

Toftes gate 23



Velkommen til

# Toftes gate 23



Salgsoppgaven produsert 26. juli 2025

# Ringnes Park

## Lekker og innbydende 3-roms i 5. etasje - Terrasse på 17 m² - Heis - Fyring og VV. inkl - Mulighet for kjøp av garasje

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 6 800 000,- |
| Fellesgjeld | 7 437,- |
| Omkostninger | 171 520,- |
| Totalpris | 6 978 957,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 3 934,- |
| BRA-i | 62 kvm |
| Totalt BRA | 67 kvm |
| Soverom | 2 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 5 |
| Boligtype | Selveierleilighet |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 2009 |


| | |
|---|---|
| Megler | Marius Kristoffersen |
| Telefon | 934 13 727 |
| E-post | m.kristoffersen@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

Velkommen til Toftes gate 23 - En lys og luftig 3-roms beliggende høyt og fritt i 5. etasje. Fra stuen har du utgang til terrasse på hele 17 m². Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i populære Ringnes Park. Her har du umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon, flotte parkområder og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Høydepunkter:

- 2 soverom
- Ny parkett i 2025
- Bod i kjeller på 5 m²
- 5. etasje med heis
- Flotte fellesområder
- Solrik terrasse på 17 m²
- Stue og kjøkken i åpen løsning
- Alle innvendige overflater malt i 2025
- Romslig baderom med opplegg for vaskemaskin
- Varmtvann/fyring og bredbånd er inkl. i felleskostnadene
- Felles takterrasse med fantastisk utsikt og gode solforhold
- Mulighet for kjøp av garasjeplass for kr. 500.000,- + omk

# Arealer og innhold

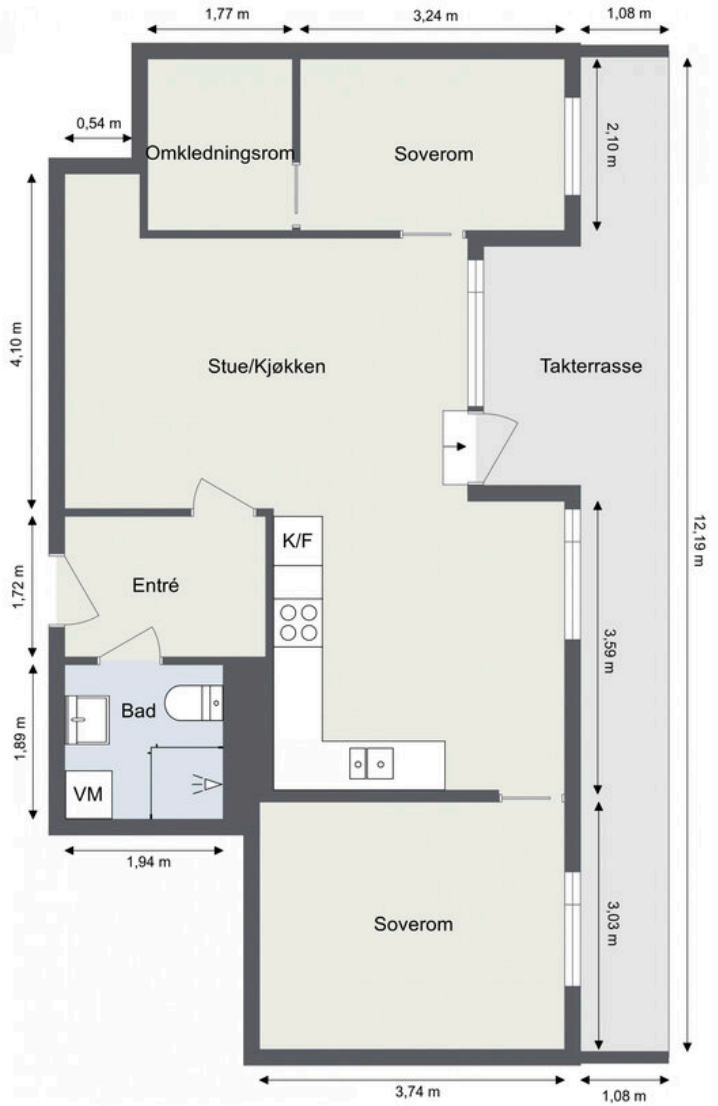
| | |
|---|---|
| BRA-i: | 62 kvm |
| BRA-e: | 5 kvm |
| Totalt BRA: | 67 kvm |
| TBA: | 17 kvm |

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, stue/kjøkken, to soverom, bad og omkledningsrom.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 17 kvm. Terrasse.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 5 kvm.

# Tyder


1,77 m
3,24 m
1,08 m
0,54 m
Omkledningsrom
Soverom
2,10 m
4,10 m
Stue/Kjøkken
Takterrasse
12,19 m
K/F
Entré
1,72 m
3,59 m
Bad
1,89 m
VM
1,94 m
Soverom
3,03 m
3,74 m
1,08 m






































meraki











Informasjon

# Toftes gate 23

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
13-0371/25

### Boligtype
Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse
Toftes gate 23, 0556 OSLO
Gnr 225, bnr 278, snr 146 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

### Selger
Christian Daniel Bellvik

### Kjøpesum og omkostninger
6 800 000,- (Prisantydning)
7 437,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 807 437,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
170 170,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
171 520,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
184 220,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 978 957,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 991 657,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
2009

### Etasje
5

### Antall soverom
2

### Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 67 kvm
TBA: 17 kvm

**Beskrivelse:**
5. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, stue/kjøkken, to soverom, bad og omkledningsrom.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 17 kvm. Terrasse.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 5 kvm.

## Innhold

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

Fra stue/kjøkken er det utgang til terrasse på ca. 17 kvm.

I tillegg disponerer leiligheten bod i kjeller på ca. 5 kvm.

## Standard

Kjøkken:
Norema kjøkkeninnredning fra byggeåret. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Belysning under overskap over kummen. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin.

Bad/wc:
Badet er fra byggeåret. FDV dokumentasjon er fremvist. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Innfliset speil og belysning over servant. Dusj med skyvedører i herdet glass, servant, klosett og opplegg for vaskemaskin. Gulv har fliser på betong. Sluk i metall. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Flislagte overflater på vegger. Varmekabler i gulvstøpen.

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

Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himling: Sparklet og malte plater i bad og entré. Malte betongelementer for øvrig. Himlingshøyde er målt til 2,45 m i stue/kjøkken og til 2,32 m i entré.

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

Innvendige dører:
Glatte hvite skyvedører og glatte innvendige dører.

Terrasse:
Takterrasse i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 17 m2.
Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 110 cm.
Skillevegger i trekonstruksjon.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2008.

Ytterdører:
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2008. Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokker bak luke over himling i badet. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert på fordelerstokkene.

Ventilasjon:
Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken og bad. Friskluftsventiler på yttervegger i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet.

Elektrisk anlegg:
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.

Følgende punkter i tilstandsrapporten er gitt tilstandsgrad 2:
- Bad/wc. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnt 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 i følge 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.
- Terrasse. Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,2 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. Det er registrert råteskader i treverket på nedre del av skilleveggene. Skadet treverk bør fjernes og erstattes. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

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

## Parkering

Selger har en parkeringsplass i kjeller som kan kjøpes for kr. 500 000,-. + omkostninger.

Det tilkommer da egne felleskostnader for garasjeplassen.

Det er ikke montert el-billader, men det er mulighet for å installere dette. Man må da selv bekoste installasjon av denne. Fakturering av strøm el-bil håndteres av Movel.

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

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

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

## Modernisering og påkostninger

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2025: Ny parkett. Malt vegg- og himlingsoverflater.

## Sammendrag selgers egenerklæring

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. Eventuell kommentar: Ny varmekabel i sluk og nedløp fra tak.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Vanninntrenging som er utbedret med nye varmekabler i sluk og nedløp fra tak.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Forsikringsskade i januar 2024, gjort opp med tidligere forsikringsselskap.

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? Oppgitt til 62 kvm.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja. Beskriv: Varslet låneopptak for fasaderehabilitering som kan øke felleskostnader.

## Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

## Byggemåte

Bygningen er oppført i 2009, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong-, stål- og trekonstruksjon. Fasader med pusset og malte overflater, samt forblendet med fasadeplater og teglstein.
- 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 medfølger: Komfyr, oppvaskmaskin kombinert kjøl og fryseskap og vaskemaskin.
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.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

D - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 $m^2$. 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.

### Oppvarming

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

### Informasjon om strømforbruk

Ca. 2 000 kwh for år 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler etc.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 3 934,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann/fyring, bredbånd, nedbetaling av fellesgjeld, vaktmester, gartner, trappevask, bygningsforsikring, kommunale avgifter og andre driftskostnader.

Herav:
Renter /Avdrag kr. 57,29,-
Felleskostnader kr. 3 877,00

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnadene.

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Strøm.
- Felleskostnader.
- Innboforsikring.
- TV.

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

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 564 561,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 258 243,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Ringnes Park Vest Sameie, orgnr. 894040882

### Om sameiet

Ringnes Park Vest Sameie består av 500 seksjoner.
- Leiligheten er tilkoblet fiber 1000/1000 levert av OBOS OpenNet. Dette er inkludert i fellesutgiftene. TV-abonnement må tegnes i tillegg.
- Det arrangeres felles frivillig dugnad en gang i året som det oppfordres til å stille opp på.
- Vibbo: Dette er styrets nye hoved-informasjon- og nyhetskanal.

Informasjon fra styret:
Prosjekt med vinduer og balkongdører fortsetter i 2025 med Thorvald Meyers gate 10 og 14. Ferdigstilles primo juli 2025. Deretter vil framdriftsplanen som er angitt i vedlikeholdsplanen holdes. Felleskostnadene blir fastsatt i forbindelse med at styret lager budsjett for 2026.

Styrets arbeid 2024:
I 2024 har styret hatt et aktivt år med hovedfokus på drift, vedlikehold og trivsel i sameiet. Arbeidet har vært rettet mot å sikre verdibevaring av eiendommen og å utvikle et godt bomiljø for beboerne. Følgende arbeid har hatt fokus:
- Vedlikehold: Styret har prioritert løpende vedlikehold og oppdatert vedlikeholdsplanen for 2024-2028. Det er gjennomført større prosjekter, blant annet installasjon av ny garasjeport, sikring av fasadespiler, samt omfattende vedlikehold av vinduer og balkongdører. Digitalisering av byggtegninger er igangsatt for å sikre bedre tilgjengelighet fremover.

- Uteområder: Utearealene har blitt oppgradert med vedlikehold av hekker, blomster og plantekasser. Det er etablert bedre systemer for ansvar og oppfølging av plantekassene.

- Ny bredbånds- og TV-avtale: Styret har reforhandlet eksisterende avtale, og sikret bedre pris med samme vilkår etter forhandlinger med OBOS Open Net.

- Tvistesak om fjernvarme: En tvist med næringsseksjonen om fjernvarmekostnader ble løst gjennom forlik uten rettslige skritt, noe styret anser som en rettferdig løsning.

For utfyllende informasjon, se vedlagte årsberetning.

Innkommende saker på årsmøte (utdrag fra årsberetning 2025):
- Sak 7: Installere overvåkningskamera i U1 og U2
Det har vært innbrudd og forsøpling i boder. Forslag om å sette opp flere kameraer for å redusere problemene. Styret viser til at sameiet allerede har 37 kameraer og vil vurdere å omplassere disse før eventuelt flere installeres.

- Sak 8: Oppgradering av sykkelstativ i bakgården:
Forslag om å oppgradere dagens sykkelstativ. Styret vil undersøke muligheter og kostnader før videre tiltak.

- Sak 9: Sykkelvask:
Ønske om fellesareal for sykkelvask. Styret mener dette er vanskelig å etablere på grunn av krav til sluk i garasjeanlegget og utfordringer utendørs, men vil utrede muligheten videre.

- Sak 10: Bytte til smekklås ved sykkelparkeringen:
Forslag om å installere smekklås slik at døren alltid låses automatisk. Styret opplyser at de allerede er i gang med å skifte låsene.

- Sak 11: Ny portelefonløsning - vurdering av Unloc og lignende løsninger:
Ønske om en moderne, mobilbasert portelefonløsning. Styret støtter forslaget og vil hente inn tilbud og informasjon, med mål om implementering innen utgangen av 2025.

- Sak 12: Nytt adgangsnøkkel-system til fellesdører:
Det er mange nøkler på avveie, og to ulike systemer i bruk. Forslag om å bytte til nytt elektronisk adgangssystem. To alternativer vurderes: Salto eller Iloq. Først stemmes det for/mot nytt system, deretter hvilket alternativ.

- Sak 13: Vedlikeholdsplan 2024-2028
Ny vedlikeholdsplan for sameiet er utarbeidet av OBOS Prosjekt. Formålet er bærekraftig vedlikehold av bygningsmassen. Årsmøtet skal ta planen til orientering og godkjenne at tiltakene i tabell 1 legges til grunn for kommende vedlikehold.

## Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

## Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

## Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

## Informasjon om fellesgjeld
Kr 7 437,-pr. 14.07.2025

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 94927107664
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,85%
Restsaldo 3 088 269,00
Innfrielsesdato: 30.05.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Fellesgjeld og kapitalkostnader:
Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenummer: 94927107664
Restsaldo: 7 437,29
Kapitalkostnader: 57,41

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 7 437,29,-, per 14.07.2025.

## Fellesformue
Kr 13 338,- pr. 31.12.2024

## Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er underskudd på kr. 2 638 558,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr. 805 000,-.

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.

Det er påbegynt vedlikeholdsprosjekt for fasadevask og maling av vinduer og balkongdører i sameiet. Det første prosjektet ble gjennomført i 2024 uten økning i felleskostnadene. Det kan være at fremtidige prosjekter kan føre til økninger, men det er ikke fastsatt noe fra styret enda.

## Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Den enkelte seksjon plikter å delta på sameiets dugnader.

### 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. 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.

### Sameiets forsikring

Protector
Polisenr. 4019920-1

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 16 732 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere 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 03.01.2011.

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

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Omkledningsrom i bakkant av soverom står i bygningstegningene oppført som bod, bruksendring er ikke omsøkt eller godkjent.

### Vei, vann og avløp

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

Plansaker i nærheten:
Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 - Detaljeregulering
- Saksnr. 202212601
- Mottatt sak: 10.02.2022
Meglers kommentar: Bymiljøetaten arbeider med oppgradering av Sandakerveien, Grefsenveien og Storokrysset, bestilt av Byrådsavdeling for Miljø og Samferdsel i 2018. Prosjektet skal bedre trafikksikkerhet og fremkommelighet for syklister, gående og kollektivtrafikk, samt utvikle Storokrysset til et attraktivt byrom og trafikknutepunkt. Arbeidet omfatter to delstrekninger: Åsengata til Grefsenveien 49 og Grefsenveien 49 til Disen vendesløyfe. For mer informasjon om plansaken, benytt følgende link:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202212601

Byggesaker i nærheten:
Sannergata 2 og 4 - Bruksendring, tilbygg, fasadeendring og påbygg
- Saksnr. 202212306
- Mottatt sak: 25.08.2022
- Status: Igangsettingstillatelse gitt for del 13 gitt 21.01.2025
Meglers kommentar: . Eiendommen er bebygd med et kontorbygg på 20 000 kvm fra 2002. Tiltaket omfatter bruksendring, tilbygg og fasadeendring av eksisterende bygningsmasse. Det legges opp til kombinert bruk og en bedre forbindelse til omgivelsene på bakkeplan. Kjøper må påregne støy og arbeider i forbindelse med tiltakene på tomten.

