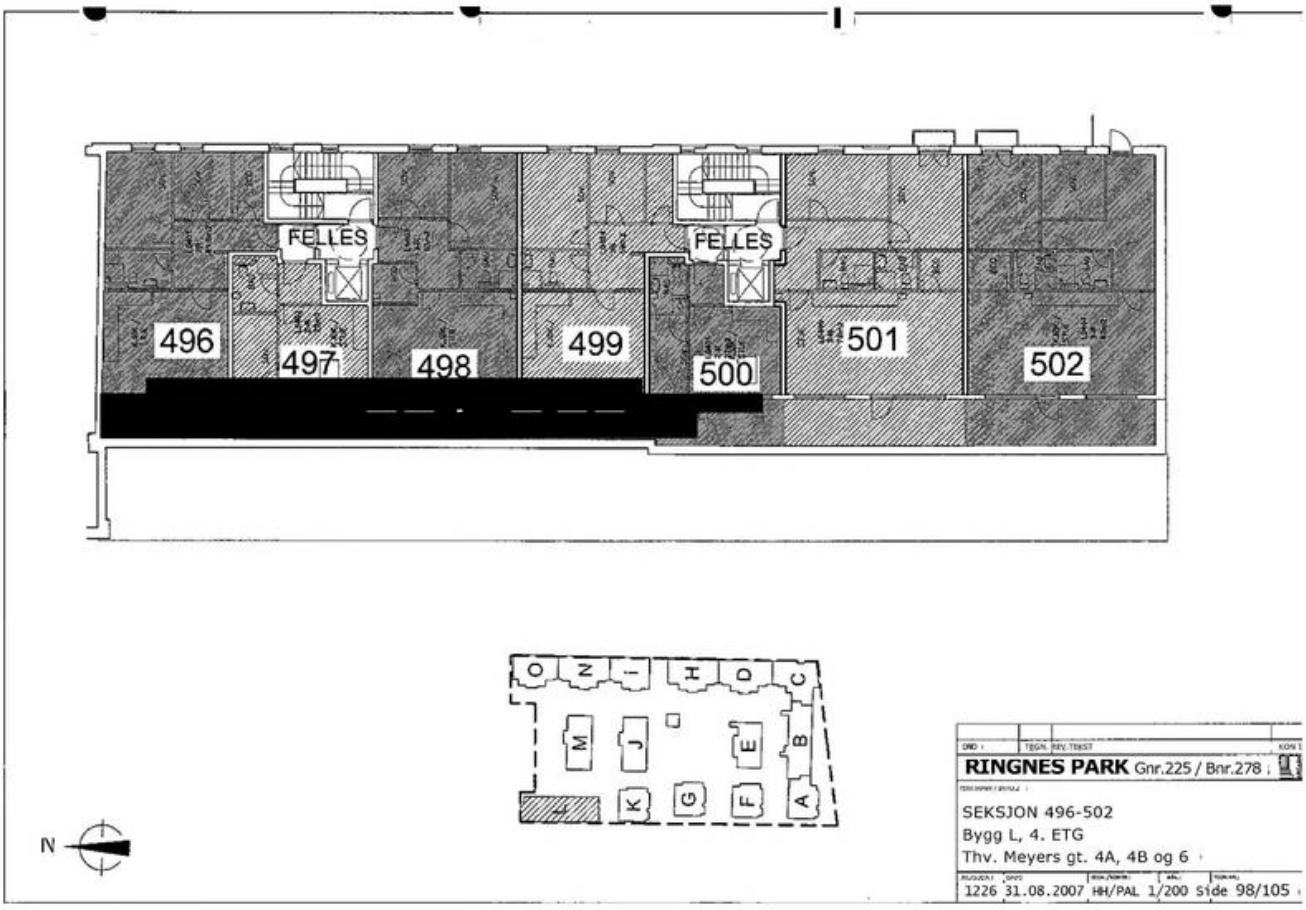
N

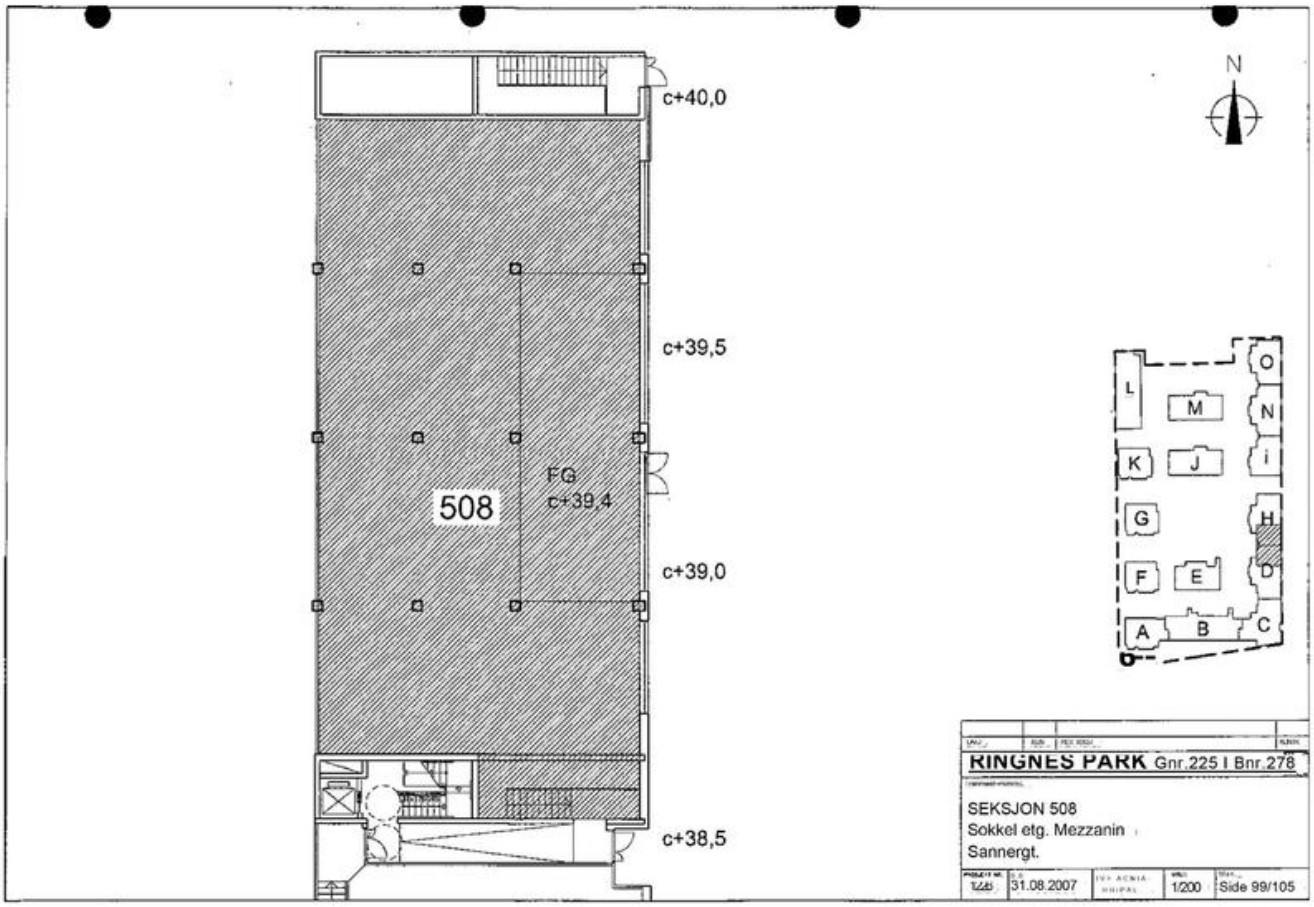
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

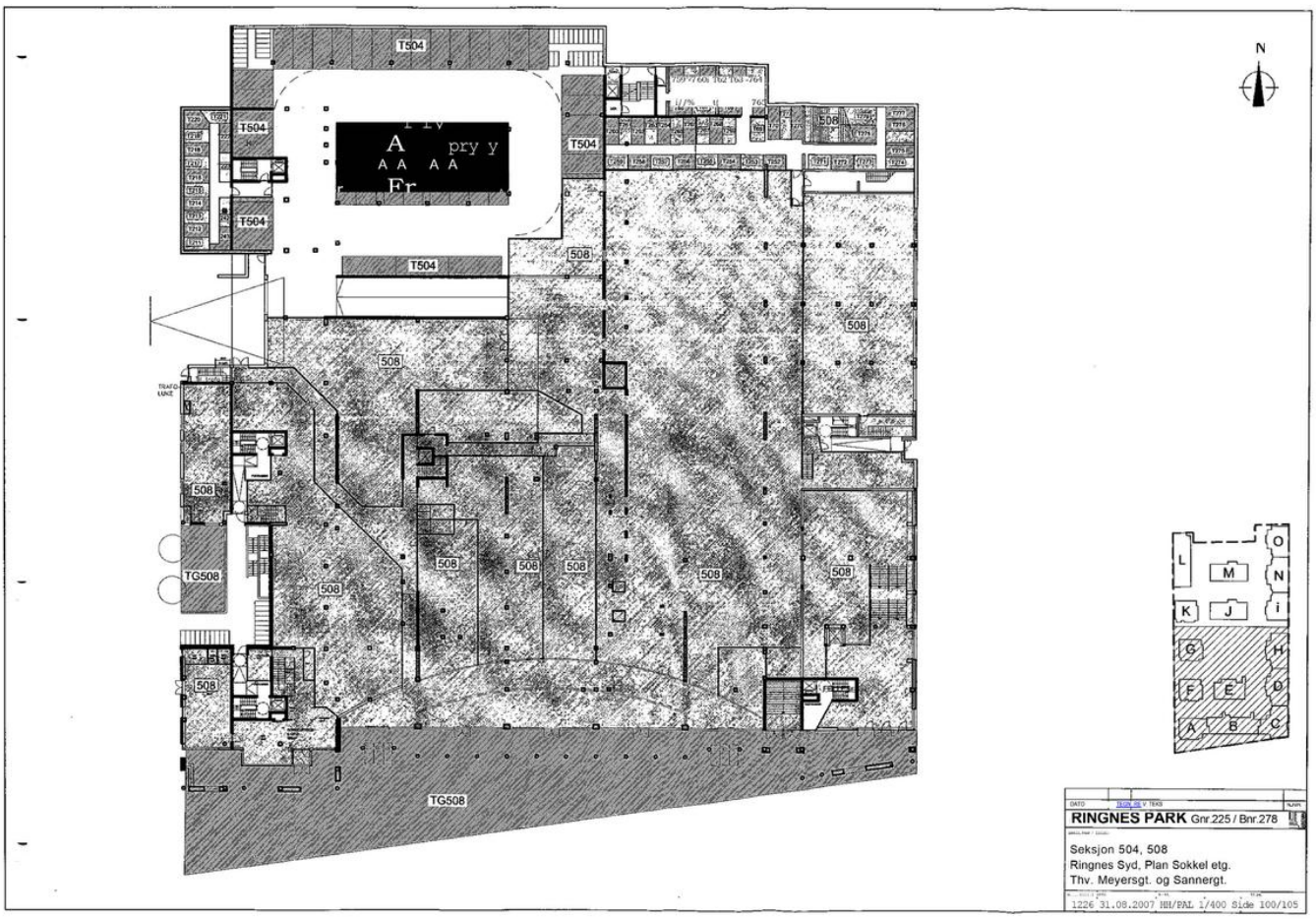
SEKSJON 482-488
Bygg L, 2. ETG
Thv. Meyers gt. 4A, 4B og 6

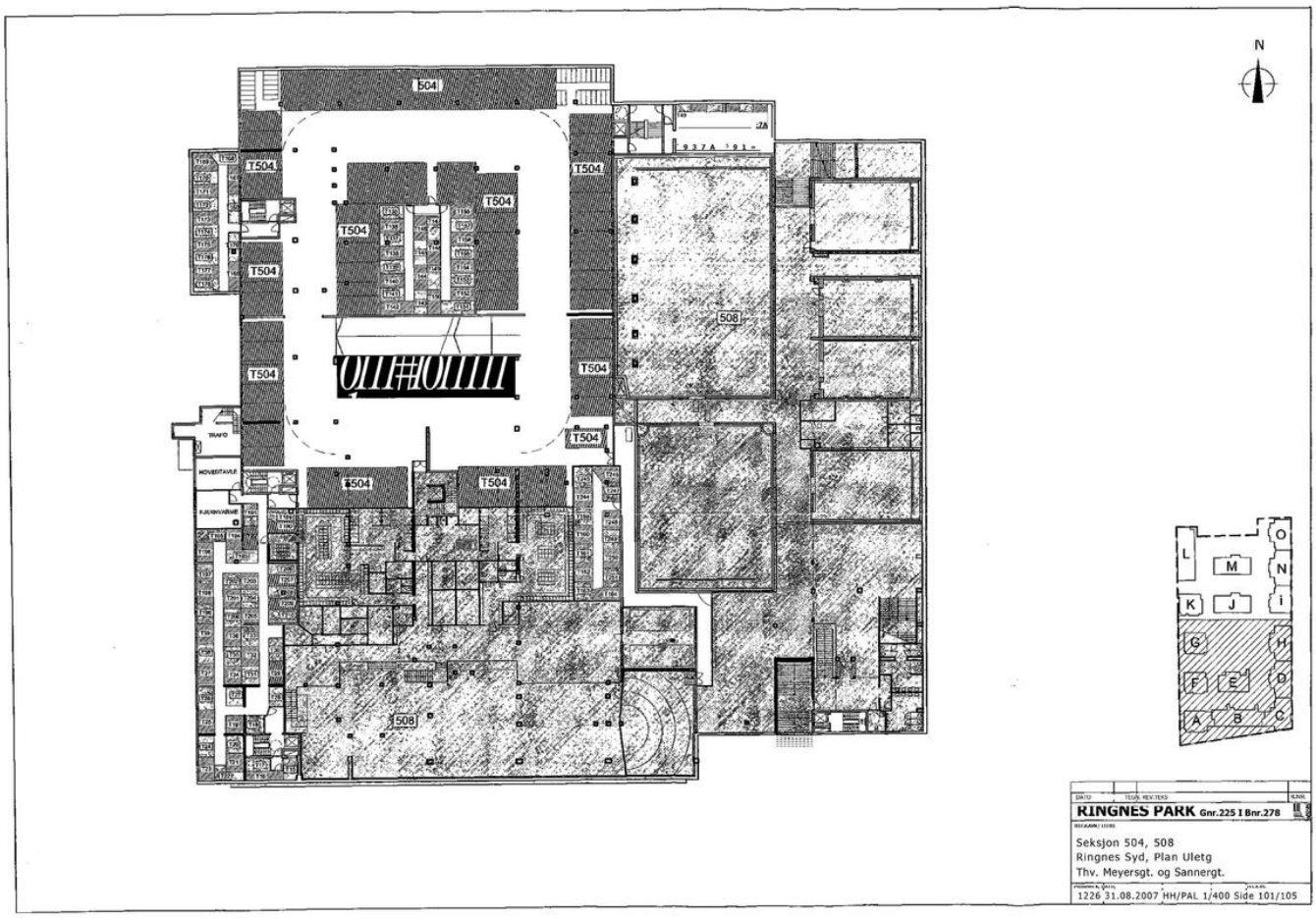
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 96/105

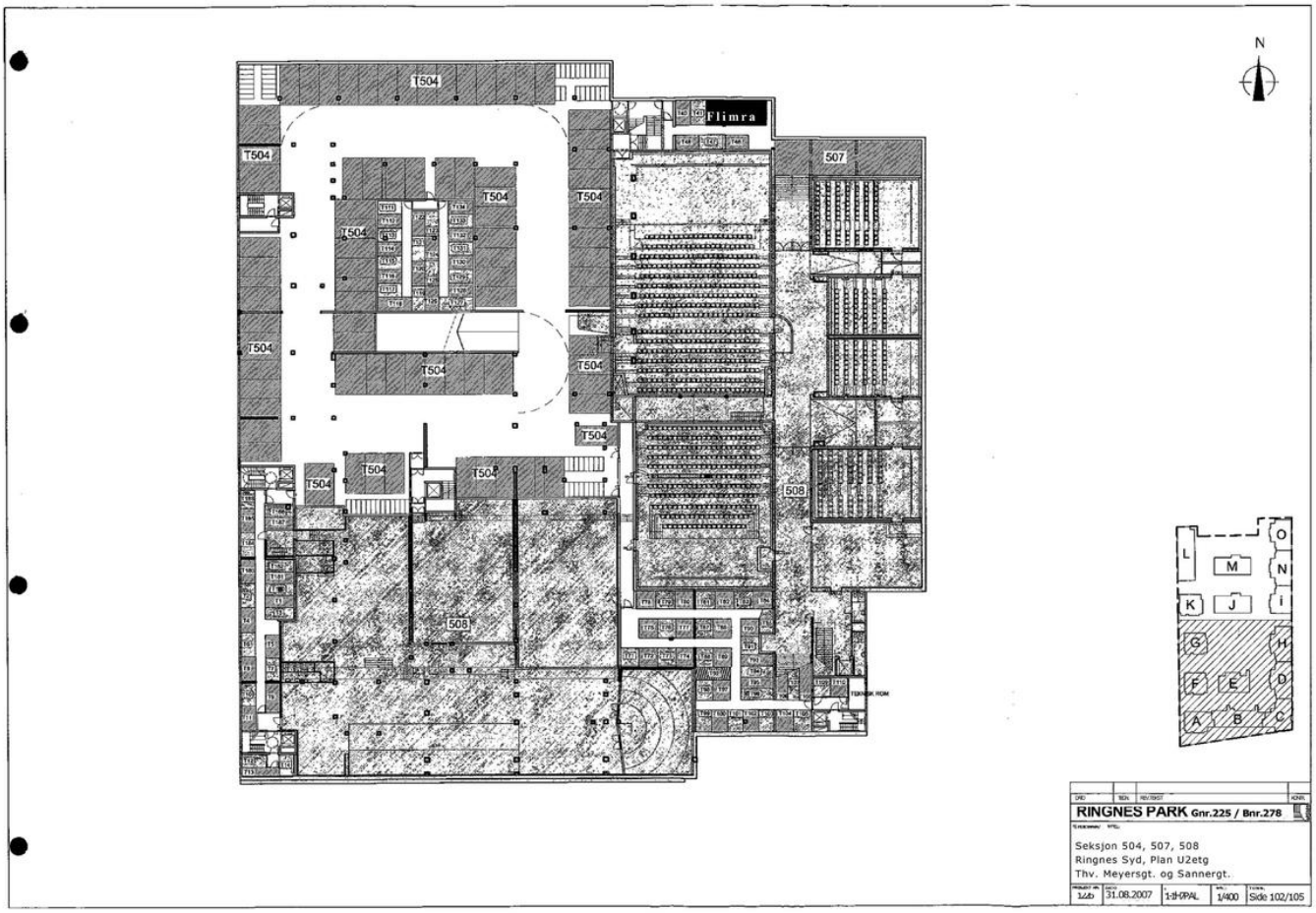
N
489
490
491
492
493
494
495
FEATURE
FEATURE
RINGNES PARK
A
B
C
D
E
F
G
H
J
K
L
M
N
O

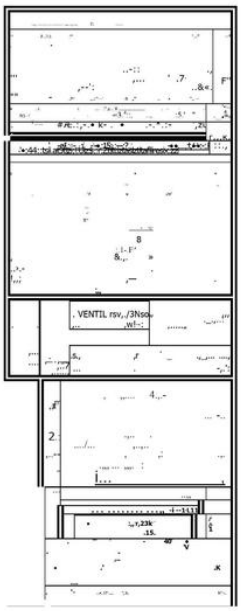

FELLES
FELLES
496
497
498
499
500
501
502
O
N
I
H
O
C
M
J
E
B
K
G
F
A
N
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 496-502
Bygg L, 4. ETG
Thv. Meyers gt. 4A, 4B og 6
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 98/105

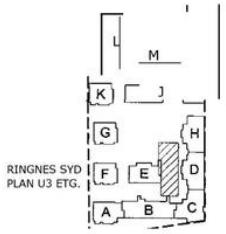

c+40,0
c+39,5
508
FG
c+39,4
c+39,0
c+38,5
N
L
M
O
N
K
J
I
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278
SEKSJON 508
Sokkel etg. Mezzanin
Sannergt.
1248
31.08.2007
1/200
Side 99/105


T504
T504
T504
T504
T504
508
508
508
508
508
508
508
508
508
508
508
TG508
TG508
N
L
M
O
N
K
J
i
G
H
F
E
Ø
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
Seksjon 504, 508
Ringnes Syd, Plan Sokkel etg.
Thv. Meyersgt. og Sannergt.
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/400 Side 100/105


N
504
T504
508
TRAFO
L
M
N
K
J
i
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278
Seksjon 504, 508
Ringnes Syd, Plan Uletg
Thv. Meyersgt. og Sannergt.
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/400 Side 101/105


N
T504
Flimra
507
508
L
M
O
N
K
J
I
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
Seksjon 504, 507, 508
Ringnes Syd, Plan U2etg
Thv. Meyersgt. og Sannergt.
31.08.2007
1:HPAL
1/400
Side 102/105



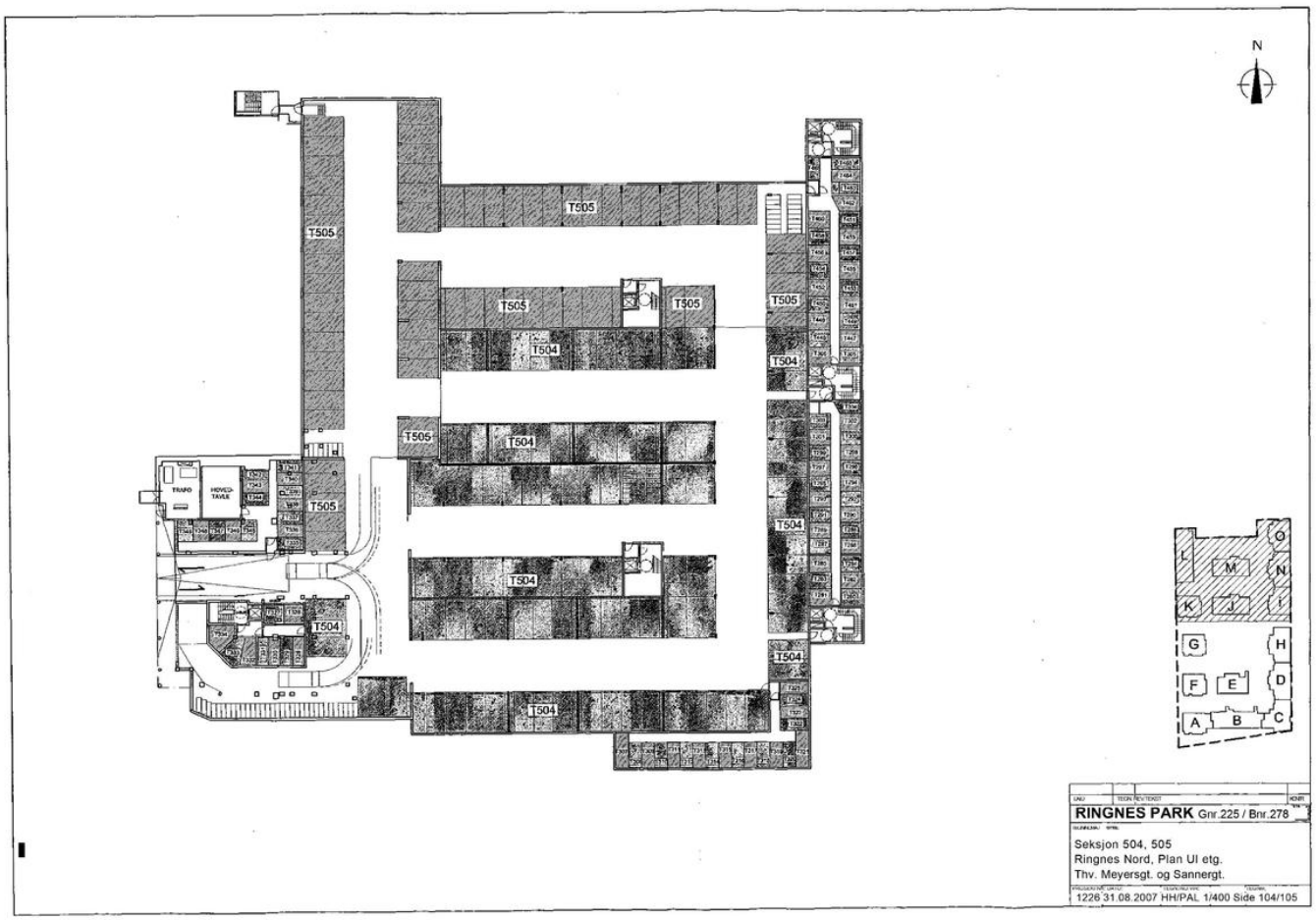


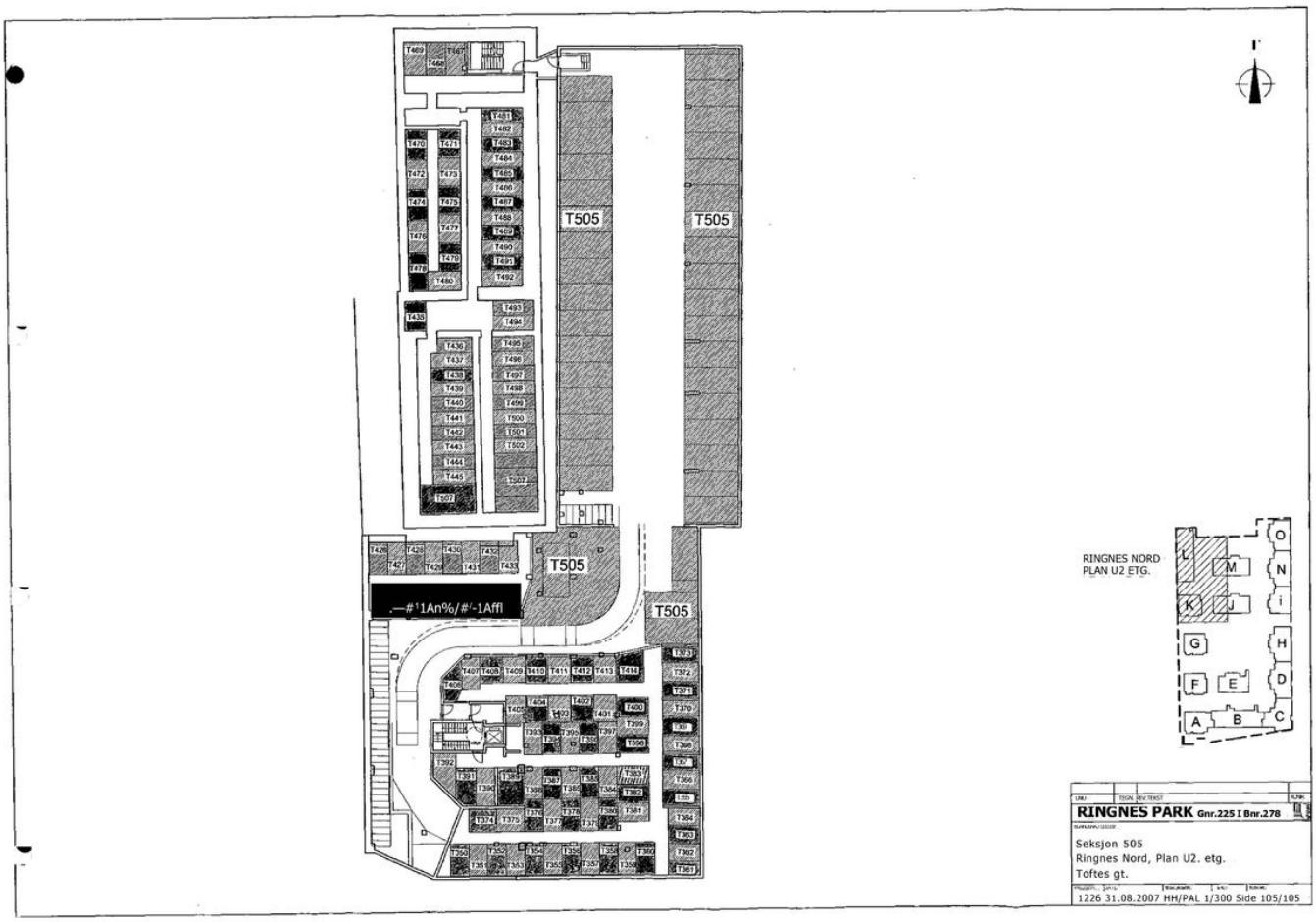
RINGNES SYD
PLAN U3 ETG.

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

Seksjon 508
Ringnes Syd, Plan U3. etg.
Sannergt.

1226 31.08.2007 HH/PAL 1/300 side 103/105


N
T505
T504
TRAFO
HOVED TAVLE
L
M
O
N
K
J
I
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
Seksjon 504, 505
Ringnes Nord, Plan UI etg.
Thv. Meyersgt. og Sannergt.
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/400 Side 104/105


T505
T505
T505
T505
RINGNES NORD
PLAN U2 ETG.
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278
Seksjon 505
Ringnes Nord, Plan U2. etg.
Toftes gt.
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/300 Side 105/105

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
X Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	225	278		474-502

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) *	Navn	Seksjonsnr.	Ideell andel
914670705	Ringnes AS	17Li50 2	1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Brøk (teller)	Tilleggs-areal *	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal *	S.nr.	Brøk (teller)	Tilleggs-areal *	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-
1	V'El~	t..i5T	11				21			31			
2			12				22						
3	5						24		t•	33			
4			13				23			34			
			14							35			
6			15							36			
7			16				26						
8			17				27			38			
9 C							28	29		3			
10			18							40			
SUM BRØK			SUM BRØK				SUM BRØK			SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

OBS ! Her føres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Sammenslaing av snr. 474-477 og endring av formål fra bolig til næring
Flytting av boder og omgjøring til tilleggsdel til sammenslatt enhet
Omgjøring av snr. 478-481 til boder
Sammenslaing av snr. 497 og 498
Flytting av grenser internt mellom snr. 474-502
Reduksjon/utvidelse av fellesareal tilknyttet seksjon nr. 474-502

Signaturer

Rubrikk for underskrifter innes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

1 ,fl ELIN SVC4Nigf A LisA pi
1 1..12, U i Et.FVI N 4 Sti L..
fZ6#4 1445 PAW1:-
:::Osoairnun Elan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - sididmiwa ritiit

vt s: 5'ritle ws,' amle-

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[z] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd,

b seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) inndelingen i bruksenheter gir en formalstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[Z] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt a skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov,

a) tz) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett,

b) [Z] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning pa eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom,

c) hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
El boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
alle boligene inngar i en samleseksjon bolig

i) det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. Pa tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner
		Ifft. EleesL.tn(9 c#4 s/).	
	2/5-12	..... Rifr144IES iii'407o9	
		√/ RitvvhvFs- KB	ittt.rvttHAA
2q/4-12	Sum	Gjert Ram	GJERT BRUN
	ELrAISuSAAJNAELFVw4		
		.. E",1c/3(9.....	
		£,A14457xFKff:gr SAWieles". Pdit glifo'fogy) SIKET	
	ALIS/414SuNEL-		

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [11]

Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

.€~ 04

[Z] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Underskrift [10]

Sted og dato		Navn gjentas med blokkbokst.
[24]1y- it__		ELIN SYSAINKIE ELPVIN4 4[3 SAN SiNEL
		WiS ?A/LK 1(57

9.Kommunens tillatelse til seksjonering

Befaring er foretatt

Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

Tillatelsen er inntatt nedenfor

Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gardsnr.	BruksNr.	Festenr.	Seksjonsnr.

Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempe

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestar styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt mig dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo
tlf: 22 71 70 70 ... fax: 22 71 70 80

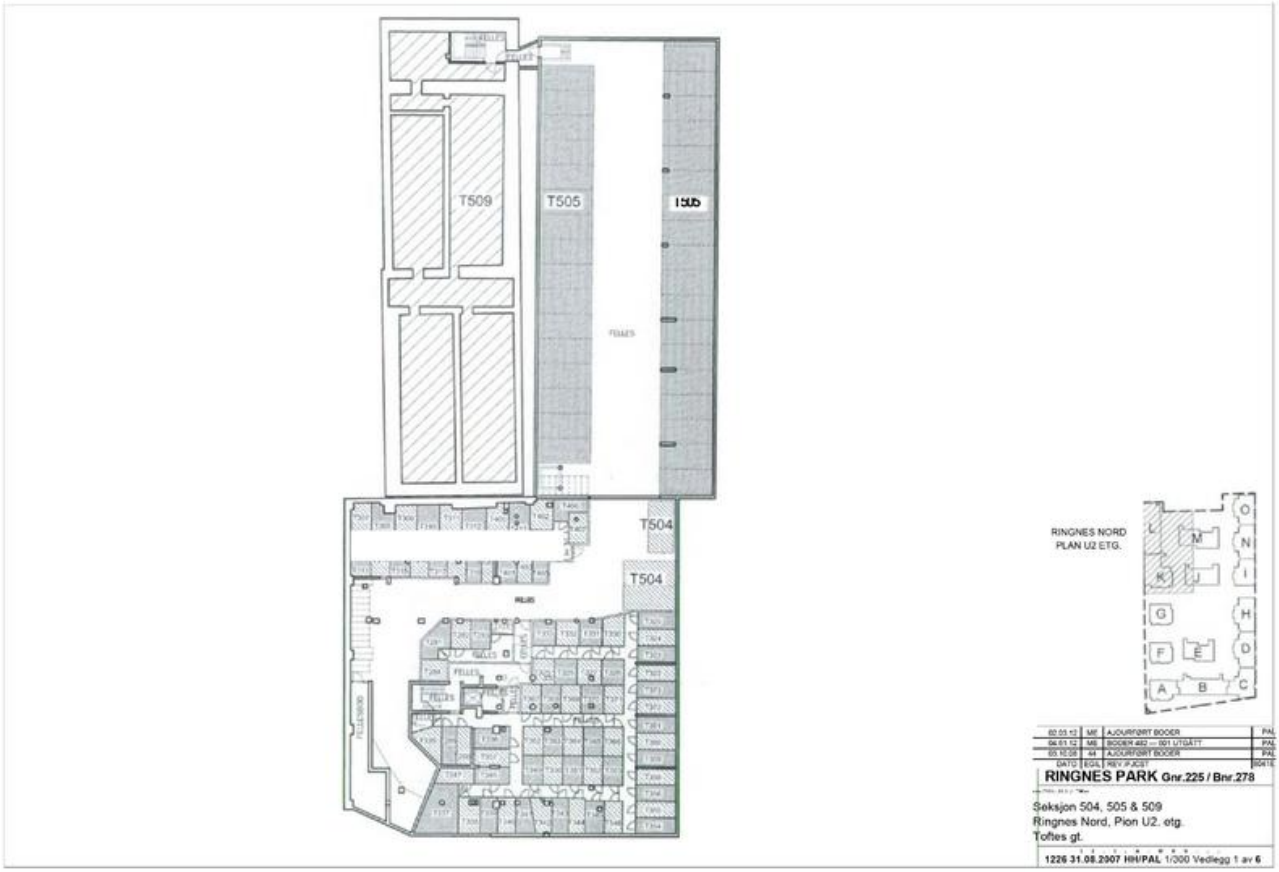
1 1226

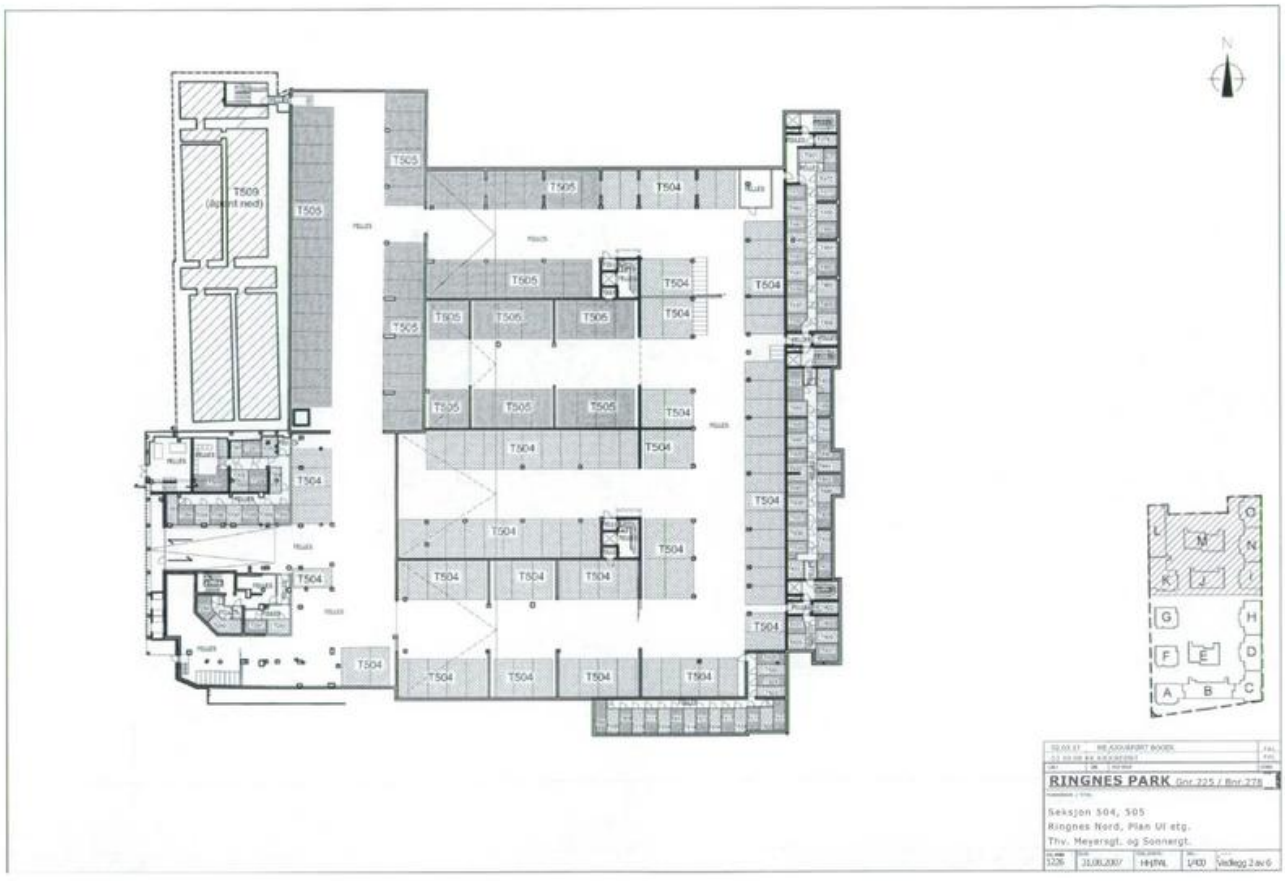
Ringnes Park

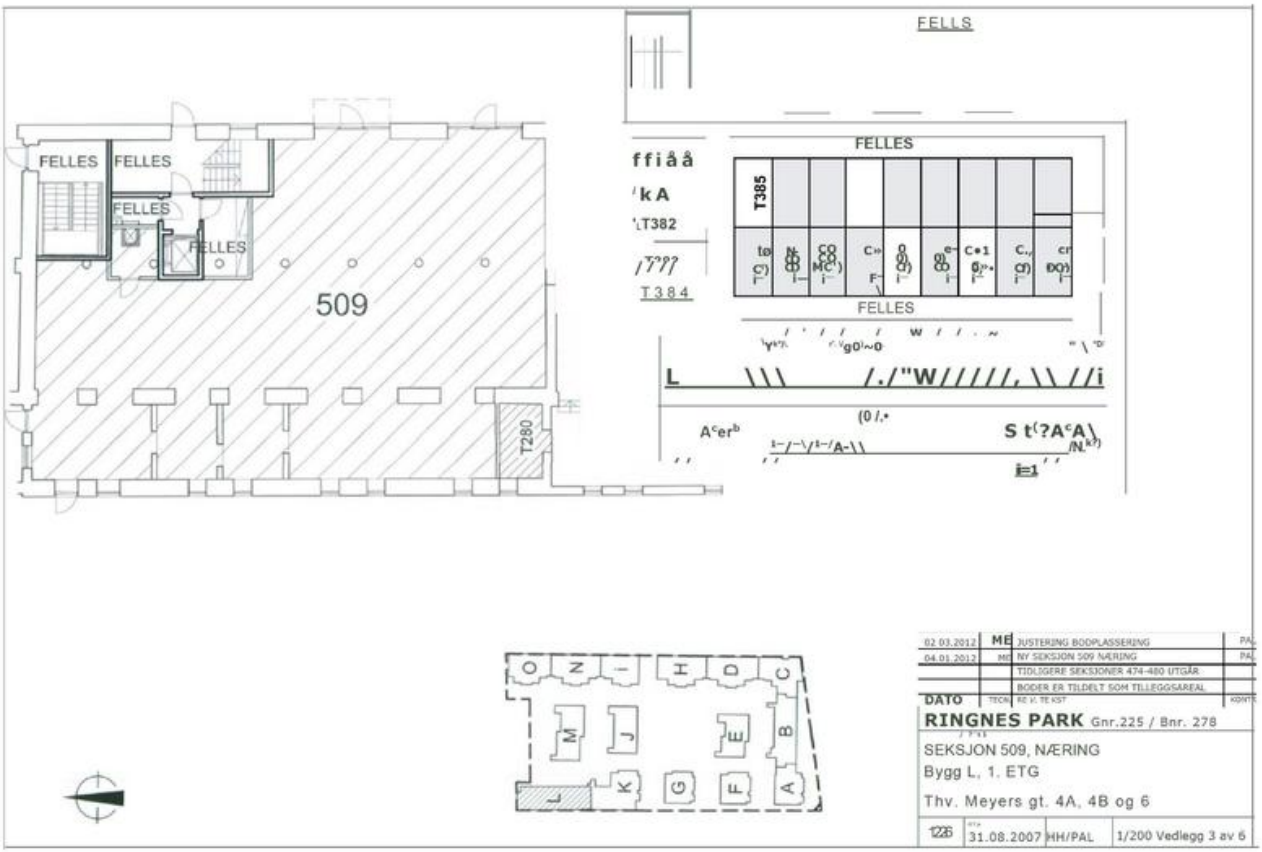
SEKSJONERING GNR/BRNR. 225/278

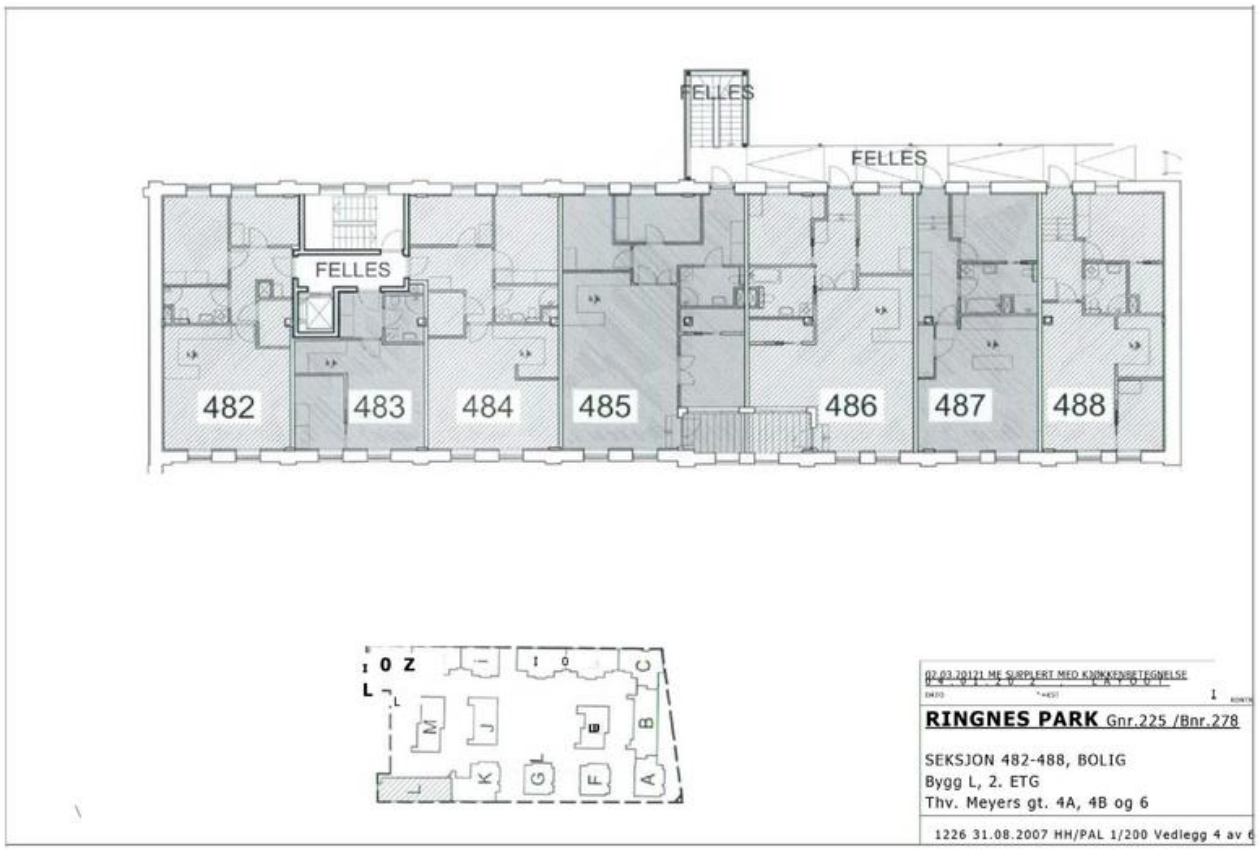
Thv. Meyer gt. 4 - 6 - Bygg L - Rev. av 23. Februar 2012

SEKSJON NR.	FORMÅL	TILLEGGSDEL	SAMEIEBRØK
482	B	B	65/
483	B	B	36/
484	B	B	69/
485	B	B	92/
486	B	B	83/
487	B	B	62/
488	B	B	61/
489	B	B	69/
490	B	B	38/
491	B	B	72/
492	B	B	96/
493	B	B	89/
494	B	B	65/
495	B	B	65/
496	B	B	68/
499	B	B	91/
500	B	B	65/
501	B	B	65/
502	B	B	65/
509	N	B	814/
510	B	B	117/
		NEVNER BOLIG:	33 651
		NEVNER TOTALT:	51 530