Sannergata - Markveien - Biermanns gate - Oppgradering av vann- og avløpsnett
- Saksnr.: 202301745
- Mottatt sak: 01.02.2024
- Status: Tillatelse gitt 05.02.2024
Meglers kommentar: Søknaden gjelder rehabilitering av hovedledninger for vann og avløp med tilhørende infrastruktur (kummer) i offentlig vei Sannergata krysset Markveien, hvor det berørte adresser er Sannergata 1B, 3 til 5B og Markveien 2 - 2B.

Toftes gate 12 - Bruksendring av lokale til treningsrom
- Saknsr.: 202456871
- Mottatt sak: 30.05.2024

- Status: Rammetillatelse gitt 27.02.2025
Meglers kommentar: Søknaden omfatter bruksendring i av næringslokale til treningsrom - tiltaket er allerede utført,

Thorvald Meyers gate 11 - Bruksendring av lokale fra kantine til kontor
- Saksnr. 202463005
- Mottatt sak: 17.12.2024
- Status: Rammetillatelse mottatt 17.12.2024
Meglers kommentar: søknaden omhandler tillatelse til tiltak vedrørende bruksendring fra kantine til kontorlokale.

## 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:

301/225/278/146:
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: 146
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 83/51530

22.11.2012 - Dokumentnr: 993255 - Resek/fjerning av seksjon
Fjernet seksjon:
Snr: 478
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 90/51530
Fjernet seksjon:
Snr: 479
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 116/51530
Fjernet seksjon:
Snr: 480
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 103/51530
Fjernet seksjon:
Snr: 481
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 112/51530
Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 146
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 83/51530

03.11.2017 - Dokumentnr: 1228273 - Reseksjonering
Snr: 146
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 83/51530
Tilleggsdel bygning bod snr 346 omgjøres til fellesareal
Fellesareal bod reseksjonert som tilleggdel bygning snr 346

26.08.2009 - Dokumentnr: 622582 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i:  Knr:0301 Gnr:225 Bnr:278 Snr:504
Bruksrett til 1 parkeringsplass hver

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

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt.

### 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

## Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Hvitvasking

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

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

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

## Personopplysningsloven

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

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

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 68 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Nordvik Ekstra Medium kr. 5 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 162 410,- 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 26. juli 2025

### Megler

Marius Kristoffersen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93413727

### 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,

brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

# Toftes gate 23

# Toftes gate 23

Nabolaget Ringnes park/Sagene bad - vurdert av 179 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Grünerløkka skole (1-7 kl.)**<br>538 elever, 22 klasser | **4 min**<br>0.3 km |
| **Sagene skole (1-10 kl.)**<br>517 elever, 27 klasser | **5 min**<br>0.4 km |
| **Lilleborg skole (1-7 kl.)**<br>295 elever, 24 klasser | **8 min**<br>0.6 km |
| **Sofienberg skole (8-10 kl.)**<br>429 elever, 30 klasser | **13 min**<br>1.1 km |
| **Bentsebrua skole (8-10 kl.)**<br>104 elever, 8 klasser | **15 min**<br>1.2 km |
| **Foss videregående skole**<br>600 elever, 20 klasser | **5 min**<br>0.4 km |
| **Hersleb videregående skole** | **16 min** |

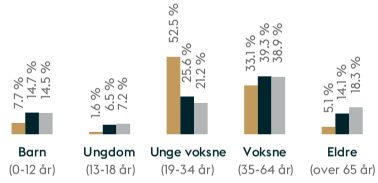
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Sannergata**<br>Linje FB5A, FB5B, 21 | **2 min**<br>0.1 km |
| **Biermanns gate**<br>Linje 11, 12, 18 | **2 min**<br>0.2 km |
| **Carl Berners plass**<br>Linje 5 | **16 min**<br>1.2 km |
| **Tøyen stasjon**<br>Linje RE30, R31 | **24 min**<br>1.9 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | **7 min**<br>2.2 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Ringnes Park Fus barnehage (0-...**<br>69 barn | **1 min**<br>0.1 km |
| **Barnas Hus barnehage (0-5 år)**<br>181 barn | **6 min**<br>0.4 km |
| **Hallenparken barnehage (1-5 år...**<br>88 barn | **6 min**<br>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

| | |
|---|---|
| Grünerløkka skole | 4 min |
| Hallenhagen | 4 min |
| SATS Ringnes Park | 2 min |
| SATS Ila | 6 min |

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

Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100




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

# TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

## TOFTES GATE 23, 0556 OSLO

Gnr: 225 Bnr: 278 Seksjon: 146
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

| | |
|---|---|
| Dato befaring: | 15/07/2025 |
| Utskriftsdato: | 17/07/2025 |
| Oppdragsnummer: | 97919 |
| Referansenr: | |

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

### Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter 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 5. etasje med takterrasse.

**Standard**
Velholdt leilighet i normal stand.

**Oppgraderinger i leiligheten**
*Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:*

2025: Ny parkett. Malt vegg- og himlingsoverflater.

**Oppgraderinger i sameiet**
*Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:*

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

**Referansenivå**
Bygningen er oppført i 2009, 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:**

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 5. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 5. etasje)
- Balkonger, terrasser ol.



## Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

| | |
|---|---|
| Kunde: | Christian Daniel Bellvik og Ingunn Vimmel |
| Takstmenn: | Peder Vilhelm Aubert |
| Befaring/tilstede: | Eier: Christian Daniel Bellvik, Eiers representant: Ingunn Vimmel, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert |

Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Eiend.betegnelse: | Eierseksjon |

Matrikkeldata

| | |
|---|---|
| Matrikkel: | Kommune: 301 Oslo Gnr: 225 Bnr: 278 Seksjon: 146 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Areal: | 16731.8 m² |
| Eierbrøk seksjon: | 83 / 51530 |
| Hjemmelshaver: | Christian Daniel Bellvik |
| Adresse: | Toftes gate 23, 0556 OSLO |

Kilder og vedlegg

| Dokument/kilde: | Dato: | Kommentar: | Status: | Sider: | Vedlagt: |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | 15/07/2025 | | Opplysninger gitt av eier under befaring. | | |
| Egenerklæring | | | | | |
| Ambita infoland | 14/07/2025 | | Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer. | | |

## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

Bygningsdata

| | |
|---|---|
| Byggeår | 2009 |

Arealer NS3940:2012

| Etasje | Bruksareal (BRA) | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | 0 | 0 | 0 |
| 5. etasje | 62 | 62 | 0 |
| Sum bolig: | 62 | 62 | 0 |

Romfordeling

| Etasje | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|---|---|
| Kjeller | | Ekstern bod |
| 5. etasje | Bad, Stue/kjøkken, To soverom, Omkledningsrom, Entré | |

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 |
| 5. etasje | 62 | 0 | 0 | 17 |
| Sum bolig: | 62 | 5 | 0 | 17 |
| Sum BRA: | 67 | | | |

Romfordeling

| Etasje | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | Ekstern bod | |
| 5. etasje | Bad, Stue/kjøkken, To soverom, Omkledningsrom, Entré | | |

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller i nabobygg (garasjeanlegget) på ca. 5 m².



## 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 fasadeplater og teglstein.
- 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: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

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 2008.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2008.
Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte hvite skyvedører og glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

*Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og 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: Takterrasse i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 17 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 110 cm. Skillevegger i trekonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,2 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Det er registrert råteskader i treverket på nedre del av skilleveggene. Skadet treverk bør fjernes og erstattes.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal brukslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader. TG: 2

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 fordelerstokker bak luke over himling i badet. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert på fordelerstokkene.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Fordelerstokk er montert uten overløp til rom med sluk. Dette utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer. I dette tilfellet vil ev. lekkasjevann trenge gjennom himlingsplatene i badet. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. 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: Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken og bad.
Friskluftsventiler på yttervegger i oppholdsrom.
Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende avtrekk.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.*
*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*

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.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget 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.

Samsvarserklæring signert og datert 06.05.2009 er fremvist for følgende arbeider:
Installasjon i leiligheten.

Tilstandsvurdering: 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 profilerte fronter. Belysning under overskap over kummen. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin.

Norema kjøkkeninnredning fra byggeåret.

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 i bad og entré. Malte betongelementer for øvrig. Himlingshøyde er målt til 2,45 m i stue/kjøkken og til 2,32 m i entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

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, 5. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret. FDV dokumentasjon er fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i metall. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnt forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge 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, 5. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Innfliset speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Dusj med skyvedører i herdet glass, servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1



Elektrisk oppvarming – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøpen.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Hulltaking – Bad, 5. 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 et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal 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 særlig tunge 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. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

**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:**
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (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.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

**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.

## Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| | | |
|---|---|---|
| Vimme, Ingunn | 9578-5998-4-1731406 | 2025-07-14 16:49:54 |

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
14. jul. 2025

Oppdragsnummer
13-0371/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Toftes gate 23, 0556 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Bygdøy Allé

**Selgere**
Christian Daniel Bellvik

**Fullmektige**
Ingunn Vimme for Christian Daniel Bellvik

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. september 2009

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Ja. Christian Daniel Bellvik

**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
Forsikret i: Protector

## Utført arbeid

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

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

**Eventuell kommentar:** Ny varmekabel i sluk og nedløp fra tak

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

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

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

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

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

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

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

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

## Feil og mangler

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

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

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



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

**Beskriv:** Vanninntrenging som er utbedret med nye varmekabler i sluk og nedløp fra tak.

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

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

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

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

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

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

## Offentlige og private forhold

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

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

**Oppgi type rapport og årstall:** Forsikringsskade i januar 2024, gjort opp med tidligere forsikringsselskap.

**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?** Oppgitt til 62 kvm.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Varslet låneopptak for fasaderehabilitering som kan øke felleskostnader.

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

Nei

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

Nei



## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 13-0371/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Vimme, Ingunn** | **2025-07-14** |

Identifikasjon

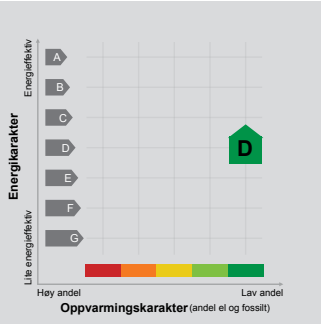
bankID Vimme, Ingunn

Signicat

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Toftes gate 23 |
| Postnummer | 0556 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 225 |
| Bruksnummer | 278 |
| Seksjonsnummer | 146 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 81825122 |
| Bruksenhetsnummer | H0604 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-145665 |
| Dato | 12.07.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Vask med fulle maskiner**
**- Redusér innetemperaturen**
**- Slå av lyset og bruk sparepærer**
**- Montere automatikk på utebelysning**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 2009 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 62 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 6 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Fjernvarme |
| **Ventilasjon** | Mekanisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Deres ref.: 8640889 Vår ref.: 5917-1-146 Dato: 14.07.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Ringnes Park Vest Sameie |
| Organisasjonsnr: | 894040882 |
| Seksjonseier: | Bellvik, Christian Daniel |
| Medeier: | Vimme, Ingunn |
| Leilighetsnummer: | 146 |
| Adresse: | Toftes Gate 23, 0556 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 146 |
| Gnr. | 225 |
| Bnr. | 278 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

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

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

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB** |
|---|---|
| Lånenr.: | 94927107664 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 6,85% |
| Restsaldo | 3 088 269,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.05.2045 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

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: 3 877,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Renter /Avdrag | | 57,29 fra 01.08.2025 |
| Felleskostnader | 3 877,00 | |

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

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

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 470,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 11,- |
| Annen formue: | 13 338,- |
| Gjeld: | 0,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB** |
|---|---|
| Lånenummer: | 94927107664 |
| Restsaldo: | 7 437,29 |
| Kapitalkostnader: | 57,41 |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 7 437,29,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| **Megleropplysninger i Ambita Infoland:** | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 758 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 038 kr |
| Meglerpakke 2 | 2 750 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 063 kr |
| | |
| **Enkeltprodukter i Ambita Infoland:** | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 390 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 525 kr |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| Borettslag / Sameier | 6 570 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 043 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 4 928 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 212 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 570 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)<br>(Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051) | 6 000 kr + 0,8R |

Sist oppdatert 4.12.24

**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 uteareal 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 uteareal 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 sideveis 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 uteareralet (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, branntekniske 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 Samelet 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 Samelet 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 Samelet 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

Wiersholm, Mellbye & Bech, advokatfirma AS - M.N.A.
Ruseløkkveien 26. P.O. Box 1400 Vika, NO-0115 Oslo. T: +47 210 210 00. F: +47 210 210 01. www.wiersholm.no
Bank Account No: 6011.05.43908. Reg. No: 981 371 593

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 | 278 | | |

**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 | | |
| 2I | | | 121 | I | | 22 | | | 32 | | |
| 3 | | | 13 | | | 23 | | | 33 | | |
| 4 , I | | | 141 | I | | 24 | | | 34 | | |
| 5 | | | 15 SE EGEN LISTE | | | 25 | | | 35 | | |
| 6 | | | 161 | r | | 26 | | | 36 | | |
| 7 | | | 17 | | | 27 | | | 37 | | |
| 8 | | | 181 | I | | 28 | | | 38 | | |
| 9 | | | 19 | | | 29 | | | 39 | | |
| 101 | I | | 20 | | | 30 | | | 40 | | |
| SUM BRØK | | | SUM BRØK | | | SUM BRØK | | | SUM BRØK | | |

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

**4. Supplerende tekst** [4]

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 lese ark, kreves imidlertid signering også her.

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 [9] | Navn gjentas med blokkbokst. | Ektefelle/registrert partner [9] |
|---|---|---|---|
| N(g) Jo "t›)- C4'4-01 | ittdrA$_{v1}$ | gocn3J (.e)..16>1:C7 | |
| | E mi4 FJES T,4 DA rot | ·Rrt' Rriv4NES AS | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |



8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonerin ❑

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 Sveinung Heggen
Advokat

Oslo, den 2?/ 2005

Ringnes AS

Jan Bodd

(styremedlem)

(STEL ft.) 5TUC-11)

ANDERS BERGENE
ADVOKAT
OSLO

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

KJERSTI HYKLATUN

INGUNN HALSTAD

Fullmakten gjelder fortsatt.