T509
T505
T504
T504
RINGNES NORD
PLAN U2 ETG.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
Seksjon 504, 505 & 509
Ringnes Nord, Pion U2. etg.
Toftes gt.
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/300 Vedlegg 1 av 6


N
T509
(åpent ned)
T505
T504
A
B
C
D
E
F
G
H
J
K
L
M
N
RINGNES PARK Gnr. 225 / Bnr. 278
Seksjon 504, 505
Ringnes Nord, Plan UI etg.
Thv. Meyersgt. og Sonnergt.
3226
31.08.2007
HHPM
UKD
Vedlegg 2 av 6


FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
509
T280
FELLES
T385
T382
T384
FELLES
FELLES
L
(0 /.•
02.03.2012 ME JUSTERING BODPLASSERING PAL
04.01.2012 ME NY SEKSJON 509 NÆRING PAL
TIDLIGERE SEKSJONER 474-480 UTGÅR
BODER ER TILDELT SOM TILLEGGSAREAL
DATO TEGN RØD VI TE KST KONTR
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr. 278
SEKSJON 509, NÆRING
Bygg L, 1. ETG
Thv. Meyers gt. 4A, 4B og 6
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Vedlegg 3 av 6

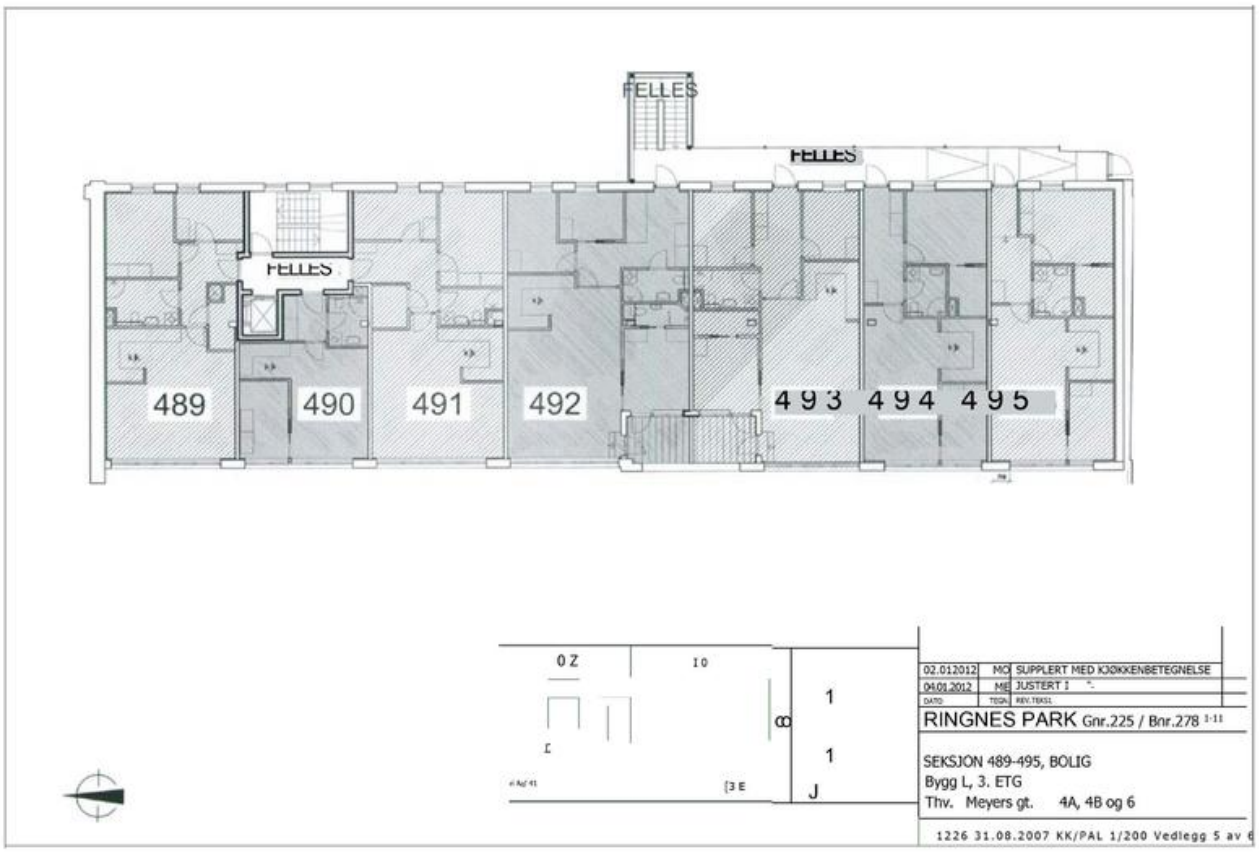


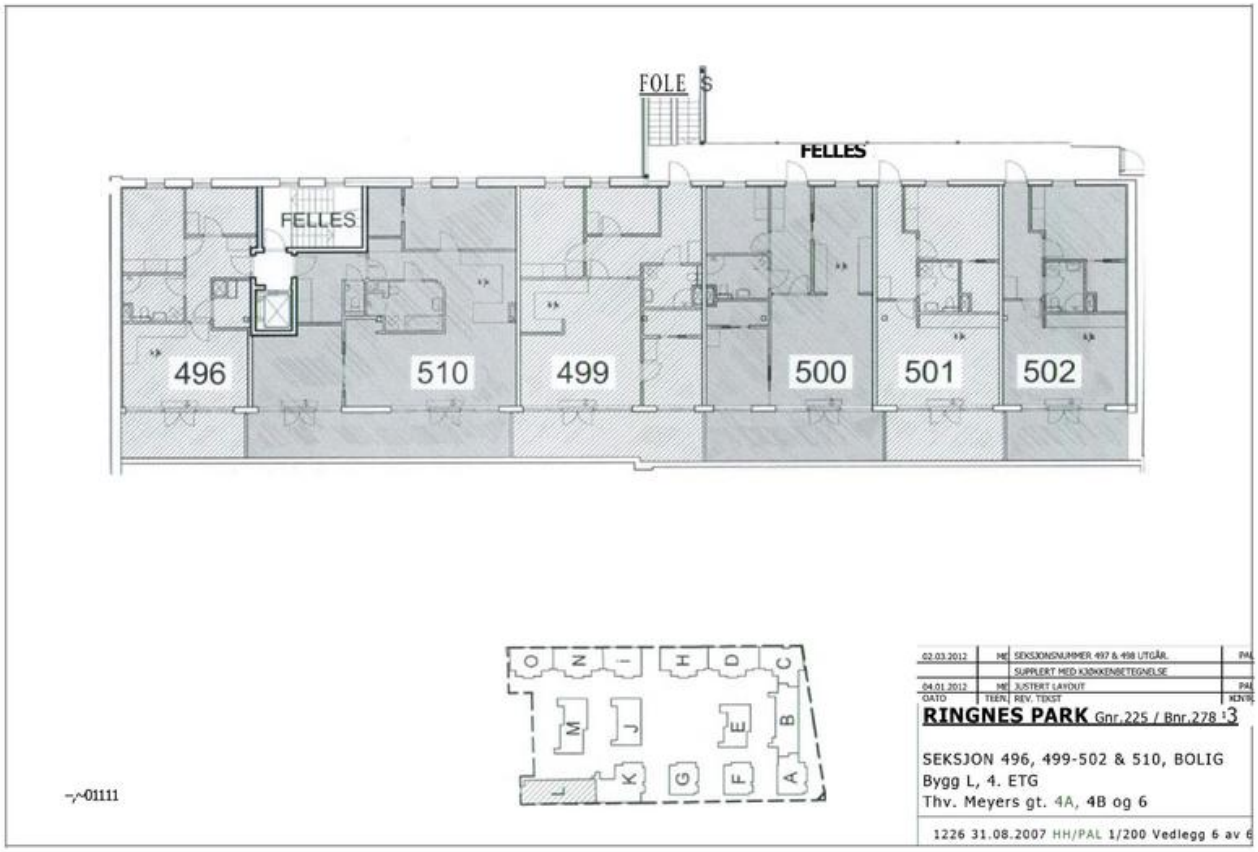
02.03.20121 ME SUPPLERT MED KJØKKENSKISSETEGNELSE

RINGNES PARK Gnr.225 /Bnr.278

SEKSJON 482-488, BOLIG
Bygg L, 2. ETG
Thv. Meyers gt. 4A, 4B og 6

1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Vedlegg 4 av 6


FELLES
FELLES
FELLES
489
490
491
492
493
494
495
02.012012 MO SUPPLERT MED KJØKKENBETEGNELSE
04.01.2012 ME JUSTERT I
DATO TEGN REV.TEKST
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 489-495, BOLIG
Bygg L, 3. ETG
Thv. Meyers gt. 4A, 4B og 6
1226 31.08.2007 KK/PAL 1/200 Vedlegg 5 av 6



-,-01111

DATO	TEGN	REV. TEKST	KONTR
02.03.2012	ME	SEKSJONSNUMMER 497 & 498 UTGÅR. SUPPLERT MED KJØKKENSBETEGNELSE	PAL
04.01.2012	ME	JUSTERT LAYOUT	PAL

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278 ¹3

SEKSJON 496, 499-502 & 510, BOLIG
Bygg L, 4. ETG
Thv. Meyers gt. 4A, 4B og 6

1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Vedlegg 6 av 6

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune.
Plan- og bygningsetaten.
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

X **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr	Seksjonsnr.
0301	OSLO	225	278		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Orgnr. (11/9 siffer)	Navn	Sejlsnr.	Ideell andel
992 315 652	Voksenliv AS	313	1/1
992 315 652	Voksenliv AS	421	1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstaende fordelingsliste

S.nr.	Formal/ Brok (teller)	Tilleggs-areal
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
SUM BRØK		

S.nr.	Formfil	Brøk (teller)	tillegg-areal
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
19			
SUM BRØK			

S.nr.	Formal Brok (teller)	Tilleggs areal
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
SUM BRØK		

S.nr.	Samal Brok (teller)	Tillegg-areal
31		
32		
35		
36		
37		
38		
39		
SUM BRØK		

SUM BROK (TELLERE) **= NEVNER I SAMEIEBROKEN**

OBS ' Her pafores kun opplysninger som kan og skal tinglyses
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen bestar i Eventuelt pa hvilken mate fellesarealene berores

Tilleggsdel bygning (bod) overføres fra seksjon nr 313 til seksjon nr 421 og tilleggsdel bygning (bod) overføres fra seksjon nr 421 til seksjon nr 313 (bytte).

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst pa side 2. (Felt 7) Da skjemaet bestar av løse ark, kreves imidlertid signering ogsa her

5. Egenerklæring

Undertø nede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,

eller

seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter

) E som seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

) j51 inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

) bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,

eller

det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

) [z] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

) [Z] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har klø2erett.

) E hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning pa eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

a) [Z] hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,

eller

boligseksjonen er en fritidsbolig,

eller

n alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

b) El det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/re2jstrert partner [6]
)S(47 zi oc 13		Khurram Ali	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [11]

Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

n Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato | Underskrift [6] | Navn gjentas med blokkbokst.

0. Kommunens tillatelse til seksjonering

Befaring er foretatt

Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

Tillatelsen er inntatt nedenfor

— Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

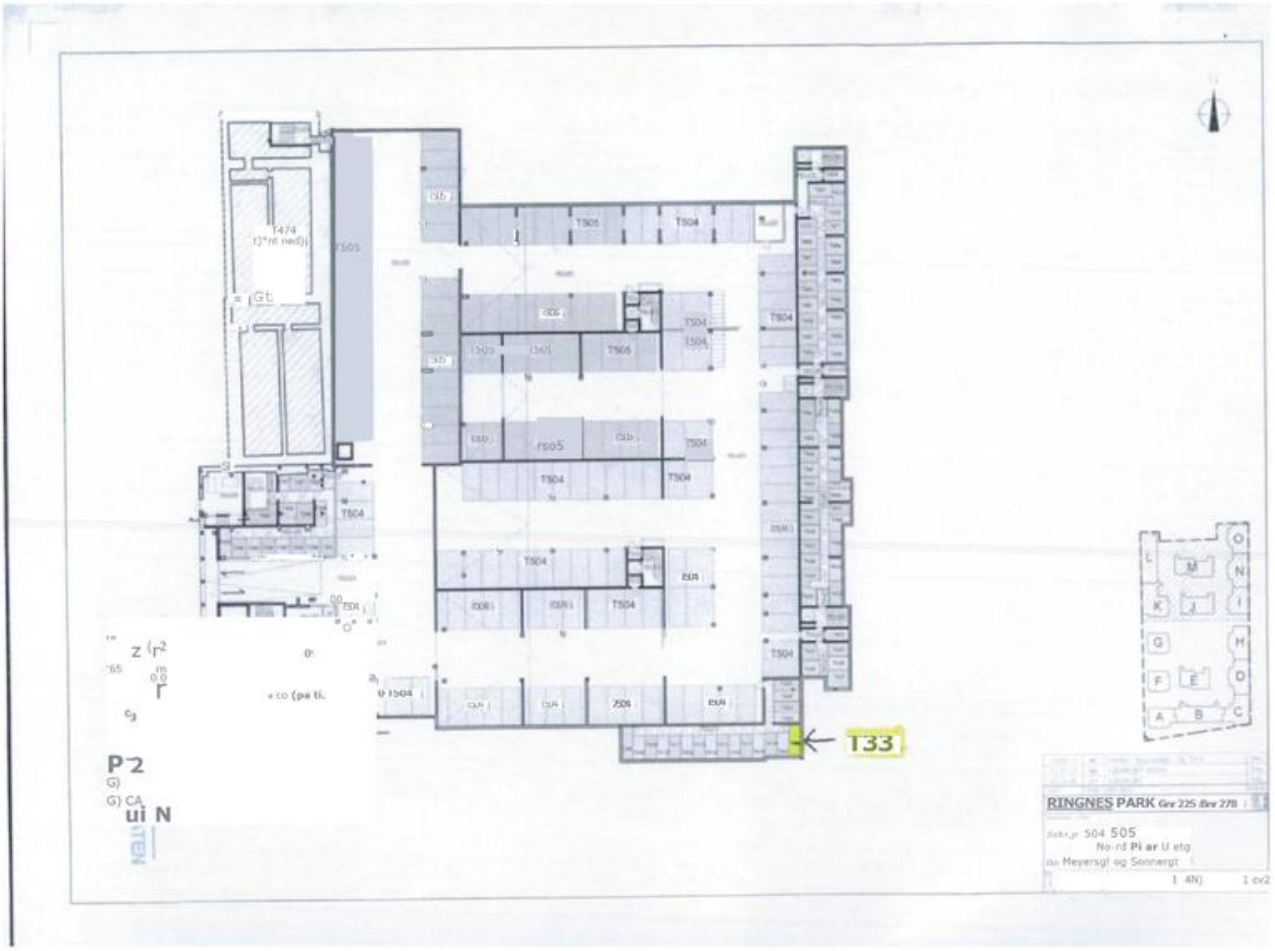
Gardsnr. Bruksnr. Festenr. Seksjonsnr.

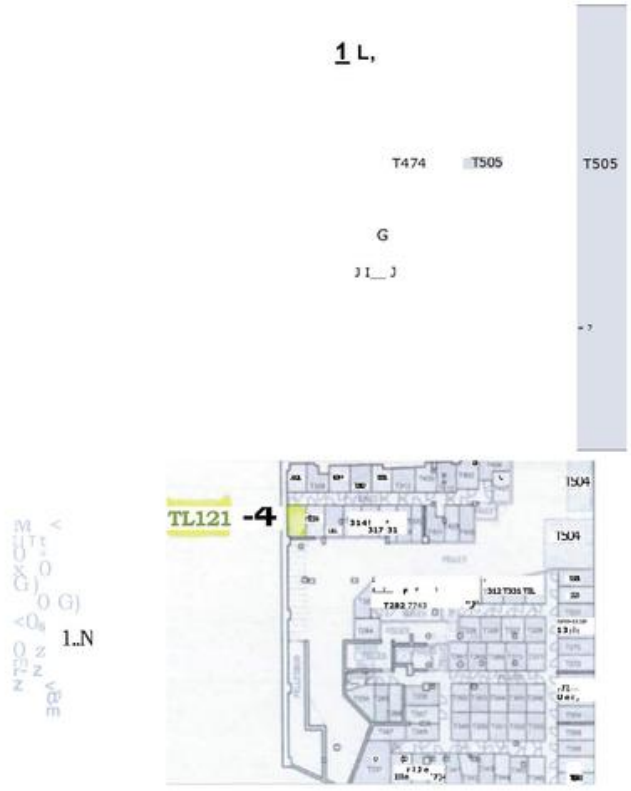
i Oslo kommune

Dato | Underskrift | i Stempel

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
0) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
1) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
2) B=boligseksjon: N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig: SN=samleseksjon næring.
3) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
4) B=tilleggsdel i bygning: G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
5) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
6) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
7) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
8) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
9) Styremedlem menes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
10) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.


T33
RINGNES PARK
P2
N





RINGNES **PARK** Gnr 225 i Bnr 278

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemeet til Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
Begjæring om reseksjonering

Kun oppl snin•er i feltene 1 - 4 re•istreres i •runnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	I Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	225	278		346

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) U	Navn	Seksjonsnr.	Ideell andel *
894 040 882	Ringnes Park Vest Sameie		
[redacted]	Bente Vengstad	346	1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 1)	areal 5)	S nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 1)	Tilleggs- areal 5)	S nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 1)	Tilleggs- areal 5)	S nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 1)	Tilleggs- areal 5)
1				11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4															
5				15				25				35			
6															
7				17				27				37			
8				18											
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

OBS ! Her paføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Tilleggsdel bygning (bod) til seksjon nr. 346 omgjøres til fellesareal og fellesareal (bod) reseksjoneres som tilleggsdel bygning til seksjon nr 346. Eierbøken endres ikke.

Signaturer

Rubrikk for [illegible] der på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring.I

Undertegnede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd,

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

) [Z] bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) [Z] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov,

f) [S] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett,

g) N hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom,

) hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

a) det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [1]
Stavanger 31.7.2017	Petter Johnsen	PETTER JOHNSEN	
	I HHT. FULLMAKT		

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

n Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
SANDVIKA 31.7.2017	Petter Johansen	PETTER JOHANSEN
	I HHT. FULLMAKT	

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

Befaring er foretatt

Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

Tillatelsen er inntatt nedenfor

Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.

i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5917
RINGNES PARK VEST SAMEIE

Velkommen til årsmøte i RINGNES PARK VEST SAMEIE

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

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

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

Med vennlig hilsen,
Styret i RINGNES PARK VEST SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret har innstilt Kristina Bennin fra OBOS som møteleder

Forslag til vedtak

Kristina Bennin velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 667 000

Sak 7

Installere overvåkningskamera i U1 og U2

Forslag fremmet av:
Per Vehus Jaksland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Installere overvåkningskamera

Sak 8

Oppgradering av sykkelstativ i bakgården

Forslag fremmet av:
Kenneth Marcelius Hervik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlagte fil

Styrets innstilling

Styret vil se nærmere på mulighetene og kostnadene for ulike løsninger

Forslag til vedtak

Se vedlagte fil

Vedlegg

4. Oppgradering av sykkelstativ.pdf

Sak 9

Sykkelvask

Forslag fremmet av:
Kristine Østhassel

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hadde vært fint å hatt fellesareal for vask av sykkel

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styret bes om å utrede muligheten for å få felles sykkelvask

Sak 10

Bytte til smekklås ved sykkelparkeringen

Forslag fremmet av:
Kristine Østhassel

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret er i gang med å skifte til smekklås.

Forslag til vedtak

Skift ut eksisterende låser til smekklåser ved sykkelparkeringen

Sak 11

Ny porttelefonløsning – vurdering av Unloc og tilsvarende løsninger

Forslag fremmet av:
Lukas Harald Sverker Thane Grenstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

https://unloc.app/no/doorbell

Styrets innstilling
Styret støtter forslag til vedtak i årsmøtet.

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

Sak 12

Nytt adgangsnøkkel-system til fellesdører i sameiet

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

a)

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

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

b)

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

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

Sak 13

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

6. 3.00 Vedlikeholdsplan 24.08.2023 (ID 146939).pdf

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteens innstilling

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

Styreleder

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

Styremedlemmer

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

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

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

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

Arild Marthinsen- Thorvald Meyers gate 10 (valgkomiteens innstilling)

Heidi Strand, Thorvald Meyers gate 10 (valgkomiteens innstilling)

Vara

Milla Laitala – Toftes gate 19A (valgkomiteens innstilling)

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

Valgkomite

Kristine Østhassel- Thorvald Meyers gate 8 (valgkomiteens innstilling)

Fredrik Meyer - Toftes Gate 11B (valgkomiteens innstilling)

Valgkomiteens arbeid og anbefalinger

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

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

Mulighet for utvidelse av valgkomiteen

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

Roller og kandidater

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

- Arild Marthinsen
- Heidi Strand
- Victoria B. Valner

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

- Milla Laitala
- Noor Khan

Sak 15

Valgkomite

Roller og kandidater

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

- Fredrik Meyer
- Kristine Østhassel

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

1 Innledning

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

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

2 Vedlikehold

2.1 Generelt om vedlikehold og bærekraft

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

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

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

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

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

2.2 Kvalitetssikring av vedlikeholdsplan for 2024 – 2028

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

3 Oppgradering av sameiets uteareal

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

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

4 Sosiale arrangementer

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

5 Ny bredbånds- og TV avtale

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

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

6 Tvistesak om fjernvarme

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

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

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

7 Vibbo

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

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

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

Resultat

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

Arbeidskapital

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

Budsjett 2025

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

Felleskostnader

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 18.03.2025
Styret i Ringnes Park Vest Sameie

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

Petter Hansen Østvold Arild Marthinsen Robert Bengt Gunnar Hansson

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 575.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i RINGNES PARK VEST SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RINGNES PARK VEST SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: I57C2-5J2HV-Y03NX-NX4Q5-FXJZD-73100

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."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-24 17:26:01 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: I57C2-5J2HV-Y03NX-NX4Q5-FXJZD-73100

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.

Forslag til årsmøtet i Ringnes Park Vest

Forslagsstiller: Kenneth Hervik, Sannergata 6E, Seksjon H0403

Dato: 6. mars 2025

Forslag 1: Oppgradering av sykkelstativ

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

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

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

Eksempel på sykkelstativ med tak:







Bakgrunn og begrunnelse:

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

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

Forslag til vedtak:

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

Forslag 2: Låsbare sykkelrom for elsykler med abonnementsmodell

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

Bakgrunn og begrunnelse:

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

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

Forslag til vedtak:

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

Årsmøtet 27.april 2025

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

A. Bakgrunn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B. Styrets vurdering av vedlikeholdsplanen

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

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

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

C. Foreslåtte tiltak i perioden 2024 - 2028

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

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

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

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

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

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

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

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

D. Nærmere beskrivelse av de to største tiltakene/prosjektene

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

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

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

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

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

E. Finansiering av vedlikeholdstiltakene

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

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

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

F. Forslag til vedtak

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

Vedlikeholdsplan

Byggeteknisk vurdering og tilhørende overordnet vedlikeholdsplan



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

Innholdsfortegnelse

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



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

Generelt

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

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

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

Selskapsopplysninger

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



Kilde: Kartverket

Vedlikeholdsplikt og særavtaler

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



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

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

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

Energikartlegging og energireduserende tiltak

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

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

Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA)



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

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

Avtaler

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



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

Brannsikkerhet

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

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



Vurdering av tilstanden til bygninger og uteområder



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

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

Vegger og fasader

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

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


Mosegroing i fuger må fjernes.


Stålplatekledning fremstår for det meste i god stand


Mye skader. Behov for renhold av alle flater


Treklednig med behov for overflatebehandling

Vinduer, dører og porter

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

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



Vindu i befart leilighet er datert 2009



Vinduer med toppsvingmekanisme



Skader bør utbedres løpende



Dører med lang forventet brukstid

Balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trapper

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

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


Balkonger med strekkstag. Algevekst og mose på dekkekant


Kraftig groing på dekkekant. Tiltak er nødvendig


Svalganger over fem plan


Oppsprekking i fuger

Tak, torg og takterrasser

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

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


Enkelte mindre dammer med stående vann


Noe varmebobling i papp


Mosegroing på avfallshus bør fjernes


Takbelegg i god stand

Takluker, overlys og takvinduer

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

Takluker
Røykluker.

Overlys
Røykluker.

Takvinduer
Ikke aktuelt.

Utdypende bilder – bygning utvendig



Skader



Skader



Behov for rengjøring av alle fasader



Skader på dør og betongdekke



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

Innvendige overflater (vegger, himlinger og gulv)

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

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

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

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



Bruksslitasje på overflater



Systemhimlinger i korridorer med enkelte skader



Overflater i bodarealer. Skade på bodvegg



Overflater i parkeringskjeller

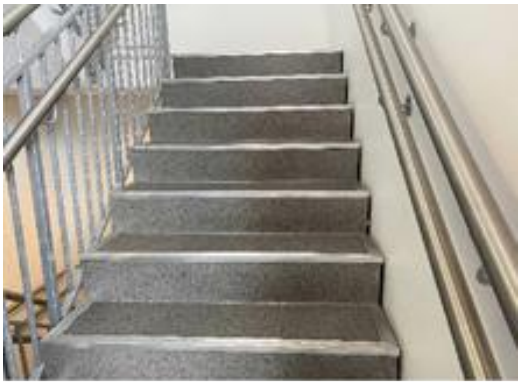
Innvendige trapper

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

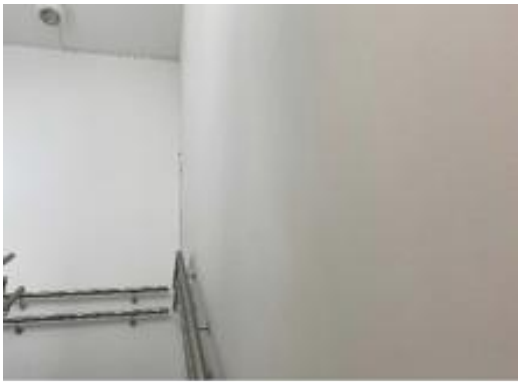
Trapper og repos
Trapper av prefabrikkert betong. Trinn er belagt med vinylbelegg og fremstår i god stand, men med noe bruksslitasje.
Rømningstrapper med konstruksjon av stål og betong i inntrinn.

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

Kontrastmerking av trappeneser
Trappeneser har sklisikringslist av aluminium i kontrastfarge.



Kontrastlist av aluminium



Håndløper på vegg i to høyder



Betong i inntrinn



Trapper i materialer av galvanisert stål

Skadedyr, krypkjellere og inventar

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

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

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

Inventar
Vegger og dører av profilert stål i boder.

Postkasseanlegg i oppgang. Låser byttes ved behov.



Flere åtestasjoner settes ut ved behov



Støtskader i metallprofiler

Rør for vann, avløp og takvann samt stoppekraner

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

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

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

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

Isolasjon av sanitæranlegg
Mangelfull isolering av vannrør ble ikke avdekket.



Bunnledninger er lett tilgjengelige i parkeringskjeller



Vanninnlegg med målere

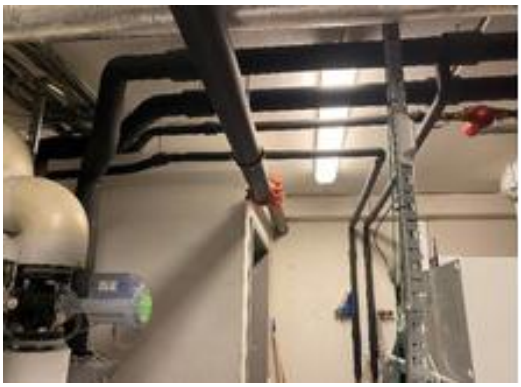


Rust på kran. Kraner må funksjonstestes regelmessig



Lett tilgjengelige avløpsrør i kjeller

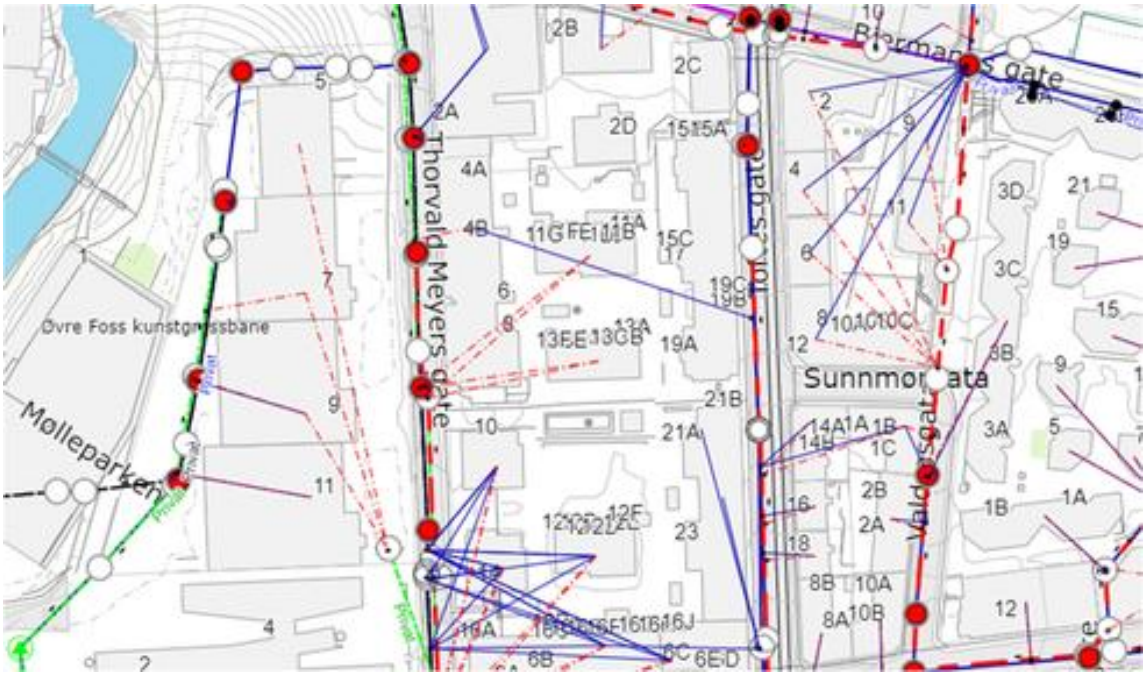
Utdypende bilder – rør for vann, avløp og takvann samt stoppekraner



Rørføringer ligger åpent i kjeller



Stoppekran i bolig



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

Varmtvannsberedere, varmeanlegg, kjølesystemer

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

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

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

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

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



Sirkulasjonspumper



Stengeventiler for fjernvarme



Kundesentral for fjernvarme



Konvektor i oppgang

Ventilasjon

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

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

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

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



Tilluftsventil i vegg



Avtrekk i våtrom



Aggregat i bolig. Vedlikeholdsinnstruks må følges



Ventilasjonsavkast over tak

Elektrisk anlegg – generelt

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

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

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

Det må finnes rutiner for internkontroll av elektrisk anlegg.