Jan Bodd

(S7Yr,c_m13"£0,1 ) 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 Opplysningstelefonen: 75 00 75 00
Organisasjonsnummer: 974 760 673 Telefaks: 75 0075 05
Internett: http://www.brreg.no

**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 gate 2
Meyere 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
Anders Bergene
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 Otterøen | 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 |

**i 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 — Godkjent revisjonsselskap
KPMG AS
Sørkedalsveien 6
0369 OSLO

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 | 6 7 / |
| 225 | 97 | B | B | 9 7 / |
| 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 | 5 8 / |
| 308 | 58 | B | B | 5 8 / |
| 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 | 1 0 2 / |
| 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 | 9 6 | B | B | 96/ |
| 358 | 1 0 7 | 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 ib) 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 ib). 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 sameiermøtet 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 Sameiets 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 sameiermøtet 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, branntekniske 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 sameierne i fellesskap. Dette medfører likevel ingen begrensning i sameiernes rettslige rådighet over sin Seksjon, jf pkt 4,

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

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

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



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

(viii) fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser

### 10.3 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall 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

Samelet 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

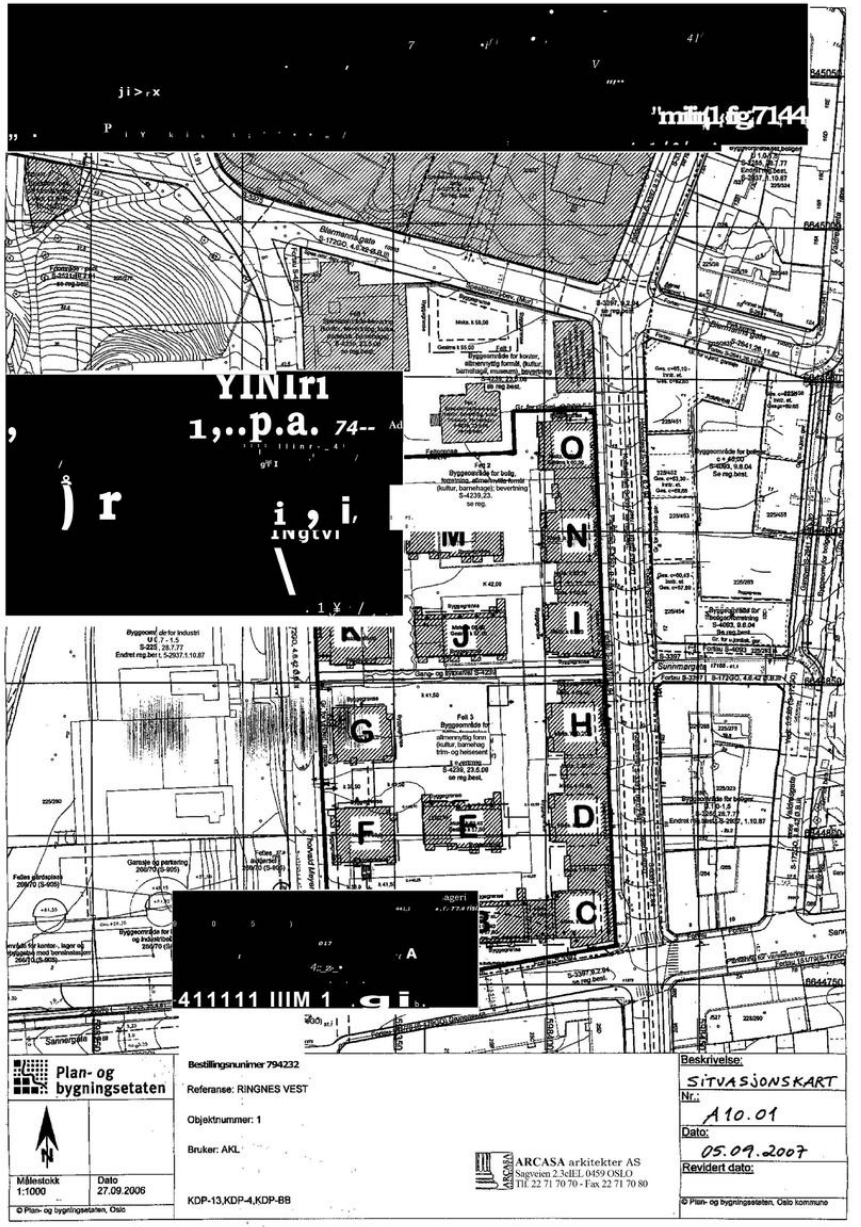
Styret melde Sameiet til registrering i foretaksregisteret senest 6 måneder etter at seksjonerings-begjæringen er blitt tinglyst, jf eierseksjonsloven § 11, 3. ledd.

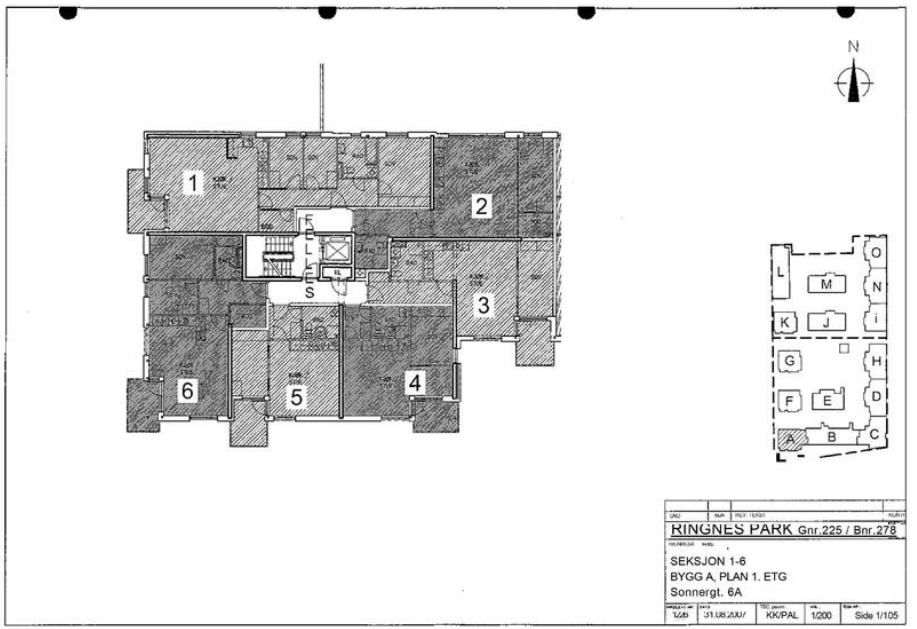
## 16. TVISTER

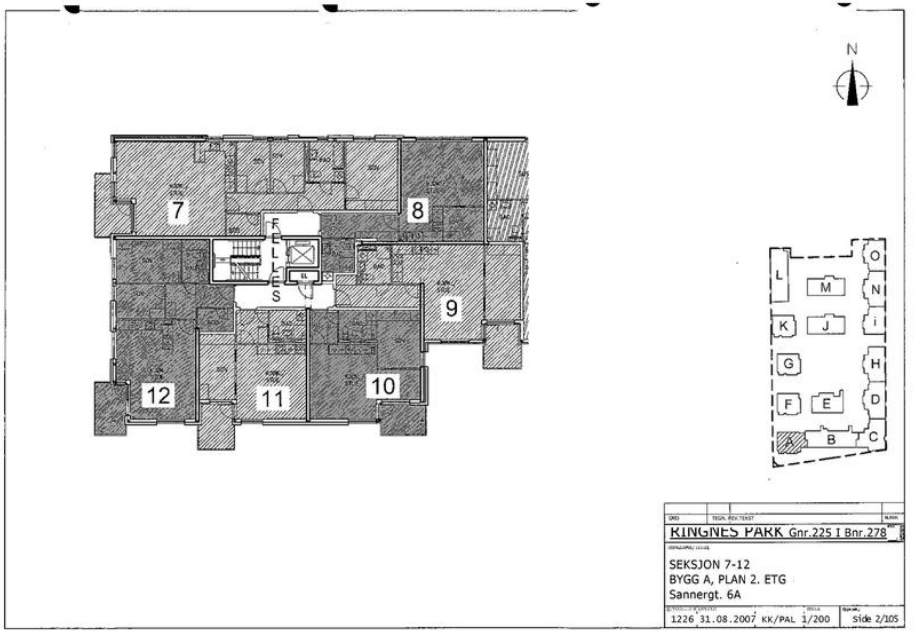
Eventuelle tvister i sameieforholdet må løses ved de alminnelige domstoler med Oslo tingrett som verneting.

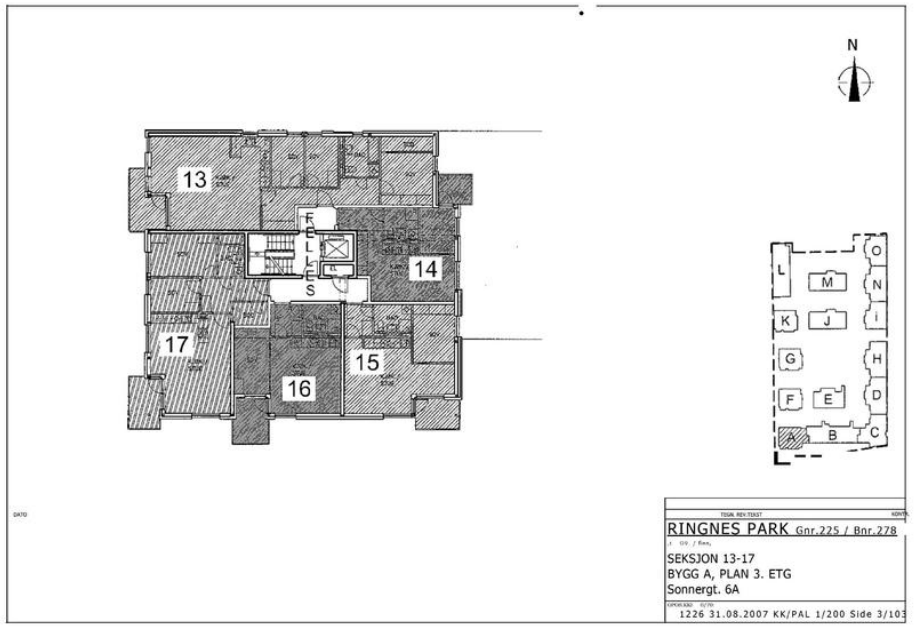
* * *






N
1
2
3
4
5
6
S
L
M
K
J
G
F
E
O
N
I
H
D
C
B
A
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 1-6
BYGG A, PLAN 1. ETG
Sonnergt. 6A
1226
31.08.2007
KK/PAL
1/200
Side 1/105

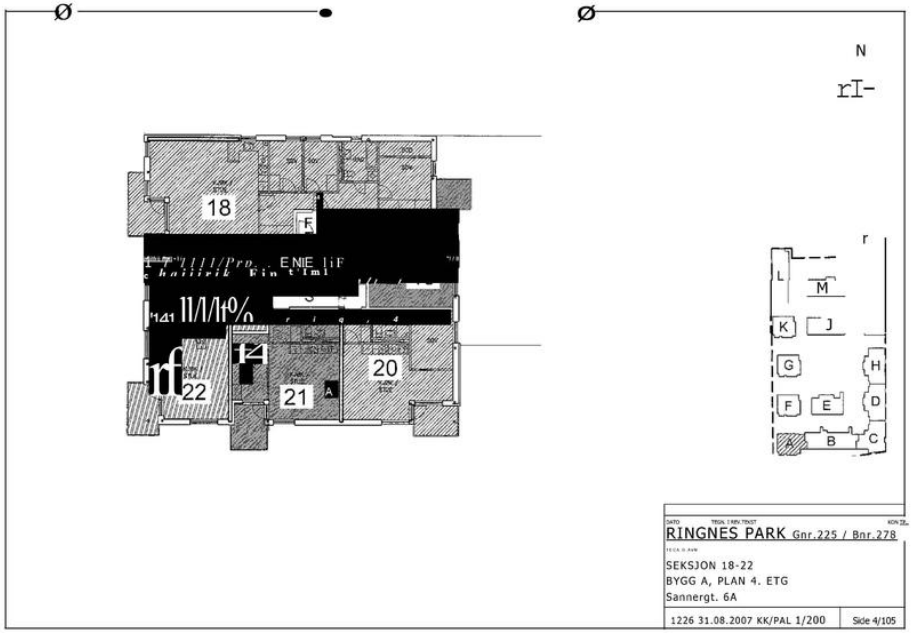

N
7
8
9
10
11
12
S
L
M
K
J
G
F
E
O
N
I
H
D
C
B
A
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278
SEKSJON 7-12
BYGG A, PLAN 2. ETG
Sannergt. 6A
1226 31.08.2007 KK/PAL 1/200
Side 2/105




RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

SEKSJON 13-17
BYGG A, PLAN 3. ETG
Sonnergt. 6A

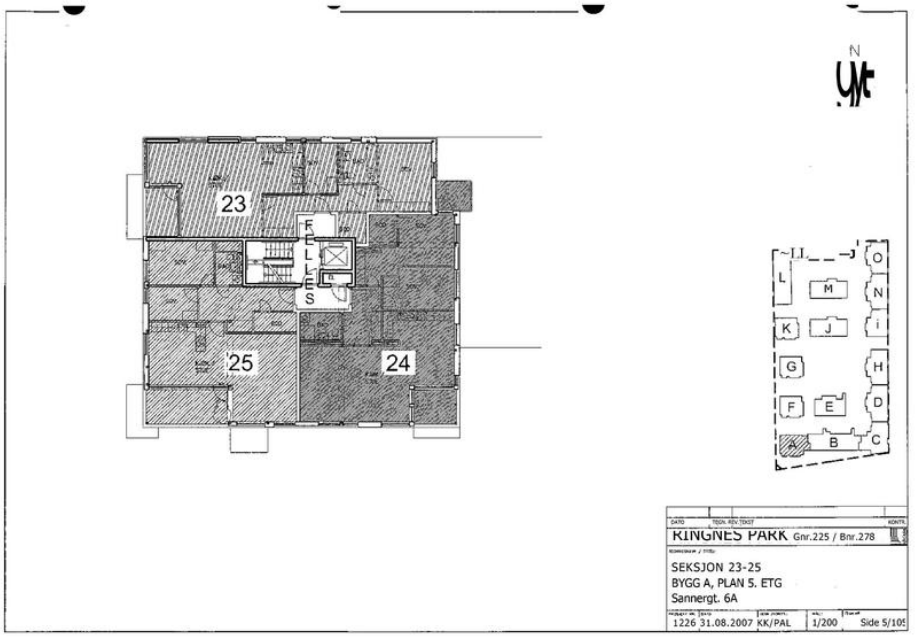
1226 31.08.2007 KK/PAL 1/200 Side 3/103

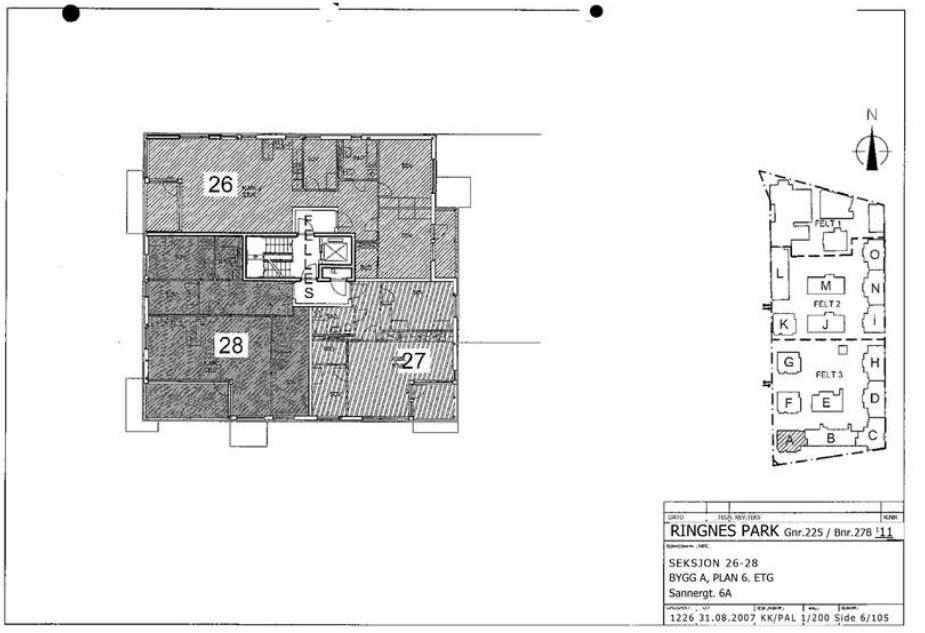


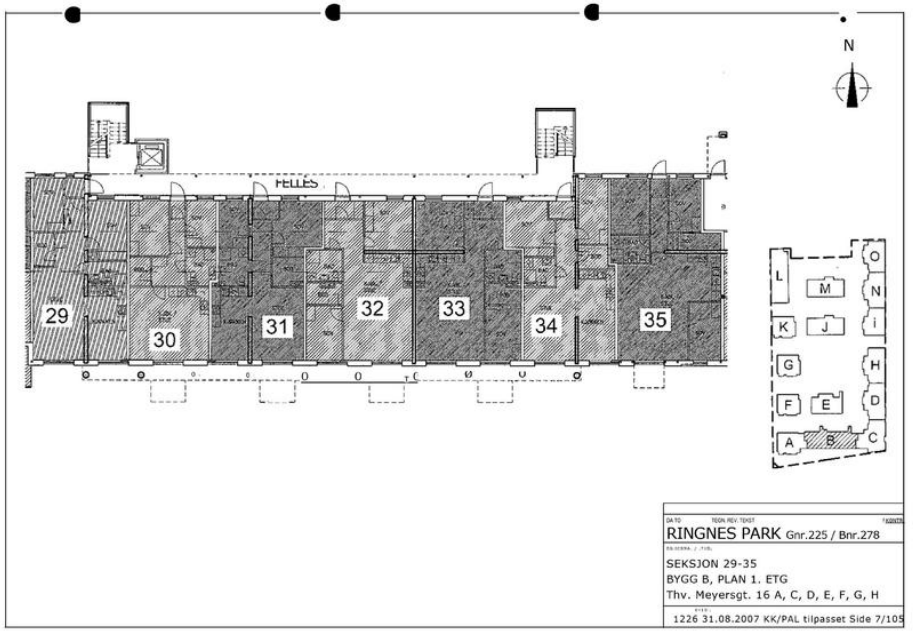

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

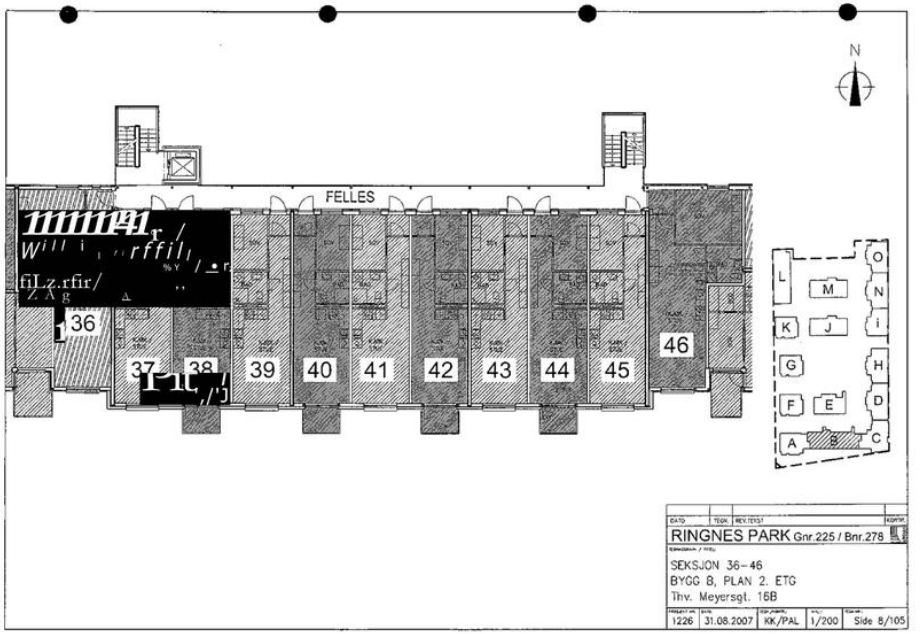
SEKSJON 18-22
BYGG A, PLAN 4. ETG
Sannergt. 6A

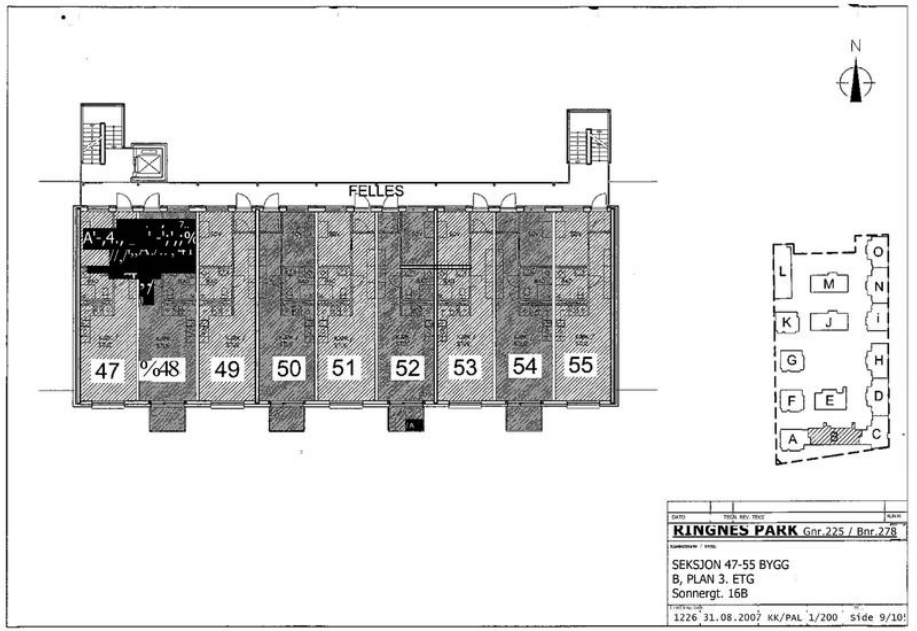
1226 31.08.2007 KK/PAL 1/200 Side 4/105

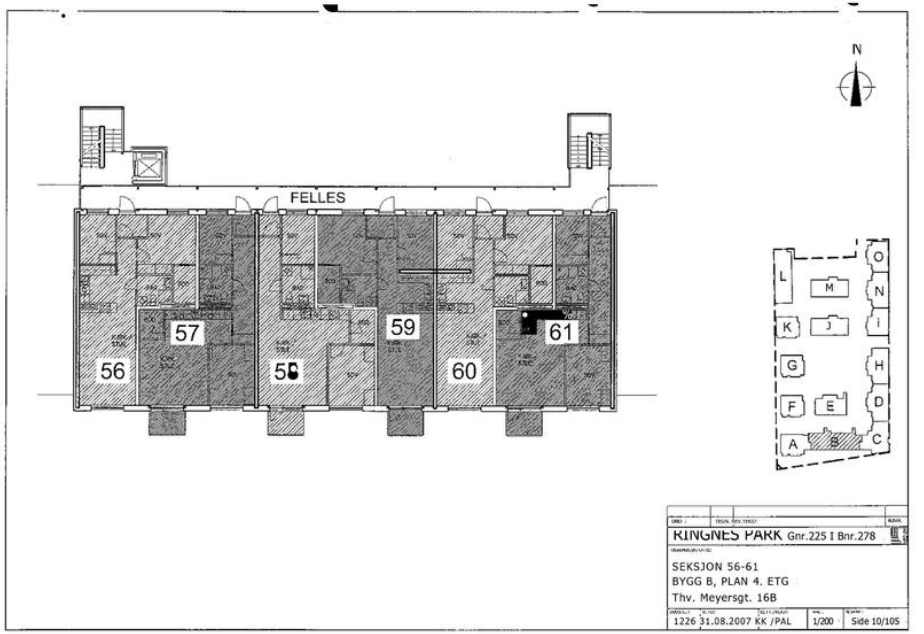

N
23
FELLES
25
24
L
M
K
J
G
F
E
O
N
I
H
D
C
A
B
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 23-25
BYGG A, PLAN 5. ETG
Sannergt. 6A
1226 31.08.2007 KK/PAL 1/200 Side 5/105

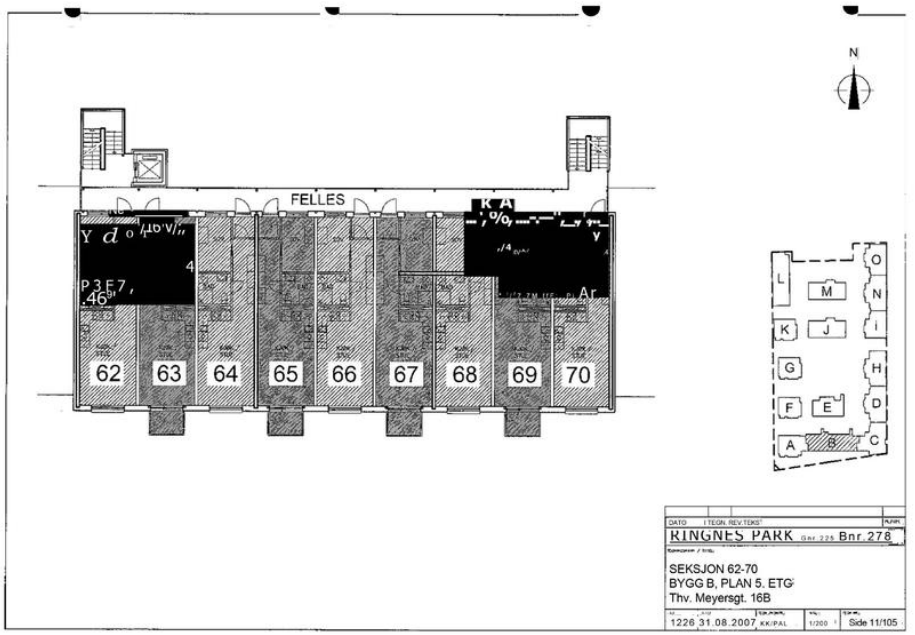

26
FELLES
28
27
N
FELT 1
FELT 2
FELT 3
L
M
K
J
G
F
E
O
N
I
H
D
C
A
B
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 26-28
BYGG A, PLAN 6. ETG
Sannergt. 6A
1226 31.08.2007 KK/PAL 1/200 Side 6/105

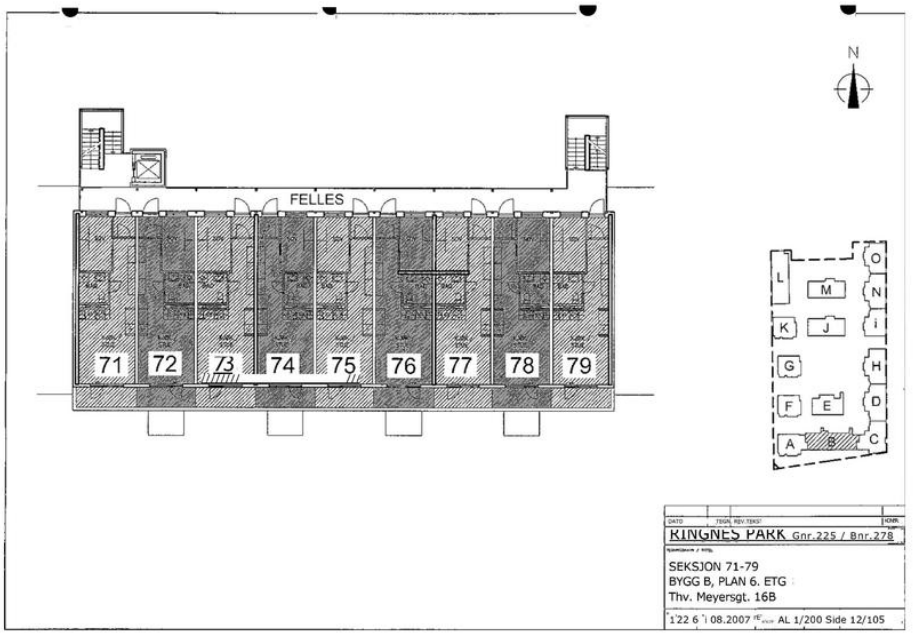

N
FELLES
29
30
31
32
33
34
35
L
M
K
J
G
F
E
A
B
O
N
I
H
D
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 29-35
BYGG B, PLAN 1. ETG
Thv. Meyersgt. 16 A, C, D, E, F, G, H
1226 31.08.2007 KK/PAL tilpasset Side 7/105

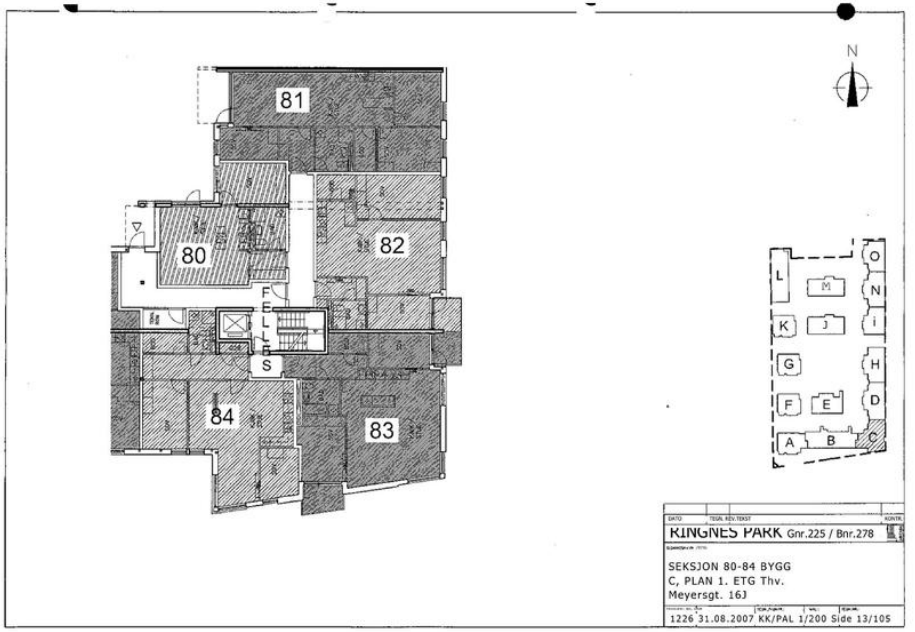

N
FELLES
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
L
M
K
J
G
F
E
A
B
O
N
I
H
D
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 36-46
BYGG B, PLAN 2. ETG
Thv. Meyersgt. 16B
1226
31.08.2007
KK/PAL
1/200
Side 8/105