Belysningsutstyr
Generelt er det elektriske anlegget i god stand.

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

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



Inntakskabler, stigeledninger og hovedtavle



Stigeledninger i tavlerom



Elektrisk anlegg må kontrolleres regelmessig



Kursfortegnelse for hovedtavle

Utdypende bilder – elektrisk anlegg



Målere i underfordelinger



Pullertbelysning er utsatt for jordfeil



Belysningsutstyr fra byggeåret



Belysningsarmatur i kjeller



Belysningsutstyr på fasade

Lading av elbiler, snøsmeltesystemer og solanlegg

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

Lading av elbiler
Ladeinfrastruktur er etablert felles parkeringsanlegg.

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

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

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



Defekt varmekabel vil føre til skader



Koblingsboks ved fortau



Varmekabler må kontrolleres jevnlig



Nedløpsrør med varmekabel

Tele og automatisering

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

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

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

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

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



Betjeningspanel fra byggeåret



Overvåket område

Heiser

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

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

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

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



Kontrollmerke. Sikkerhetskontroll utføres annet hvert år



Schindler personheis fra 2009



Rapport fra periodisk sikkerhetskontroll for personheis

Løpenr.: 14669 Nireqnr.: 6030103683

Ingen avvik fra sikkerhetskontroll i 2020



Rapport fra periodisk sikkerhetskontroll for personheis

Løpenr.: 13488 Nireqnr.: 6030144688

Mindre avvik fra sikkerhetskontroll i 2018

Overvann, drenering, avfallssystem samt sentrale deler av uteområder

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

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

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

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

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



Gårdsrommet bidrar til å fordrøye overvann



660-liters beholdere for avfall



Frittstående avfallshus med behov for overflatebehandling



God oppfølging av vegetasjon

Utdypende bilder - Overvann, drenering, avfallssystem samt uteområder



Sørg for åpne overvannsrenner



Hold sluk og kummer åpne



Mose bør fjernes løpende



Vann mot grunnmur fører til vekst av grønnalger



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

Sosiale soner, lekeplass, veier og bommer

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

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

Lekeplass
Lekeapparater som krever sikkerhetskontroll, ble ikke registrert.

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

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



Parkbenker i gårdsrommet



Sosiale soner på uteområdet



Asfaltskader



Innkjøring er regulert med bom

Brannslukningsutstyr, brannvarsling og nødlys, brannceller og branndører

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

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

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

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

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



Pulverapparat med avtale om periodisk kontroll



Nødlys i oppgang



Sprinklersentral



Brannpanel i oppgang med serviceavtale

Piper og ildsteder, røykventilasjon, brannskyveporter og gassanlegg

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

Piper og ildsteder
Ikke aktuelt.

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

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

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

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



Trykksetting av trapperom



Det er krav om rutinemessig kontroll



Gassrørledning langs parapet



Gassrørledning på fasade

Vedlikeholdsplan

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



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

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

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

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

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

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

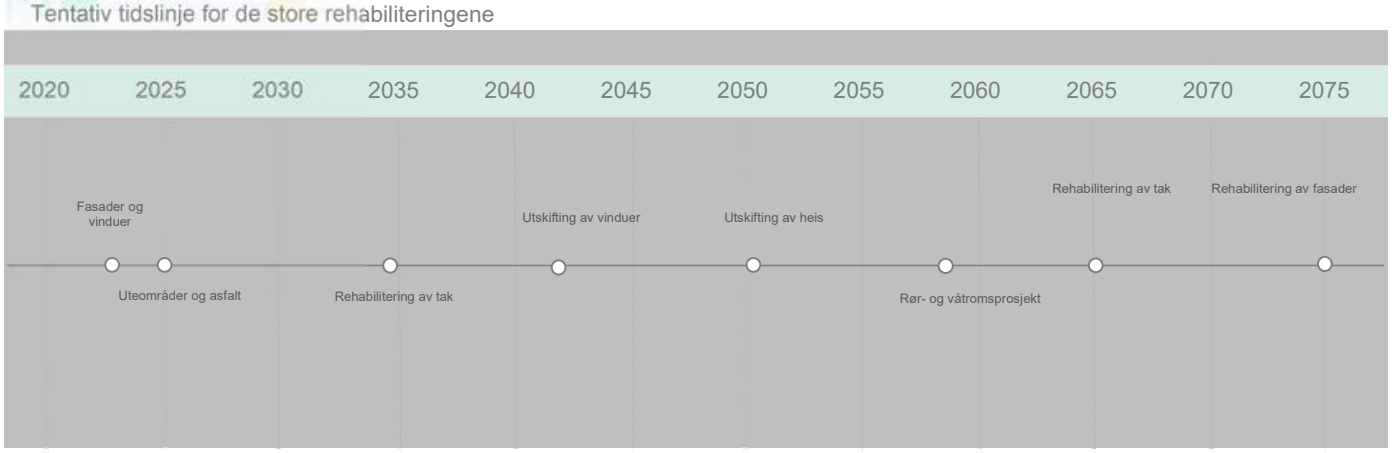
Tiltak som bør prioriteres

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



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

Tentativ tidslinje for de store rehabiliteringene



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25
Selskapsnummer: 5917 **Selskapsnavn:** RINGNES PARK VEST SAMEIE

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 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 ekstraordinært årsmøte 2024 for Ringnes Park Vest Sameie

Organisasjonsnummer: 894040882
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 4. juni kl. 15:00 til 7. juni kl. 15:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 115.

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.

> **Forslag til vedtak:**
> Kristina Bennin er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **85**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Anna Maria Dahlgren og Marianne Husum er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **83**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **83**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling og vurdering

På grunn av en uforutsett hendelse har et styremedlem, måtte trekke seg rett i etterkant av årsmøte. Valgkomiteen har tidligere i år søkt aktivt etter kandidater til styret da mange poster har vært på valg. Det er viktig for styre å få inn et nytt medlem så raskt som mulig og siden det er kort tid siden årsmøte har valgkomiteen valgt kandidater fra sist søkerunde. Kandidaten foreslås valgt for 1. år.

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Arild Marthinsen (82 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Arild Marthinsen

Transaksjon 09222115557519520200 Signert KB(, AMD(, MH(

Protokoll til årsmøte 2025 for RINGNES PARK VEST SAMEIE

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret har innstilt Kristina Bennin fra OBOS som møteleder

Forslag til vedtak:
Kristina Bennin velges.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Transaksjon 09222115557545582892 Signert KB(, LLS(, TS(

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

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

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 667 000

✓ **Vedtatt.**

7. Installere overvåkningskamera i U1 og U2

Fremmet av: Per Vehus Jaksland

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Installere overvåkningskamera

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret vil gjennomgå plasseringen av disse og vurdere eventuell endring av plasserin og anall kameraer..

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Oppgradering av sykkelstativ i bakgården

Fremmet av: Kenneth Marcelius Hervik

Se vedlagte fil

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

> ✕ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

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

9. Sykkelvask

Fremmet av: Kristine Østhassel

Hadde vært fint å hatt fellesareal for vask av sykkel

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

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt.**

10. Bytte til smekklås ved sykkelparkeringen

Fremmet av: Kristine Østhassel

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Forslaget ble trukket**

11. Ny porttelefonløsning – vurdering av Unloc og tilsvarende løsninger

Fremmet av: Lukas Harald Sverker Thane Grenstad

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

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

https://unloc.app/no/doorbell

Styrets innstilling
Styret støtter forslag til vedtak i årsmøtet.

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

✓ **Vedtatt.**

12. Nytt adgangsnøkkel-system til fellesdører i sameiet

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

✗ **Ikke vedtatt.**

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

✗ **Ikke vedtatt.**

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

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

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

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

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

Vedtatt.

14. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Valgkomiteens innstilling

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

Styreleder

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

Styremedlemmer

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

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

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

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

Arild Marthinsen- Thorvald Meyers gate 10 (valgkomiteens innstilling)

Heidi Strand, Thorvald Meyers gate 10 (valgkomiteens innstilling)

Vara

Milla Laitala – Toftes gate 19A (valgkomiteens innstilling)

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

Valgkomite

Kristine Østhassel- Thorvald Meyers gate 8 (valgkomiteens innstilling)

Fredrik Meyer - Toftes Gate 11B (valgkomiteens innstilling)

Valgkomiteens arbeid og anbefalinger

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

Mulighet for utvidelse av valgkomiteen

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

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

Transaksjon 09222115557545582892 Signert KB(, LLS(, TS(

Victoria B. Valner

Følgende stilte til valg:
Arild Marthinsen
Heidi Strand
Victoria B. Valner

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Noor Khan
Milla Laitala

Følgende stilte til valg:
Noor Khan
Milla Laitala

15. Valgkomite

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Fredrik Meyer
Kristine Østhassel

Følgende stilte til valg:
Fredrik Meyer
Kristine Østhassel

HUSORDENSREGLER FOR RINGNES PARK VEST SAMEIE

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

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

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

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

Se også eget utfyllende festreglement for RPV

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

Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene eller i inngangspartiet. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale som giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene. Pappesker må settes i hyllestativ elle lignende, eventuelt må en bruke

tette plastbokser på gulv! Alle må ha lås på boden sin - selv om den er tom.

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

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

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

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

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

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

Postkasseskilt, ringeklokketablå, skilt på seksjon og bod
Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at ringeklokketablået og postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Kun skilt bestemt av styret godtas. Se egne retningslinjer om postkasseskilt. Inngangsdører til hver seksjon skal

være merket med Snr. og Lnr. Bod - som er tilleggsareal til seksjonene – skal også være merket med skilt som det står T + seksjonsnummer.

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

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

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

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

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

Dugnader
Den enkelte seksjon plikter å delta på sameiets dugnader.

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

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

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

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

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

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

Detektorer i brannalarmer må ikke demonteres uten å varsle vaktmester da dette vil gi feilmeldinger. Beboere må ikke selv fjerne detektorer da dette utgjør en sikkerhetsrisiko for hele sameiet. Ved støvende arbeider i leiligheten må detektor tildekkes med plastpose eller lignende. Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes brannslukkingsapparat / brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

Balkonger/terrasser
Den enkelte plikter å holde en generell orden på egen balkong/terrasse. Det er strengt forbudt å kaste sigaretter eller andre gjenstander ut fra leilighet, terrasse, balkong eller andre deler av bygget siden dette medfører stor risiko for brann, skade på mennesker eller skade på andres eiendom. Dette

inkluderer også å kaste sigaretter eller andre gjenstander ned på eksterne gater. Den som starter en brann eller påfører skade ved slik oppførsel kan bli holdt økonomisk ansvarlig.

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

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

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

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

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

Brudd på husordensreglene
Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Uvedkommende
Uvedkommende skal ikke slippes inn i Garasjeanlegget.

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

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

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

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

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

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

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

FESTREGLEMENT I RINGNES PARK VEST SAMEIE (RPV)

Dersom vekterselskapet må rykke ut til Sameiet på grunn av husbråk, kan styret pålegge seksjonseieren som er skyld i husbråket å dekke de faktiske kostnadene ved utrykningen. Dersom det er leietaker som er skyld i husbråket, vil kravet bli rettet mot seksjonseier. En utryknings jobb er pr. dags dato priset til kr. 1190,- eks mva per påbegynte halvtime. Det er enhver sameiers plikt å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være ro mellom kl 23:00 og 07:00 på virkedager, ellers fra kl 23:00 til 09:00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Det er IKKE greit å spille musikk for oss andre. Vi ber deg om å lukke vinduer og verandadør slik at du unngår å bestemme musikkvalg og lydnivå for oss andre som bor her. Det gjelder hele døgnet, og det gjelder i høyeste grad også på våre fellesområder.

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

Det er strengt forbudt å kaste sigaretter eller andre gjenstander ut fra leilighet, terrasse, balkong eller andre deler av bygget siden dette medfører stor risiko for brann, skade på mennesker eller skade på andres eiendom. Husk å også ta ansvar når du og dine gjester er på vei fra festen, evt. på vei hjem fra byen. Mange er glad i å rope/skrike høyt når de har drukket noen enheter med alkohol. Bråk i fellesområdene og indre gårdsrom høres særdeles godt i vårt

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

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

HUSDYRHOLD I RINGNES PARK VEST SAMEIE (RPV)

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

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

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

Det er også forbudt å bruke FUS barnehage som luftegård.

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

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

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt

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

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

Heisstans i Ringnes Park Vest Sameie (RPV)

Ved heisstans kan vaktmester kontaktes på telefon 815 555 85.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Solskjerming

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Støy- og innsynsskjerming

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

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

Se tilbud fra GBS Produkter AS:

http://ringnesparkvest.no/5917/nyheter-/skillevegger-i-ringnes-park-vest-sameie-rpv

Belysning

All montering av belysning på fasader som ønskes utført av den enkelte seksjonseier må godkjennes av styret.

Det kan kun benyttes sirkulær utebelysning tilsvarende det utbygger har benyttet og det som er godkjent av styret. Det er en forutsetning ved installasjon av belysning at det benyttes autorisert elektriker.

Centrum Elektriske og O. Stabell har vært utførende installatør i prosjektet og kan kontaktes:

O. Stabell Elektriske AS
Tlf: 22 17 29 65

E-post: tore@ostabell.no

Terrasse varmere og Paraboler

Det er ikke tillatt å montere terrasse varmere eller paraboler.

Andre installasjoner

Det er ikke tillatt å montere andre ting på fasaden uten styrets godkjennelse.

Blomsterkasser kan kun henges på innsiden av balkongen.

Ved godkjenning og informering om solskjerming, samt eventuelle spørsmål omkring dette bes styret kontaktes på e-post: styret (at)ringnesparkvest.no

Postkasse-skilt

Postkasser i sameiet skal benytte en ensartet utforming av postkasseskilt, jfr. Husordensregler for RPV. Hos Jernia Ringnes Park får dere bestilt skilt i riktig format for husstander i Ringnes Park Vest Sameie.

Skiltet skal være hvitt med svart preg, og inneholde navn, seksjonsnummer (snr.) og leilighetsnummer. Det er ikke lenger et krav om å ta med H-nummer (m.a.o. valgfritt).

Merk: Toftes gate 11, Toftes gate 13, Thorvald Meyersgate 12 og samtlige i Thorvald Meyersgate 16 bortsett fra i 16A trenger **kun** å ha med navn på beboer(e) av seksjonen.

Målene på alle er 94x58.

Seksjonseiere har selv tilgang til sitt unike juridiske snr. bla. på kjøpekontrakter, innbetalinger for husleie osv.

Jernia Ringnes Park vil også forsøke å være behjelpelige hvis det er beboere som ikke kan snr. til leiligheten de bor i.

I tillegg gir vår Jernia Ringnes Park 15% rabatt på alle ordinære varer til alle beboere i Ringnes Park Vest Sameie (gjelder ikke allerede nedsatte priser).

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 5917
Ringnes Park Vest Sameie

Velkommen til årsmøte i Ringnes Park Vest Sameie

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 4. juni kl. 15:00 og lukker 7. juni kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5917

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Ringnes Park Vest Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kristina Bennin er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anna Maria Dahlgren og Marianne Husum er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling og vurdering

På grunn av en uforutsett hendelse har et styremedlem, måtte trekke seg rett i etterkant av årsmøte. Valgkomiteen har tidligere i år søkt aktivt etter kandidater til styret da mange poster har vært på valg. Det er

viktig for styre å få inn et nytt medlem så raskt som mulig og siden det er kort tid siden årsmøte har valgkomiteen valgt kandidater fra sist søkerunde. Kandidaten foreslås valgt for 1. år.

Roller og kandidater

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

- Arild Marthinsen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 4.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 7.06.24
Selskapsnummer: 5917 **Selskapsnavn:** Ringnes Park Vest Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Kristina Bennin er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anna Maria Dahlgren og Marianne Husum er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Arild Marthinsen

**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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer
TOFTES GATE 11E

Dato: 20.01.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86503957
8254497

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 278

Vi viser til bestilling av 20250120 for TOFTES GATE 11E.

GNR. 225 BNR. 278

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.05.1877.

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

16732 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

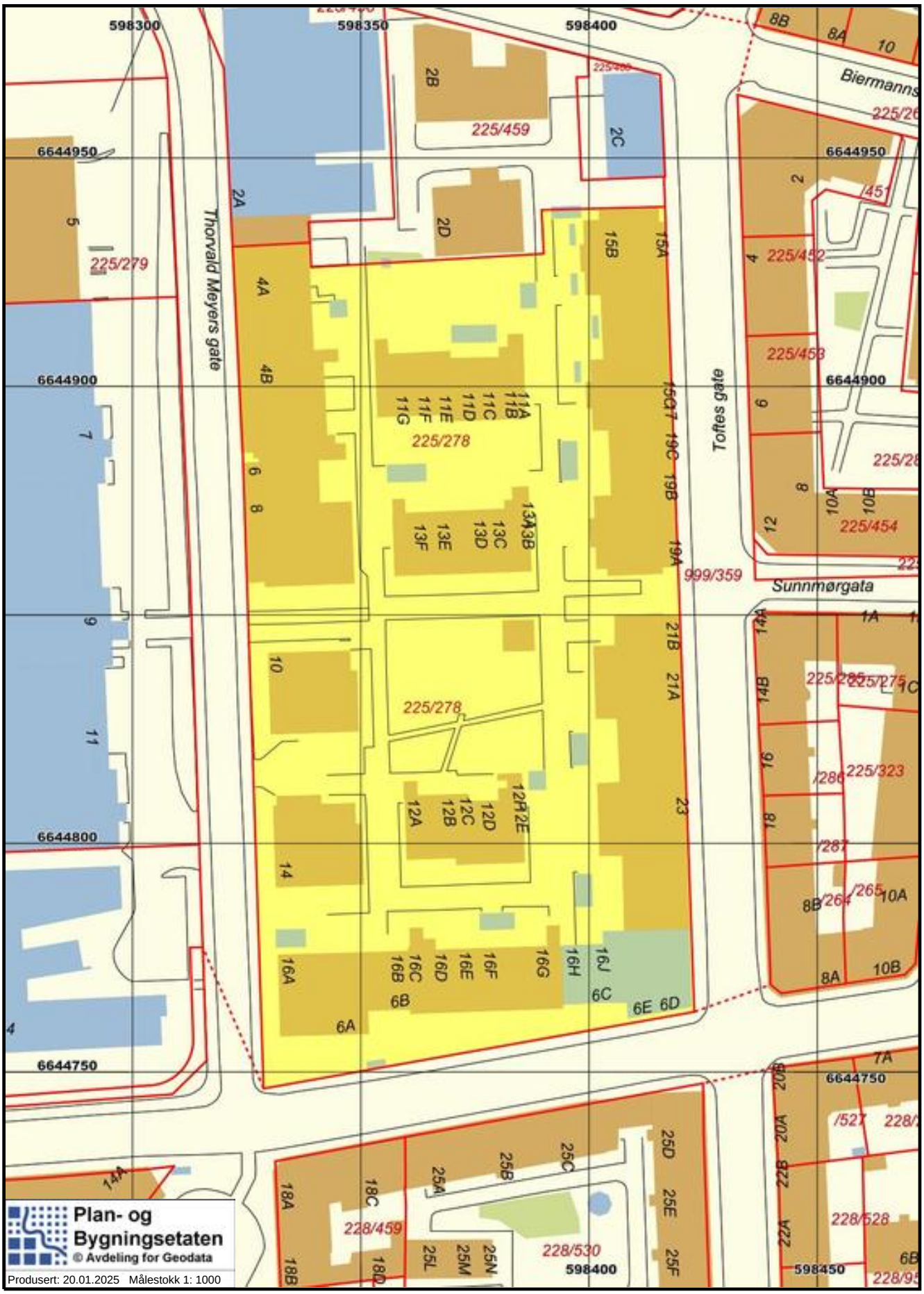
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


598300
598350
598400
598450
6644950
6644900
6644800
6644750
Thorvald Meyers gate
Toftes gate
Biermanns
Sunnmørgata
225/459
225/279
225/278
225/452
225/453
225/454
225/323
999/359
228/459
228/530
228/528
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 20.01.2025 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 25.01.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200610513-160 Saksbeh: Anne-Lise Bye | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	THORVALD MEYERS GATE 2	Eiendom:	225/278/0/0
Tiltakshaver:	Ringnes Park DA v/ Orkla Eiendom	Adresse:	P.B. 423 Skøyen, 0213 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Det er innsendt revidert utomhusplan med mindre ikke søknadspliktig endring. På dette grunnlag, og med de korreksjonen som fremgår av utomhusplanen, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

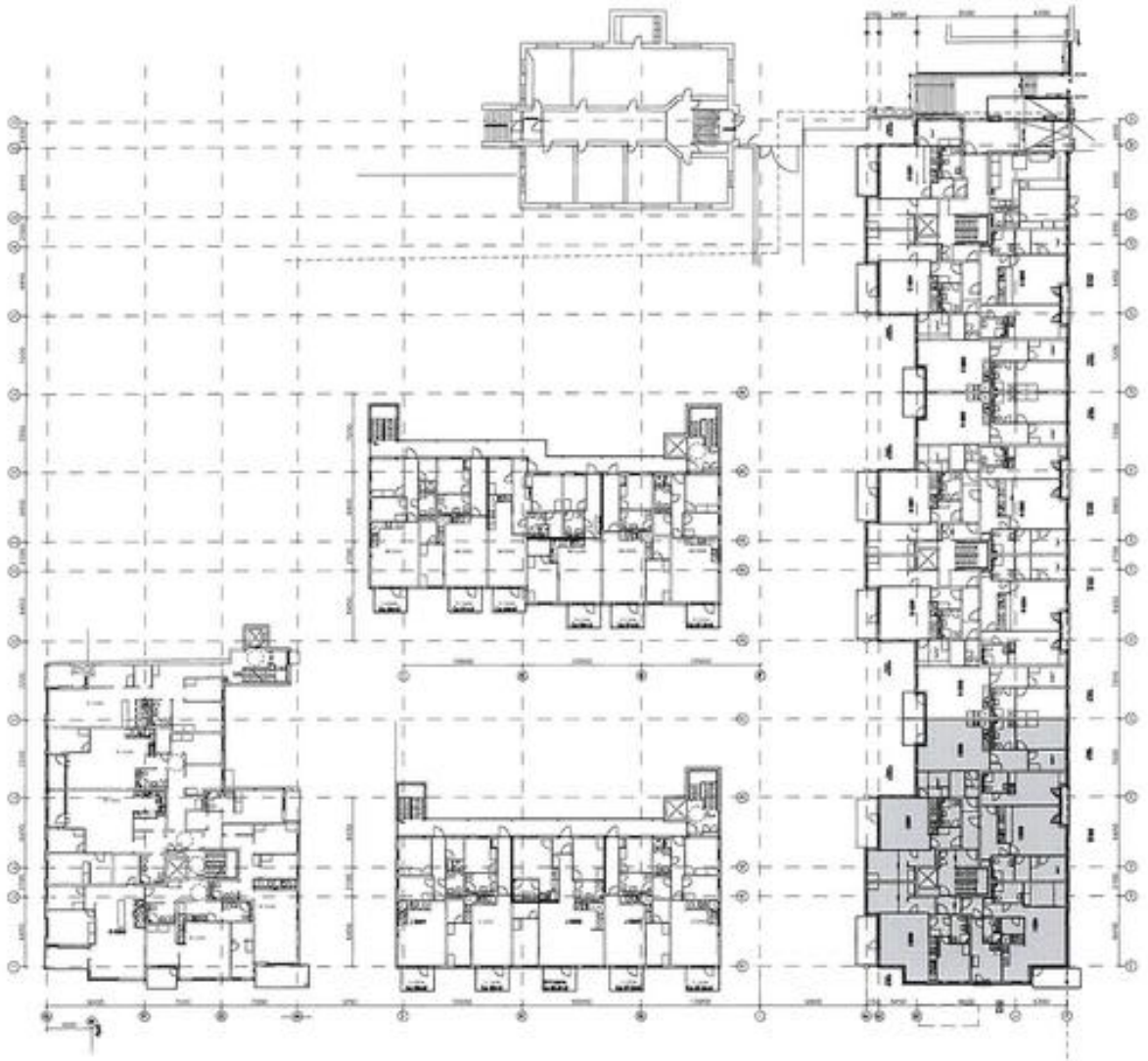
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.01.2013 av:

Anne-Lise Bye - Saksbehandler
Kristin Notø - Enhetsleder

Kopi til:
Ringnes Park DA v/ Orkla Eiendom, P.B. 423 Skøyen, 0213 OSLO, gjert.brun@orkla.no

J-22



Midlertidig brukstillatelse 3
boliger fase 1/6
08.03. 2010

TEGNFORKLARING

RØMNINGSVEI

GRENSE BYGGEPLASS

AVFALLSPLASS

Arealer omfattet av brukstillatelse

Off. krav til antall.
P-plasser: 69
Sykkelparkering: 167
Sportsboder: 93

A11.8 N 023 | 1

RINGNES PARK NORD

FASEPLAN

RINGNES PARK

ORKLA

MACAMA

DEVELOPMENT

Constructive

ORK Entreprenør AS

ARCASA arkitekter AS

RINGNES PARK NORD
PLAN 2. ETASJE
FASEPLAN M B T 3

1215 | 28.09.09 | PAL/BS | 1/200

A11.8 N 023 | 1



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

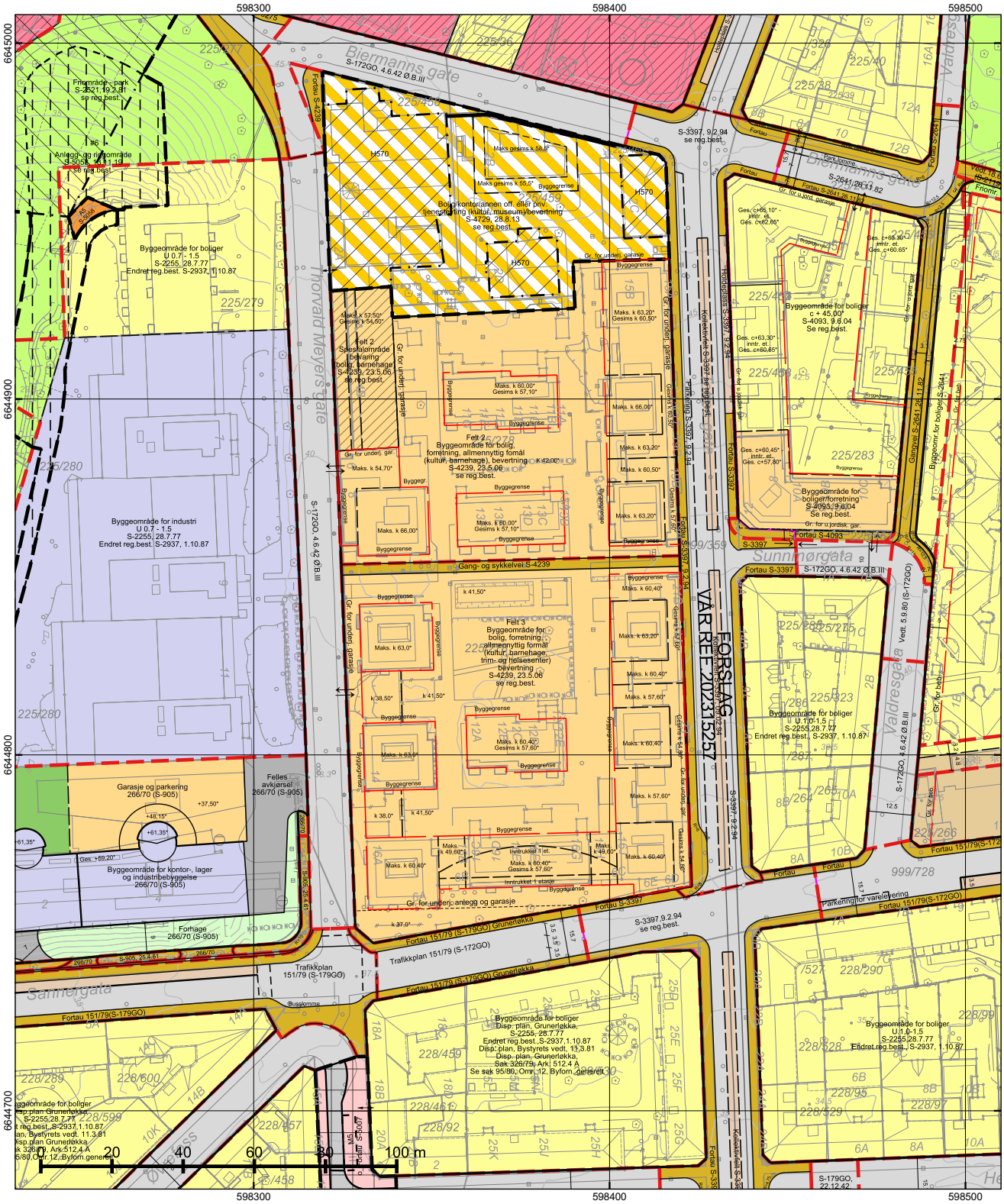
Reguleringskart

– 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 137480/ 86503957
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
Adresse: TOFTES GATE 11E
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/278

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: 20.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