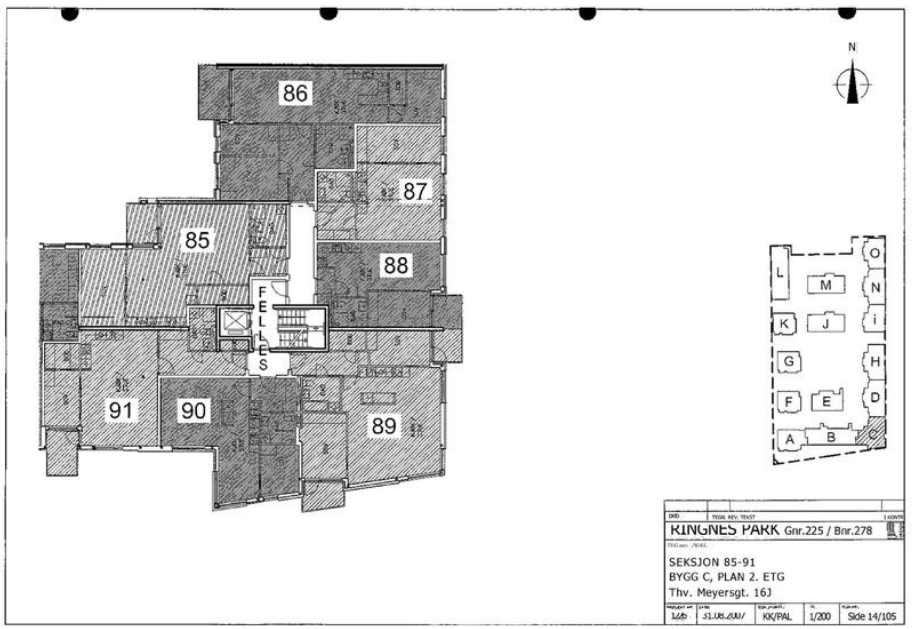

N
FELLES
47
48
49
50
51
52
53
54
55
L
M
K
J
G
F
E
A
B
C
D
H
I
O
N
KINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 47-55 BYGG
B, PLAN 3. ETG
Sonnergt. 16B
1226 31.08.2007 KK/PAL 1/200 side 9/10

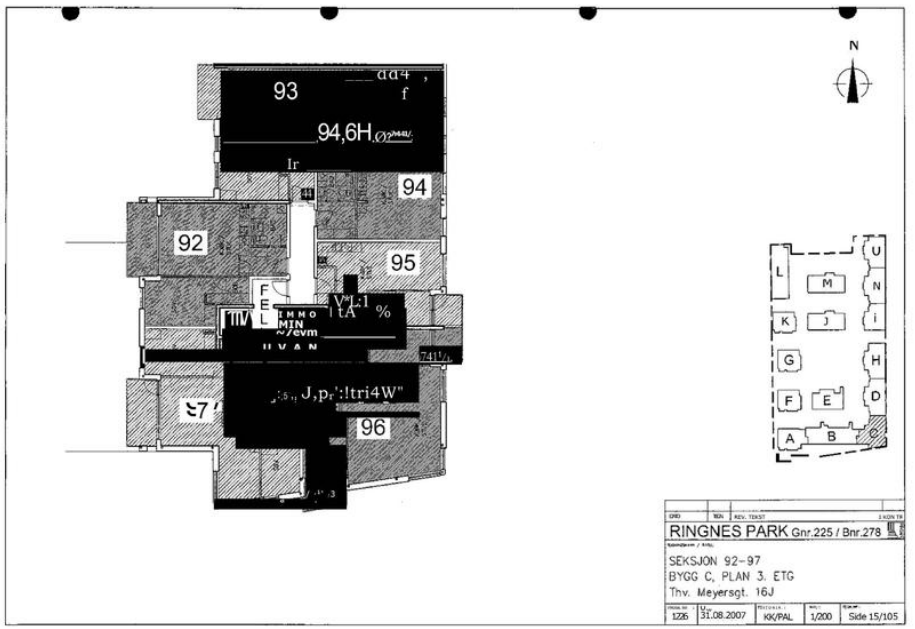

N
FELLES
56
57
58
59
60
61
L
M
K
J
G
F
E
A
B
C
D
H
I
O
N
KINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278
SEKSJON 56-61
BYGG B, PLAN 4. ETG
Thv. Meyersgt. 16B
1226 31.08.2007 KK /PAL 1/200 Side 10/10

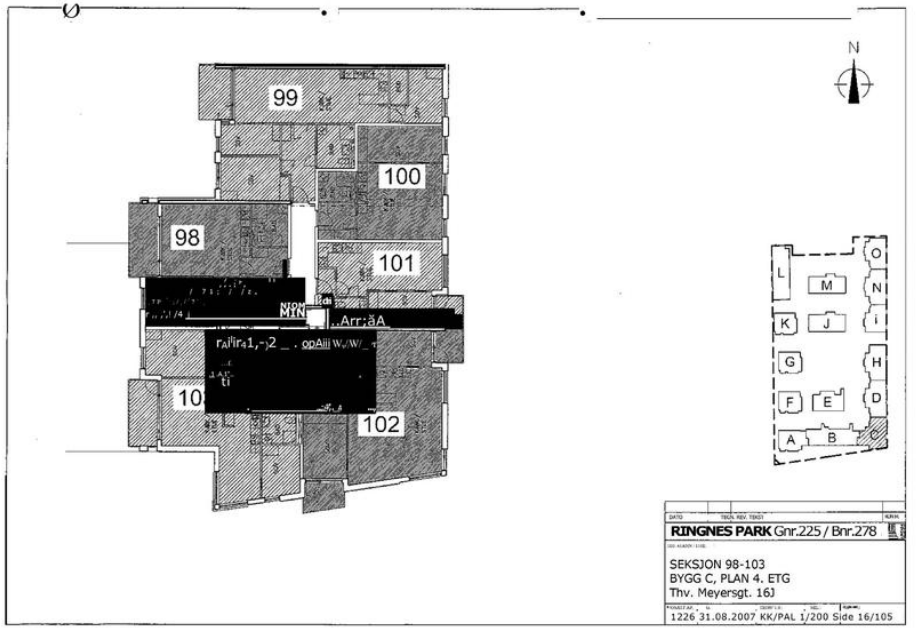

FELLES
62
63
64
65
66
67
68
69
70
N
L
M
K
J
G
F
E
A
B
O
N
I
H
D
C
RINGNES PARK Gnr.225 Bnr.278
SEKSJON 62-70
BYGG B, PLAN 5. ETG
Thv. Meyersgt. 16B
1226 31.08.2007 KK/PAL
1/200
Side 11/105

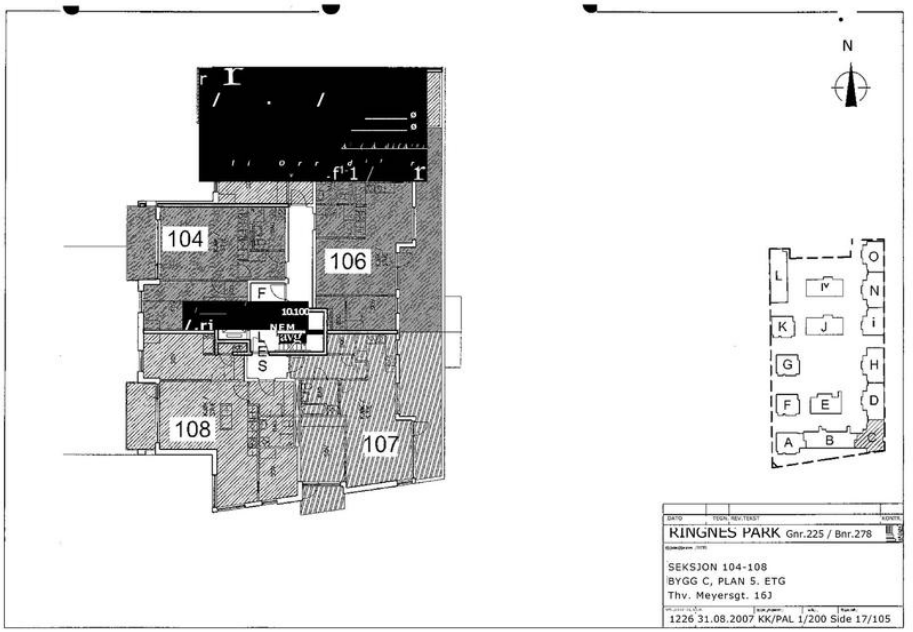

FELLES
71
72
73
74
75
76
77
78
79
N
L
M
K
J
G
F
E
A
B
O
N
I
H
D
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 71-79
BYGG B, PLAN 6. ETG
Thv. Meyersgt. 16B
AL 1/200 Side 12/105

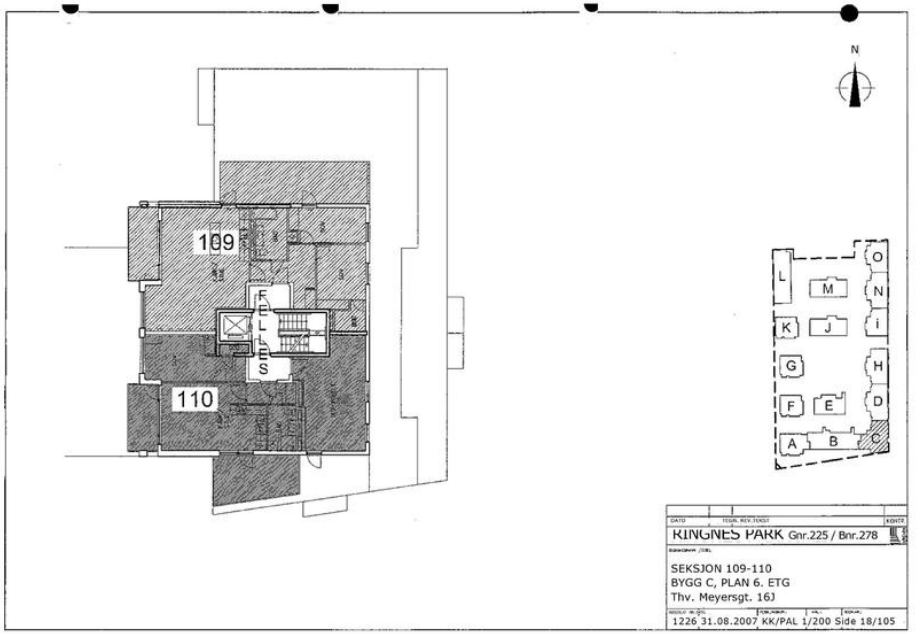

81
80
82
FELLES
84
83
N
L
M
O
N
I
K
J
G
H
F
E
D
A
B
C
KRINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 80-84 BYGG
C, PLAN 1. ETG Thv.
Meyersgt. 16J
1226 31.08.2007 KK/PAL 1/200 Side 13/105

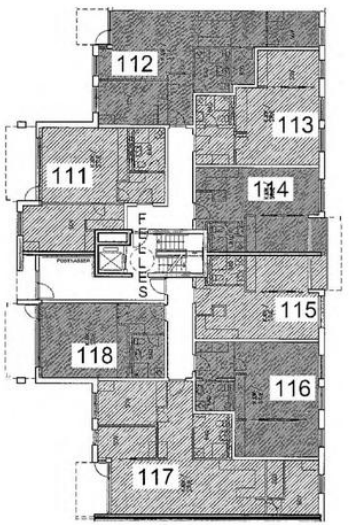

86
87
85
88
FELLES
91
90
89
N
L
M
O
N
I
K
J
G
H
F
E
D
A
B
C
KRINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 85-91
BYGG C, PLAN 2. ETG
Thv. Meyersgt. 16J
1226 31.08.2007 KK/PAL 1/200 Side 14/105

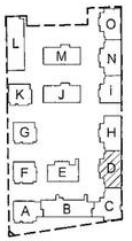

93
94,6H
94
92
95
96
N
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 92-97
BYGG C, PLAN 3. ETG
Thv. Meyersgt. 16J
1226
31.08.2007
KK/PAL
1/200
Side 15/105


99
100
98
101
102
N
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
K
G
F
A
O
N
I
H
D
C
B
E
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
S
L
K
G
F
A
M
J
O
N
I
H
D
C
B
E
RINGNES 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

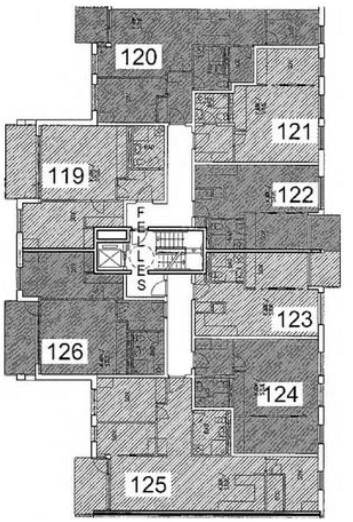


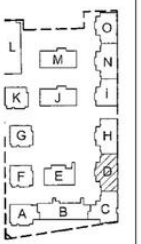




RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

SEKSJON 111-118
BYGG D, 1. ETG
Toftesgt. 23

1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 19/105

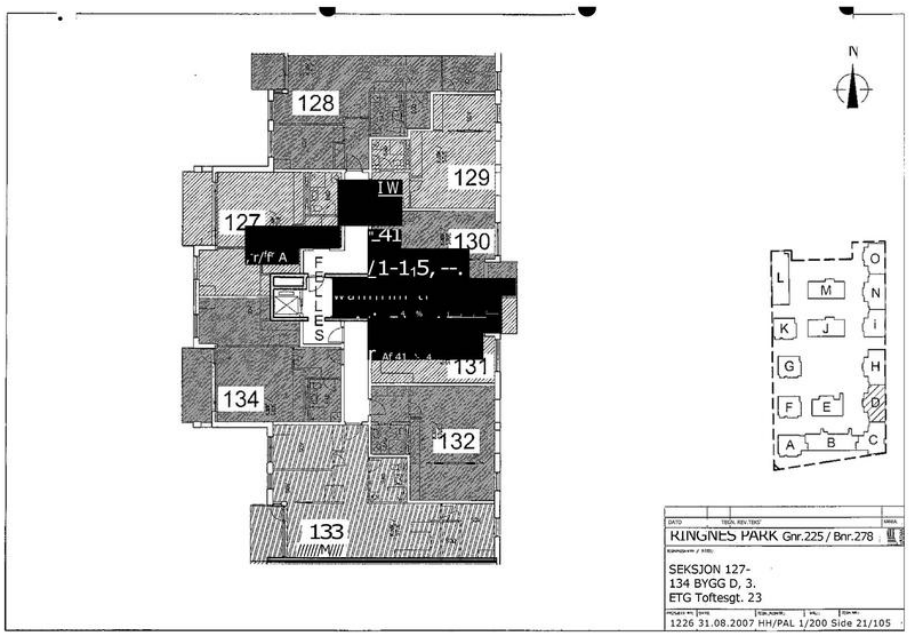



RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278

SEKSJON 119-126
BYGG D, 2. ETG
Toftesgt. 23

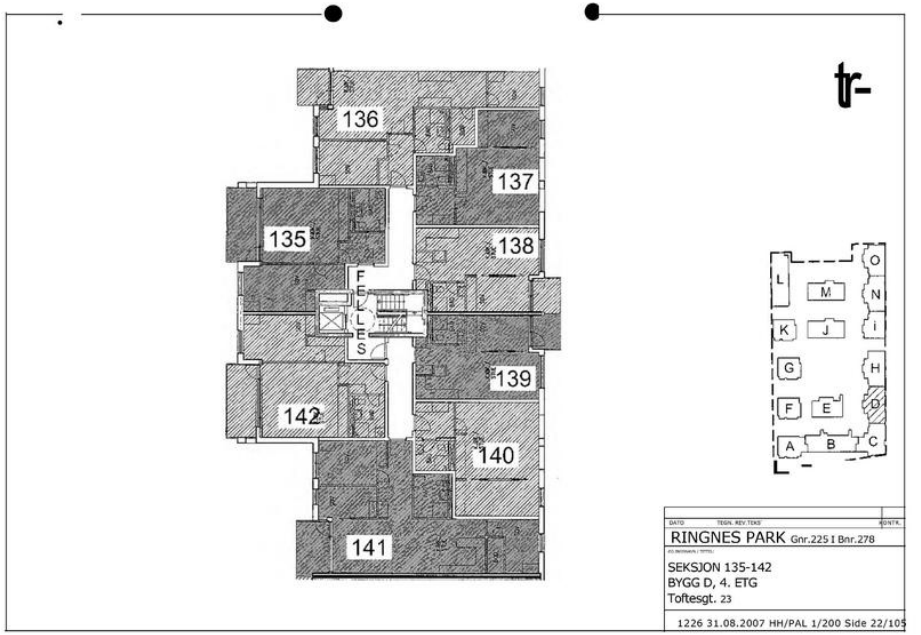
1226 31.08.2007 HR/PAL 1/200 Side 20/105




RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

SEKSJON 127-
134 BYGG D, 3.
ETG Toftesgt. 23

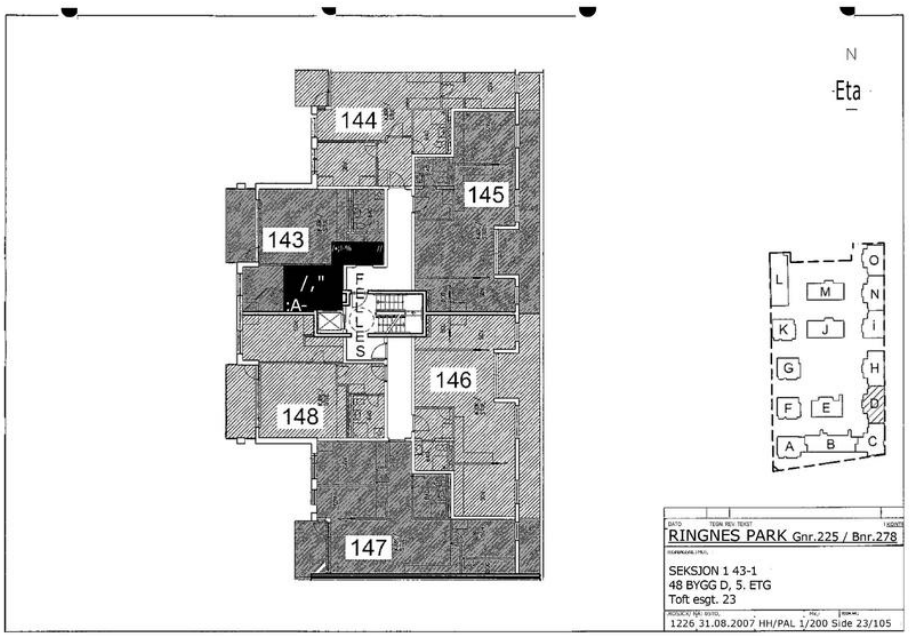
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 21/105

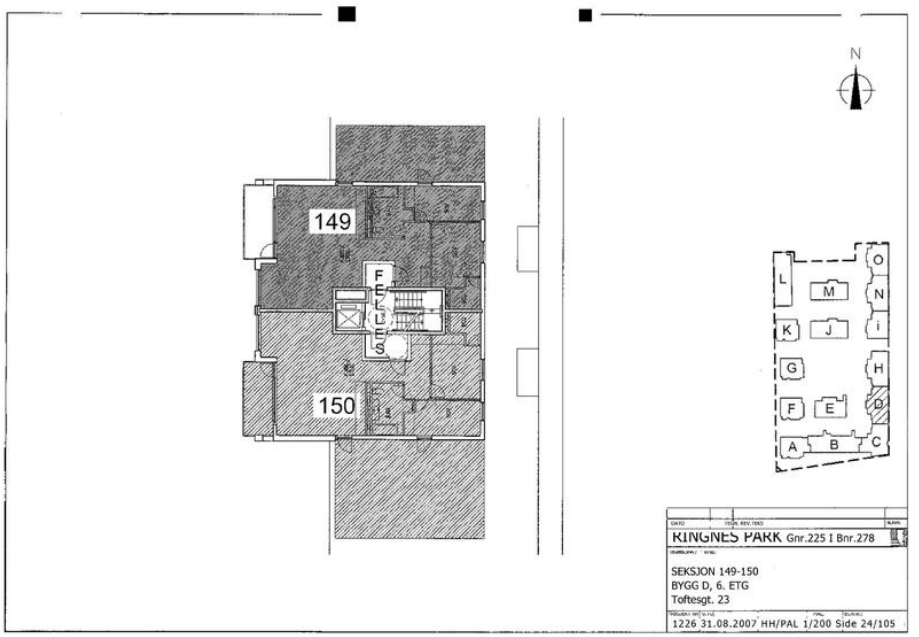


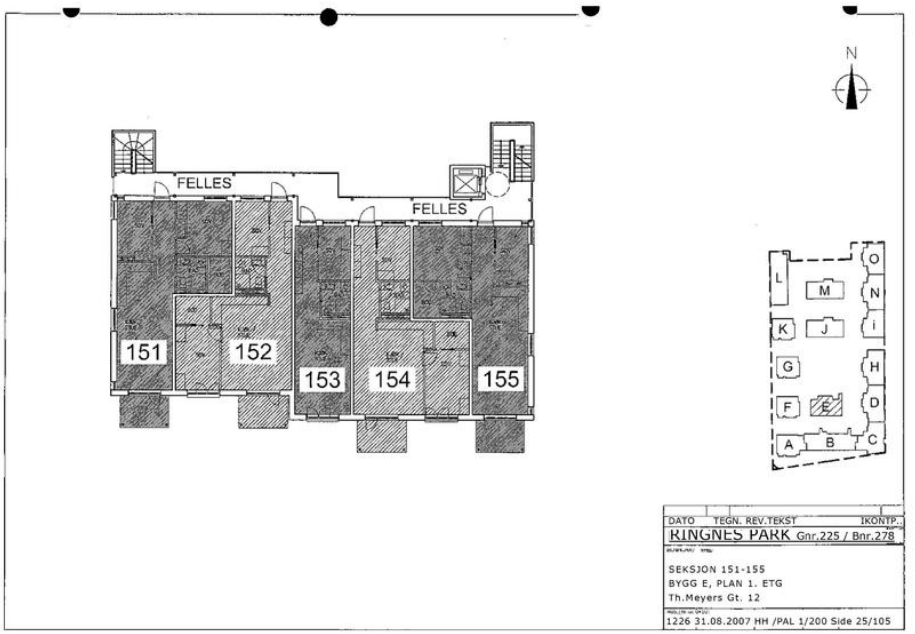

RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278

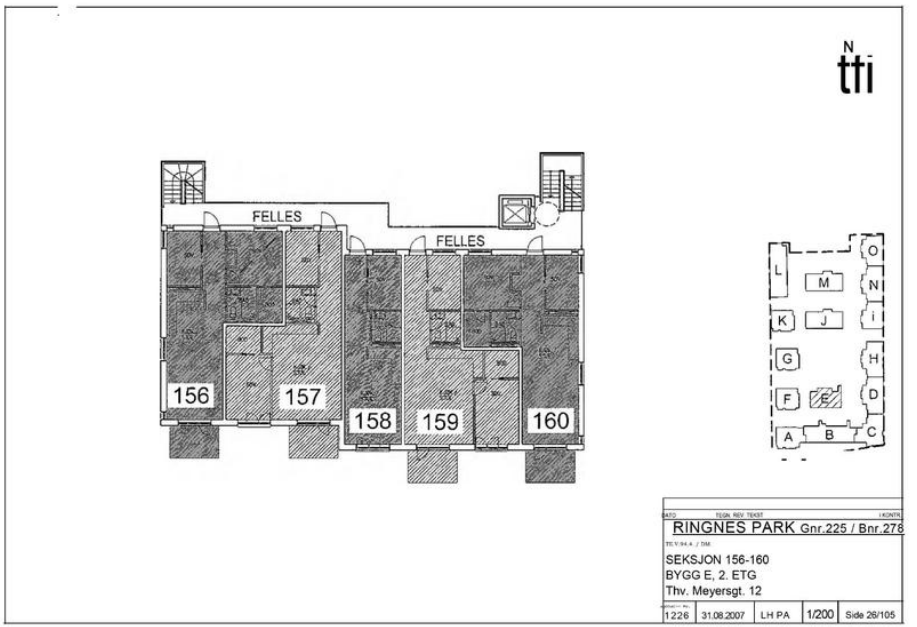
SEKSJON 135-142
BYGG D, 4. ETG
Toftesgt. 23

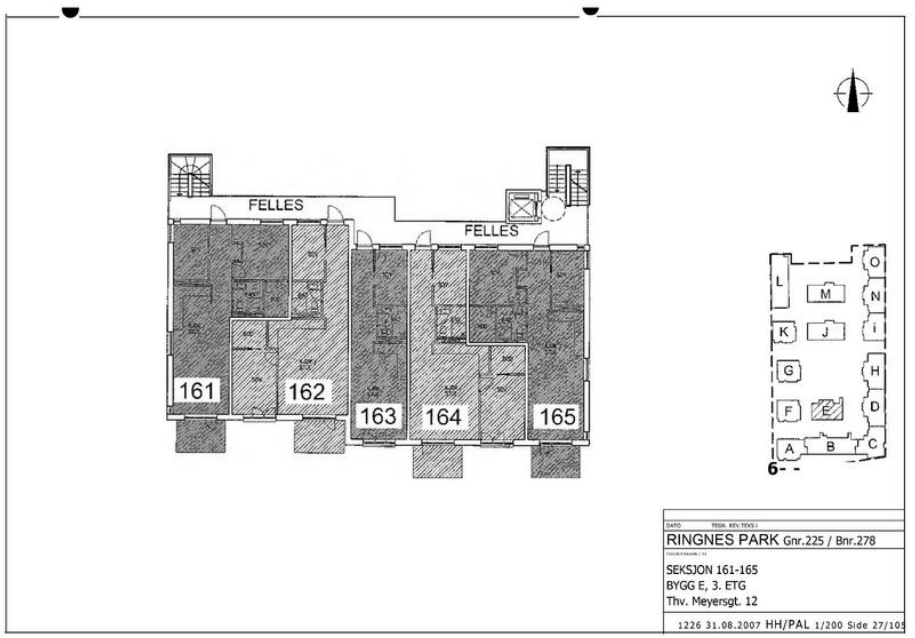
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 22/105


144
145
143
146
148
147
F
E
L
E
S
N
Eta
L
M
K
J
G
F
E
O
N
I
H
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


149
150
F
E
L
E
S
N
L
M
K
J
G
F
E
O
N
I
H
D
A
B
C
RINGNES 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


FELLES
FELLES
151
152
153
154
155
N
L
M
O
N
I
K
J
H
G
F
E
D
A
B
C
DATO TEGN. REV.TEKST IKONTP.
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

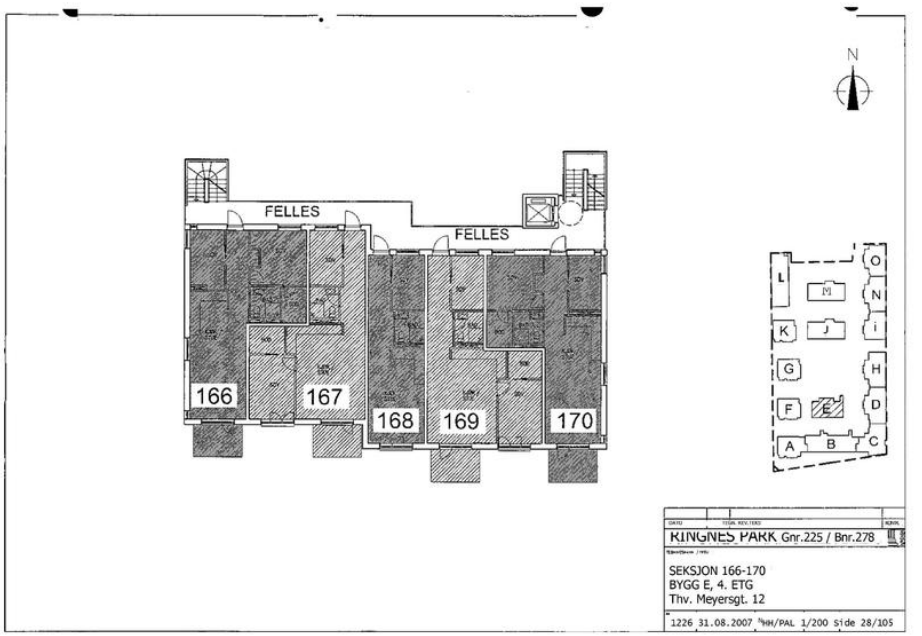

N
tti
FELLES
FELLES
156
157
158
159
160
L
M
O
N
I
K
J
H
G
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 156-160
BYGG E, 2. ETG
Thv. Meyersgt. 12
1226
31.08.2007
LH PA
1/200
Side 26/105




RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

SEKSJON 161-165
BYGG E, 3. ETG
Thv. Meyersgt. 12

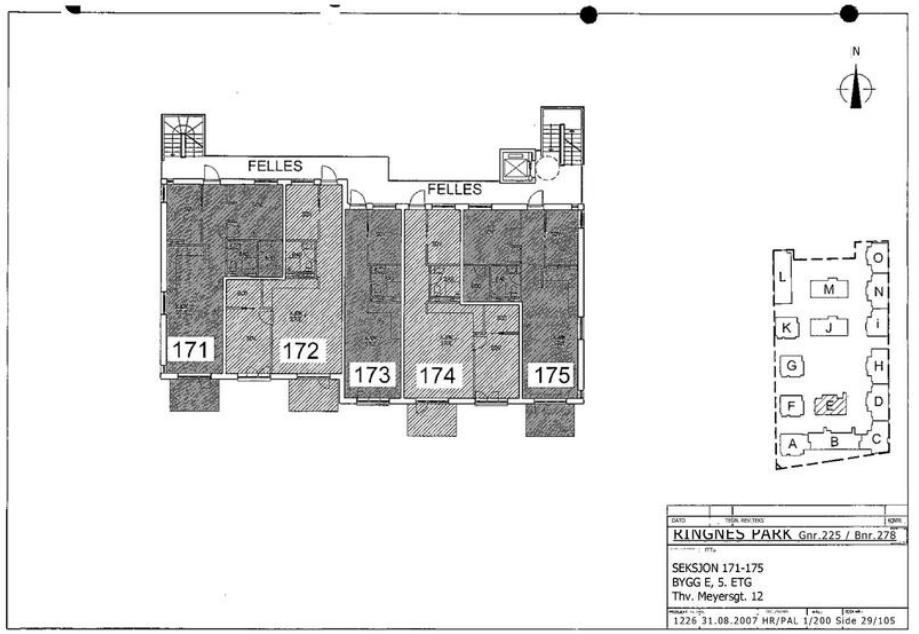
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 27/105

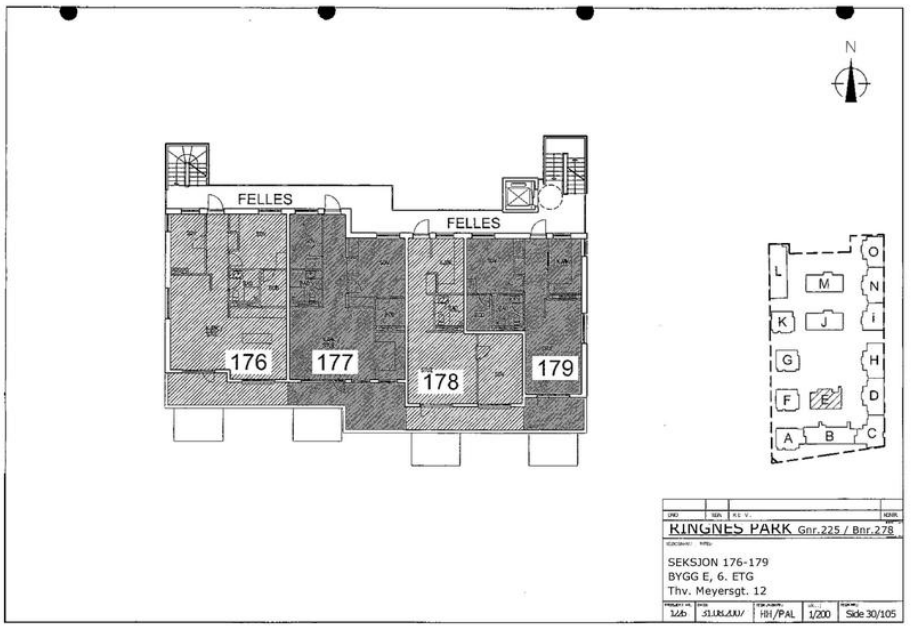


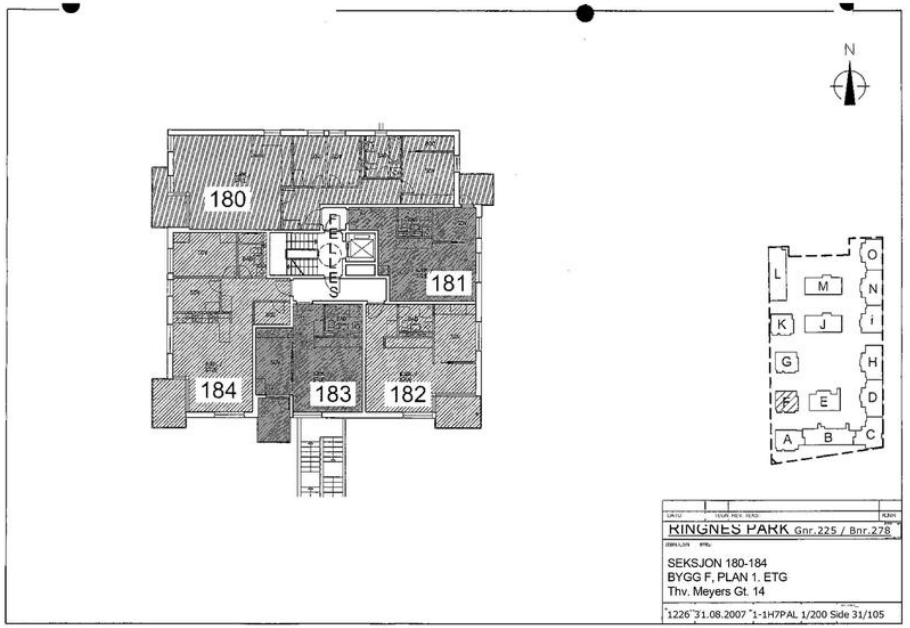

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

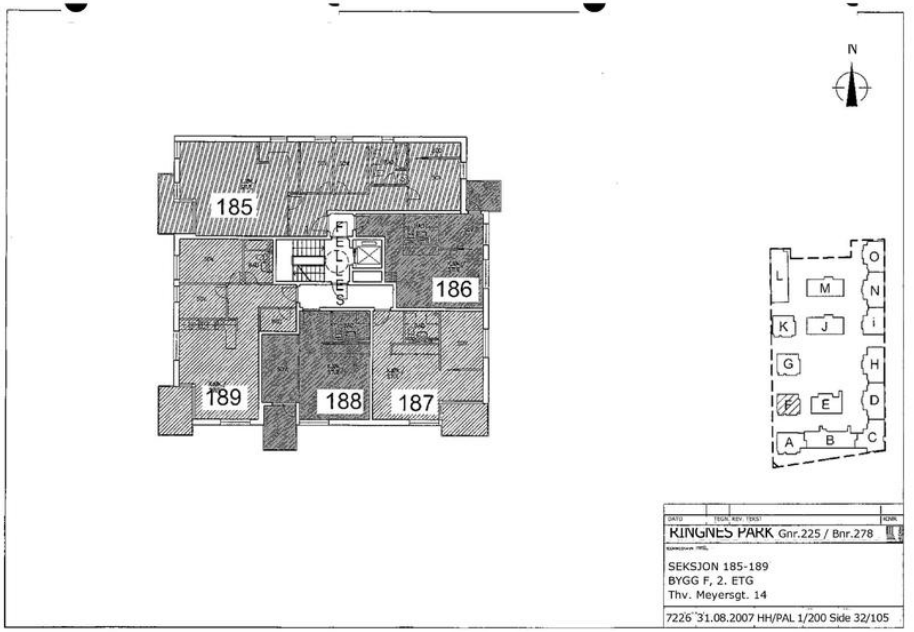
SEKSJON 166-170
BYGG E, 4. ETG
Thv. Meyersgt. 12

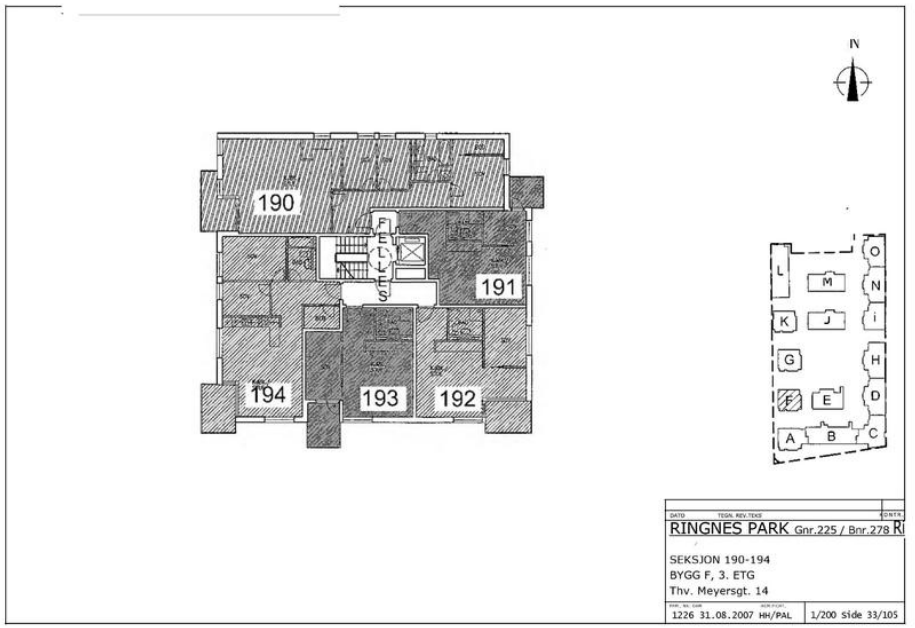
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 28/105

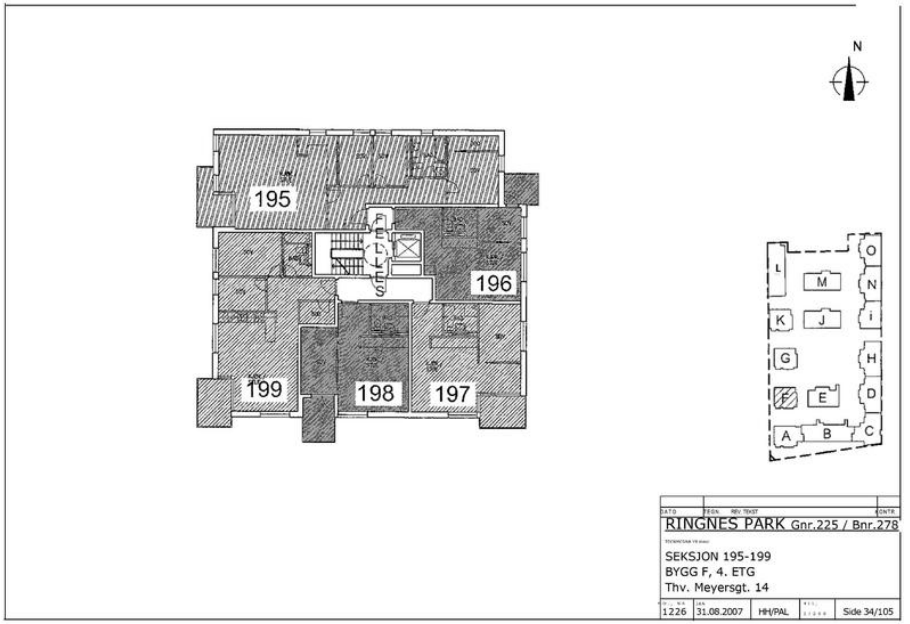

N
FELLES
FELLES
171
172
173
174
175
L
M
O
N
I
K
J
H
G
F
D
A
B
C
KINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 171-175
BYGG E, 5. ETG
Thv. Meyersgt. 12
1226 31.08.2007 HR/PAL 1/200 Side 29/105

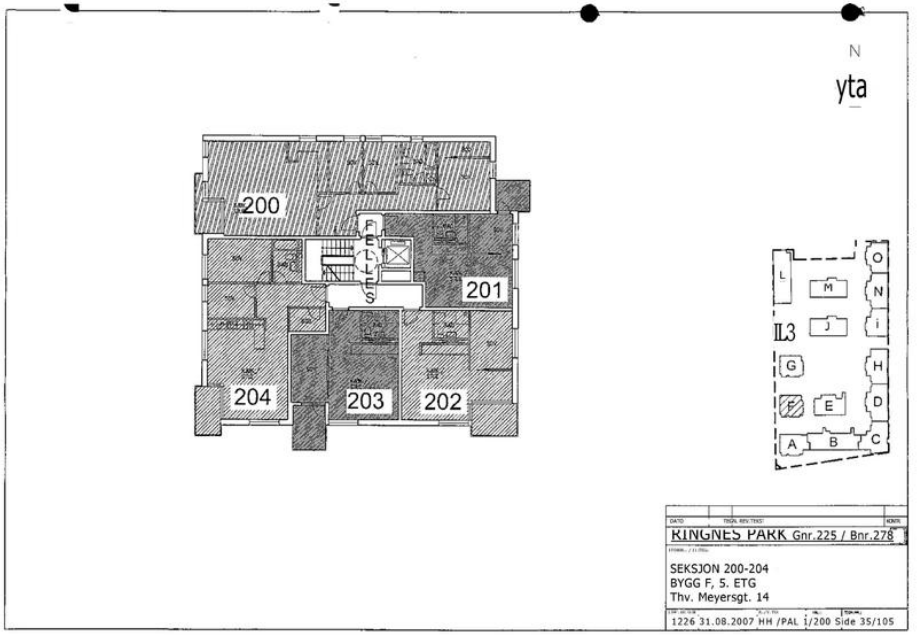

N
FELLES
FELLES
176
177
178
179
L
M
O
N
I
K
J
H
G
F
D
A
B
C
KINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 176-179
BYGG E, 6. ETG
Thv. Meyersgt. 12
1:200
Side 30/105

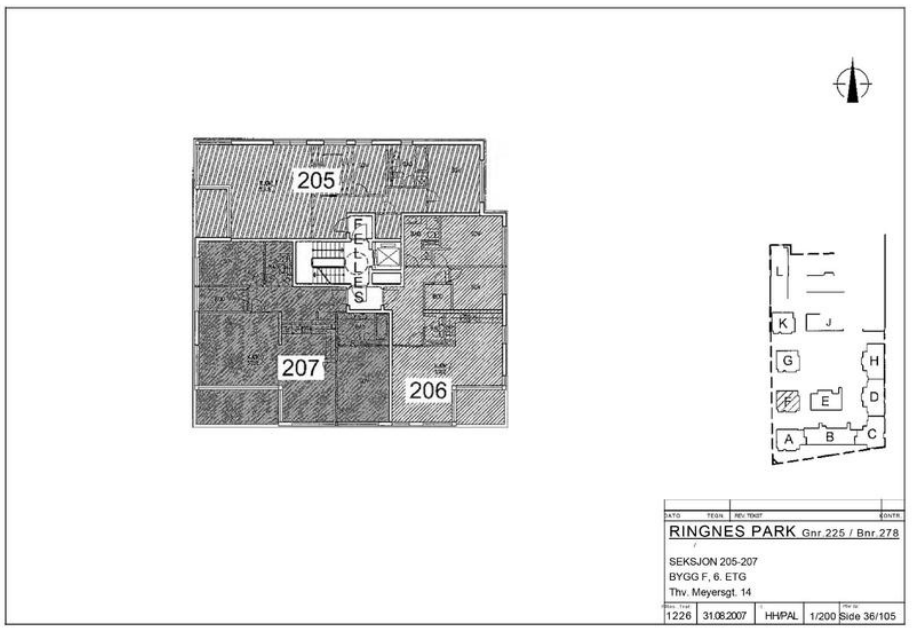

N
180
181
184
183
182
FELLES
L
M
K
J
G
F
E
O
N
I
H
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 180-184
BYGG F, PLAN 1. ETG
Thv. Meyers Gt. 14
1226 31.08.2007 1-1H7PAL 1/200 Side 31/105

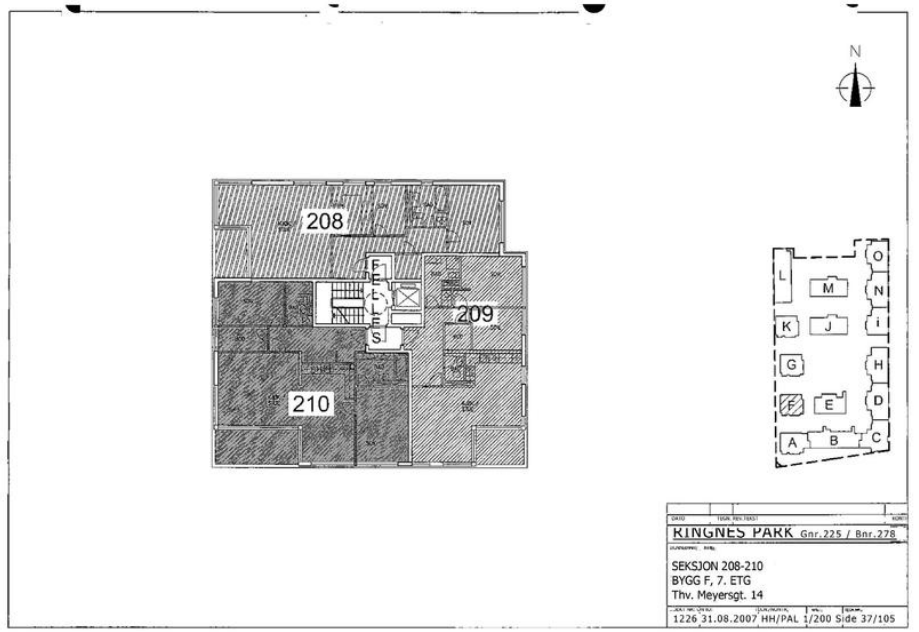

N
185
186
189
188
187
FELLES
L
M
K
J
G
F
E
O
N
I
H
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 185-189
BYGG F, 2. ETG
Thv. Meyersgt. 14
7226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 32/105

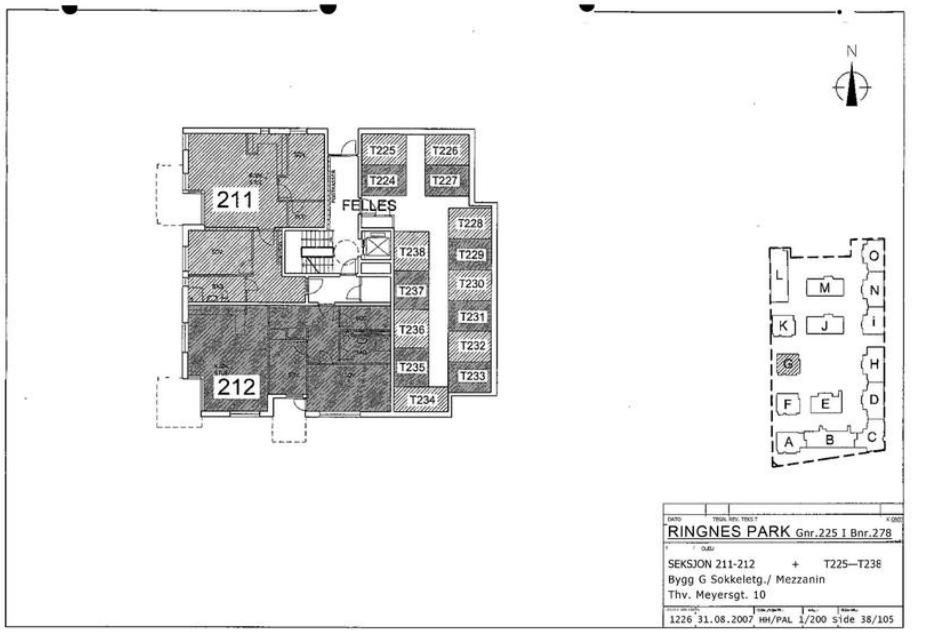

N
190
191
192
193
194
FELLES
L
M
O
N
I
K
J
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 190-194
BYGG F, 3. ETG
Thv. Meyersgt. 14
1226 31.08.2007 HH/PAL
1/200 Side 33/105

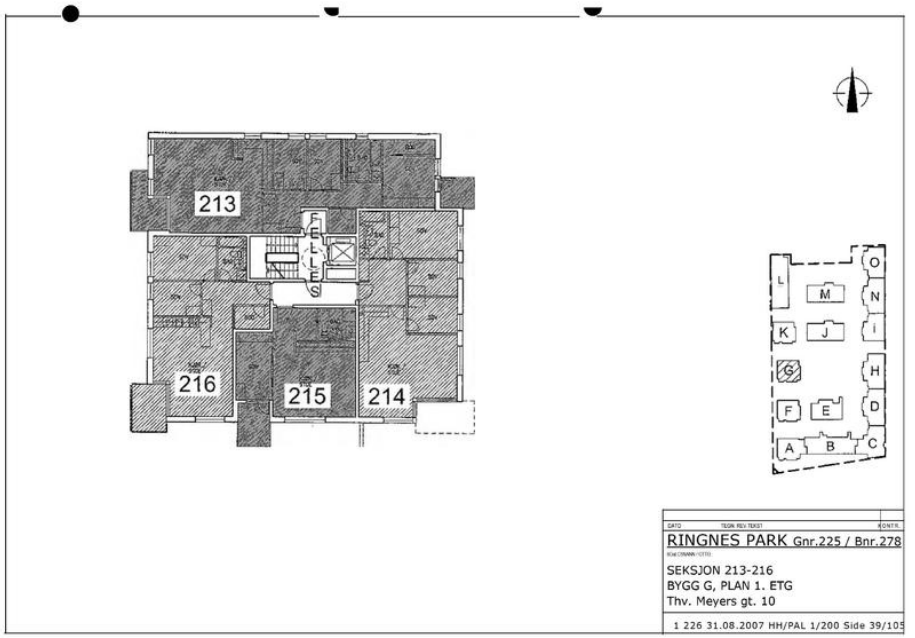

N
195
196
197
198
199
FELLES
L
M
O
N
I
K
J
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 195-199
BYGG F, 4. ETG
Thv. Meyersgt. 14
1226
31.08.2007
HH/PAL
Side 34/105

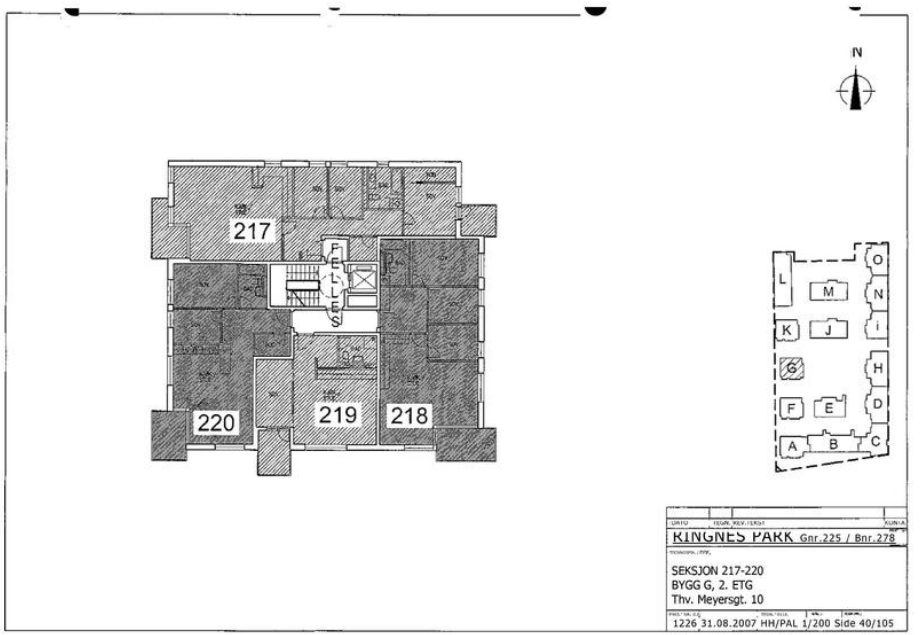

N
yta
200
201
204
203
202
ELLES
L
M
O
N
I
IL3
J
G
H
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 200-204
BYGG F, 5. ETG
Thv. Meyersgt. 14
1226 31.08.2007 HH /PAL 1/200 Side 35/105

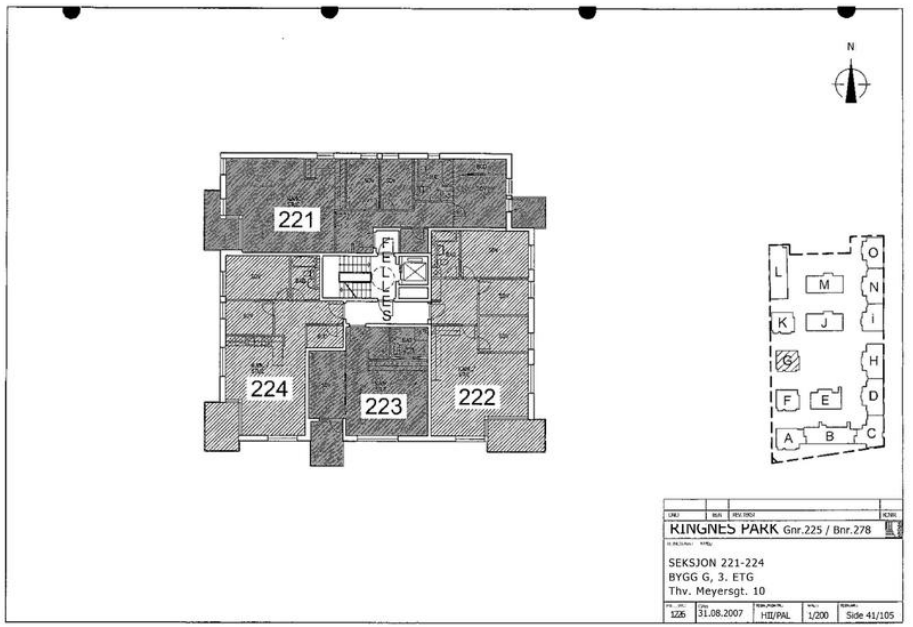

205
207
206
ELLES
L
K
J
G
H
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 205-207
BYGG F, 6. ETG
Thv. Meyersgt. 14
1226
31.08.2007
HH/PAL
1/200 Side 36/105

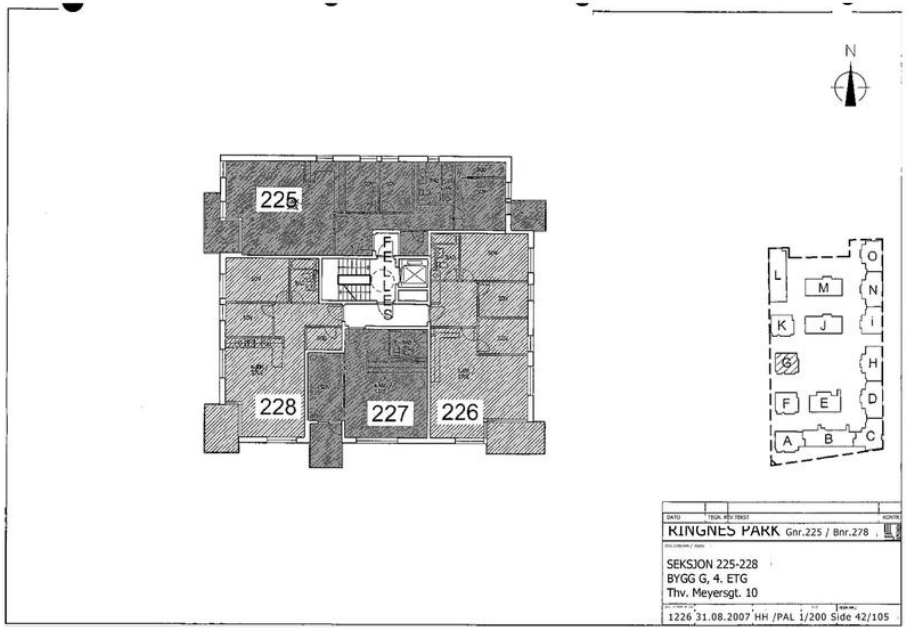

208
209
210
FELLES
N
L
M
K
J
G
F
E
O
N
I
H
D
C
B
A
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 208-210
BYGG F, 7. ETG
Thv. Meyersgt. 14
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 37/105

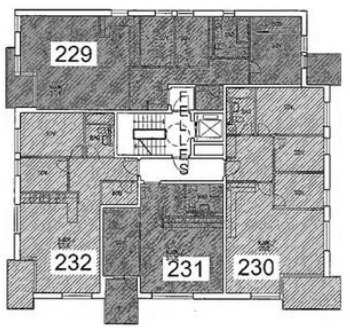

211
212
FELLES
T225
T226
T224
T227
T228
T229
T230
T231
T232
T233
T234
T235
T236
T237
T238
N
L
M
K
J
G
F
E
O
N
I
H
D
C
B
A
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278
SEKSJON 211-212 + T225—T238
Bygg G Sokkeletg./ Mezzanin
Thv. Meyersgt. 10
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 38/105

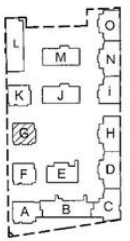

213
FELLES
216
215
214
L
M
O
N
K
J
I
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 213-216
BYGG G, PLAN 1. ETG
Thv. Meyers gt. 10
1 226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 39/105


N
217
FELLES
220
219
218
L
M
O
N
K
J
I
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES 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
K
J
G
F
E
O
N
I
H
D
A
B
C
KINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 221-224
BYGG G, 3. ETG
Thv. Meyersgt. 10
1226
31.08.2007
HH/PAL
1/200
Side 41/105


N
225
FELLES
228
227
226
L
M
K
J
G
F
E
O
N
I
H
D
A
B
C
KINGNES 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

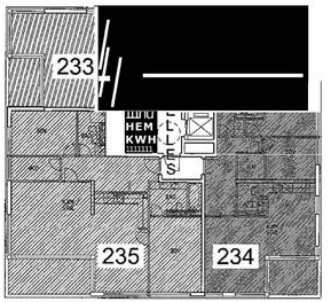


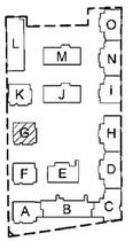




RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278

SEKSJON 229-232
BYGG G, 5. ETG
Thv. Meyersgt. 10

1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 43/105