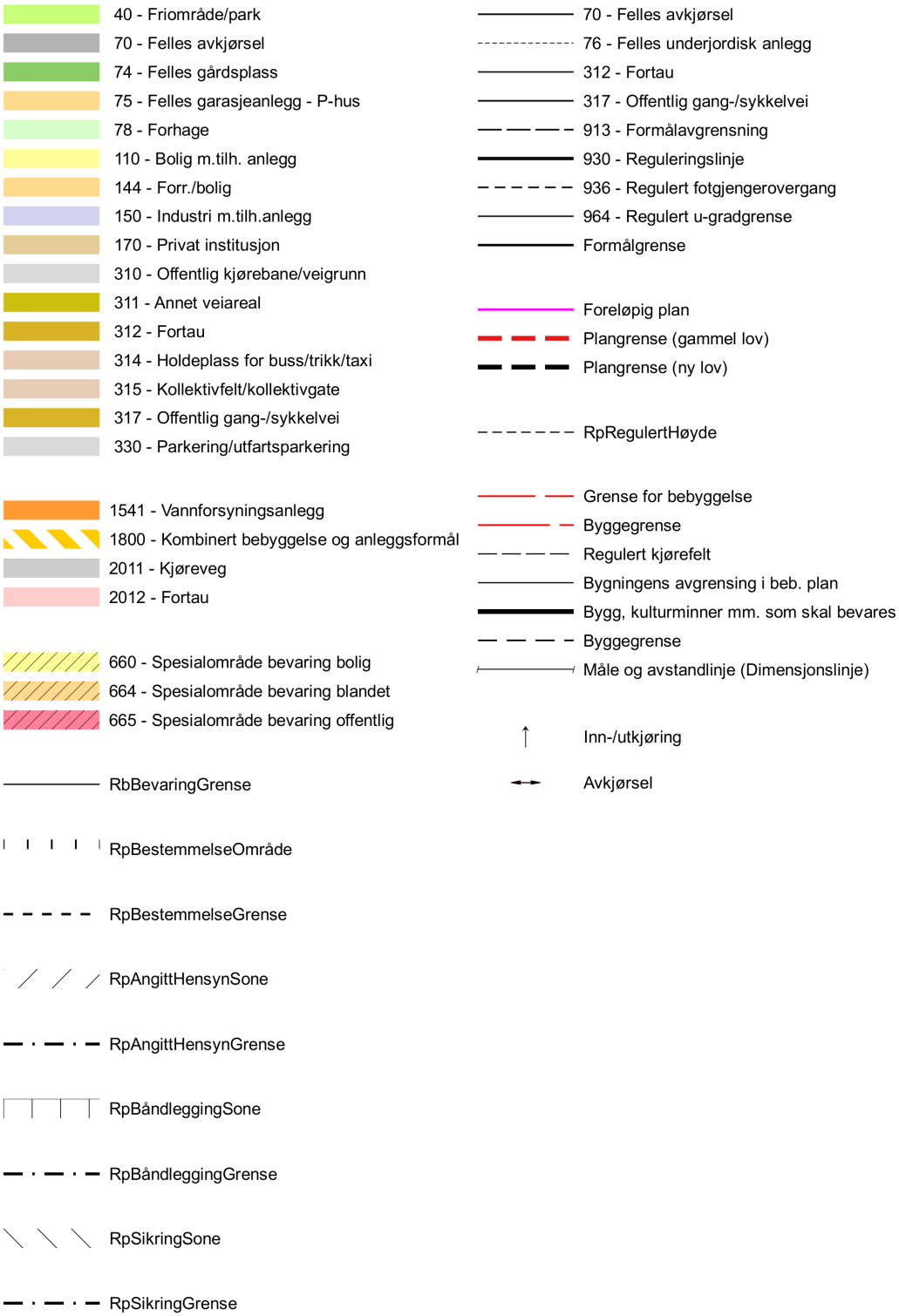
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

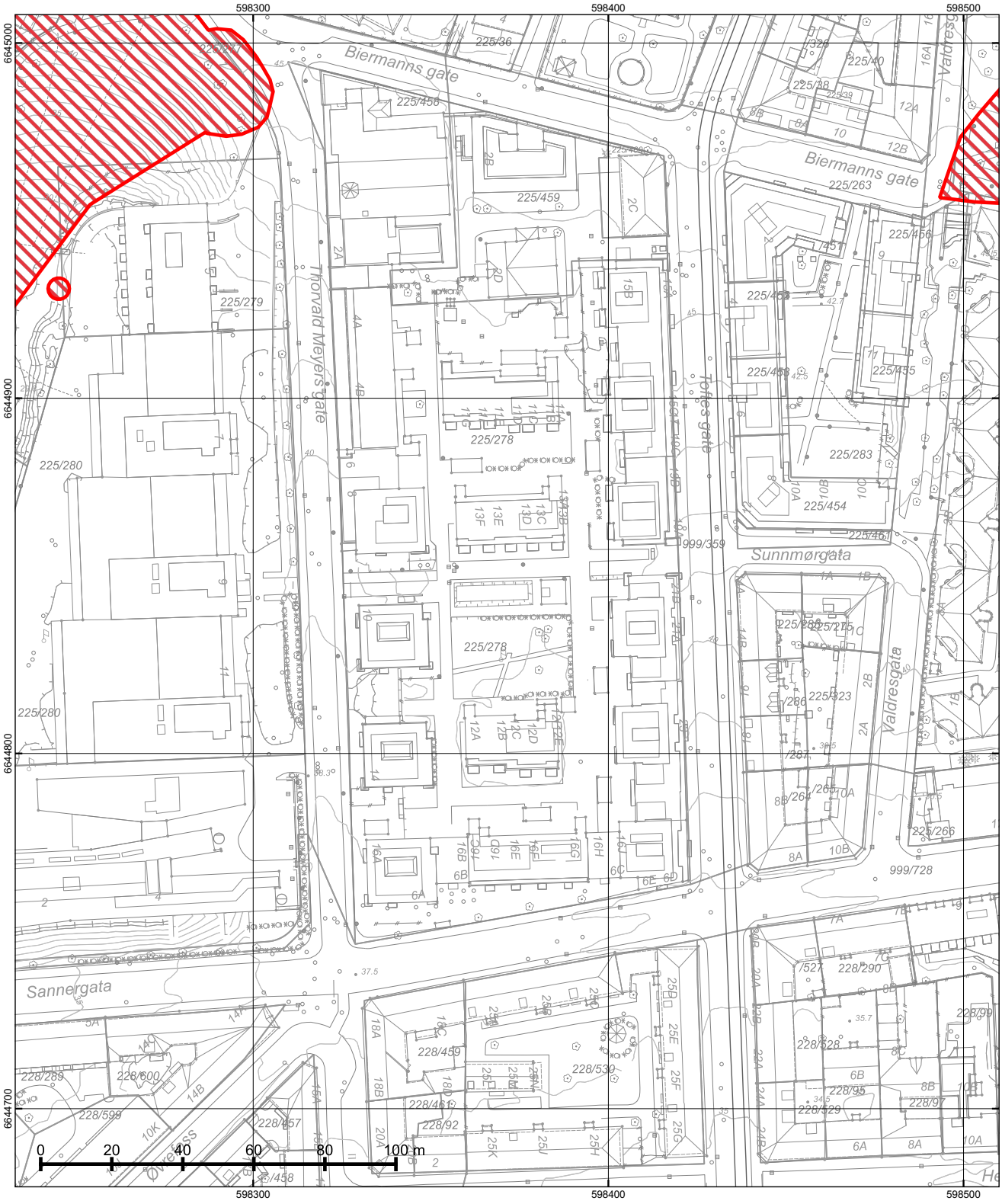
PlottID/Best.nr: 137480/ 86503957
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
Adresse: TOFTES GATE 11E
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/278

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

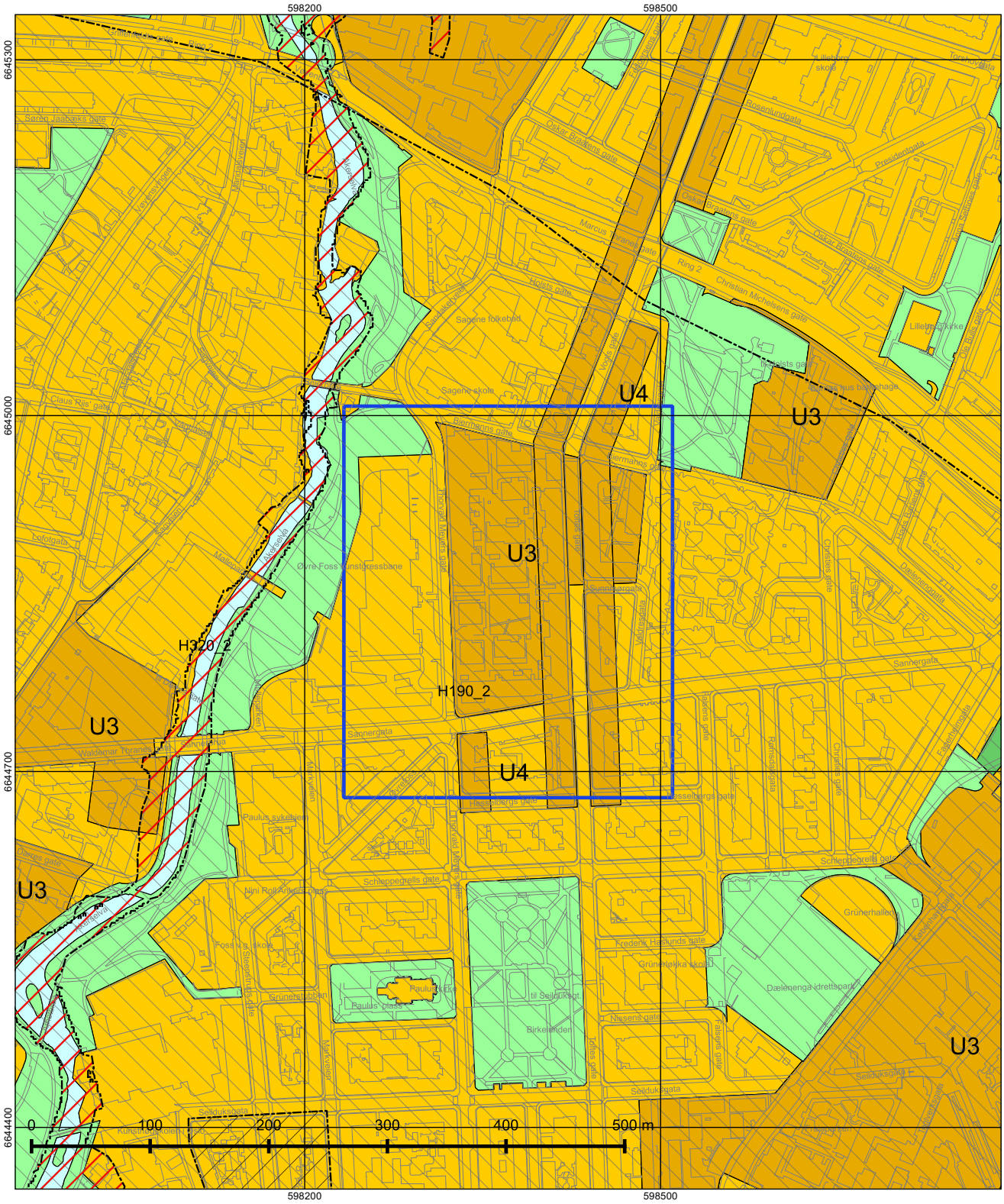
Dato: 20.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 137480/ 86503957
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
Adresse: TOFTES GATE 11E
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/278

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.01.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 137480/86503957
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP

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



Oslo

15179

Forslag til endret reguleringsplan for kryssene Chr. Michelsens gate X Fagerheimgata X Sannergata, Sannergata og Waldemar Thranes gate X Uelands gate.

15179 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 31.05.1979
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 197903020
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-179GO, S-171GO, S-1247, S-172GO

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-4729

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Thorvald Meyers gate 2A-D, Ringnes Park, felt 1, som omreguleres til: -Bebyggelse og anlegg: boliger/kontor/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, museum)/bevertning. -Hensynssoner: bevaring kulturmiljø, H570.

Vedtaksdato: 28.08.2013
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201113304
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201113304

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR THORVALD MEYERS GATE 2A-D, RINGNES PARK, FELT 1. GNR. 225, BNR. 458, 459, 460

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP3-201113304 og datert 23.07.2012.

§ 2 Arealformål og hensynssoner
Området reguleres til:
- Bebyggelse og anlegg – boliger/ kontor/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, museum)/ bevertning.
- Hensynssoner – bevaring kulturmiljø H570

§ 3 Leilighetsfordeling
Leilighetsfordelingen skal være:
Maks 20% leiligheter med 40-50 m^2 BRA
Min 30% leiligheter med 50-80 m^2 BRA
Min 50% leiligheter med over 80 m^2 BRA
1-roms leiligheter tillates ikke. Ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst tillates ikke.
Leilighetene skal være gjennomgående eller få lys fra to himmelretninger.

§ 4 Utnyttelse
Tillatt areal for nybygg skal ikke overstige BRA= 3 000 m².

Balkonger og takterrasse inngår sammen med grøntarealer på bakkeplan som grunnlag for beregning av uteoppholdsarealet.

Parkeringsplasser på terreng inngår i BRA med 15 m^2 pr. plass.

§ 5 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og høyder som vist på plankartet.
Heishus, trappehus, takoppbygg og tekniske installasjoner tillates inntil 3 meter over maks høyde med maks 10% av underliggende etasje.
Taket skal utnyttes til takterrasser.
Rekkverk/ parapet tillates inntil 1,2 meter over maks høyde.

Trapper/trappehus, ramper, terrengforstøtninger/murer tillates oppført utenfor byggegrenser innenfor byggeområdet.

§ 6 Utforming
Ny bebyggelse skal ha fasader i tegl i en tilnærmet lik nyanse og størrelse som omkringliggende bevaringsverdig bebyggelse. Utformingen skal tilpasses eksisterende bebyggelse innenfor feltet.
Balkonger på nytt boligbygg skal trekkes inn, og integreres som en del av fasaden.
Rekkverk/ parapet skal utføres som forlengelse av fasade.
Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen.

Støyskjerming til balkonger og takterrasser skal være transparent.

Utomhusarealer skal sikres med møblering, beplantning og belysning. Dette skal omfatte bl.a. permanente trebenker langs nybyggets søndre fasade med minst 50 % av fasadelengden.

§ 7 Utearealer
I nybygg skal alle leiligheter ha minimum 6 m² privat balkong, og min. 200 m^2 felles takterrasse.
I tillegg skal det etableres 300 m² felles uteareal på bakken. Uteareal på terreng skal opparbeides med beplantning som vist på utomhusplan.

§ 8 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for planområdet i målestokk 1: 200. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, tykkelse på vekstlag, vegetasjon/trær, belysningsplan, oppholdsarealer, parkering, sykkelparkering, gangveier, oppsamlingsenheter for avfall, universell tilgjengelighet, støyskjermer og overvannshåndtering. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utearealer skal være ferdig opparbeidet iht. til godkjent utomhusplan før det kan gis midlertidig brukstillatelse.

§ 9 Bevaring av mur
Mur som avmerket på plankartet med symbolet "Bygg, kulturminner med mer som skal bevares" tillates ikke revet, fjernet eller flyttet.
Det tillates to åpninger i muren delt med pilaster. Bredde pr åpning utgjør maks. 2,6 m.
Åpningene skal utformes i samarbeid med Byantikvaren.

§ 10 Hensynssone H570
Eksisterende bygninger som er avmerket med hensynssone på plankartet tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Bygningen skal bevares med eksteriør og bærende konstruksjoner. Eksisterende elementer tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

Eksteriør og hovedkonstruksjon skal beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling.

Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer i eksteriøret bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner og høyder.

For murvillaen tillates følgende endringer:
- Gjenmurte vinduer åpnes i henhold til original utførelse.
- Inngangstrapp mot vest fjernes og ombygges til balkong.
- Overlys i tak erstattes av nye.
- Etablering av vinduer i lukket karnapp.

Alle søknadspliktige tiltak innenfor planområdet skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak.

§ 11 Avkjørsel, parkering
Planområdet skal ha avkjørsler som vist med pil på plankartet.
Parkering (bil, sykkel) skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Inntil 9 plasser kan anordnes på terreng, øvrige plasser skal anordnes i kjeller innenfor planen eller i kjellere innenfor felt som omfattes av reguleringsplanen for Ringnes Vest eller i nærliggende område. Minimum 5 % av plassene skal forbeholdes bevegelseshemmede.

§ 12 Støy
Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012 eller senere retningslinjer som erstatter denne.

§ 13 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse.

§ 14 *Fjernvarme*
Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energilovens kap. 5 skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig er bedre enn fjernvarme.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 28.08.2013 sak 254. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 02.09.2013

Emilie Stang, bem.

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0024/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Toftes gate 15B 0556 OSLO
Matrikkel: Gnr 225, bnr 278, snr 449 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Marius Kristoffersen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
m.kristoffersen@nordvikbolig.no
934 13 727



Anders Myren Røste
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bygdøy Allé
a.roste@nordvikbolig.no
910 06 031

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: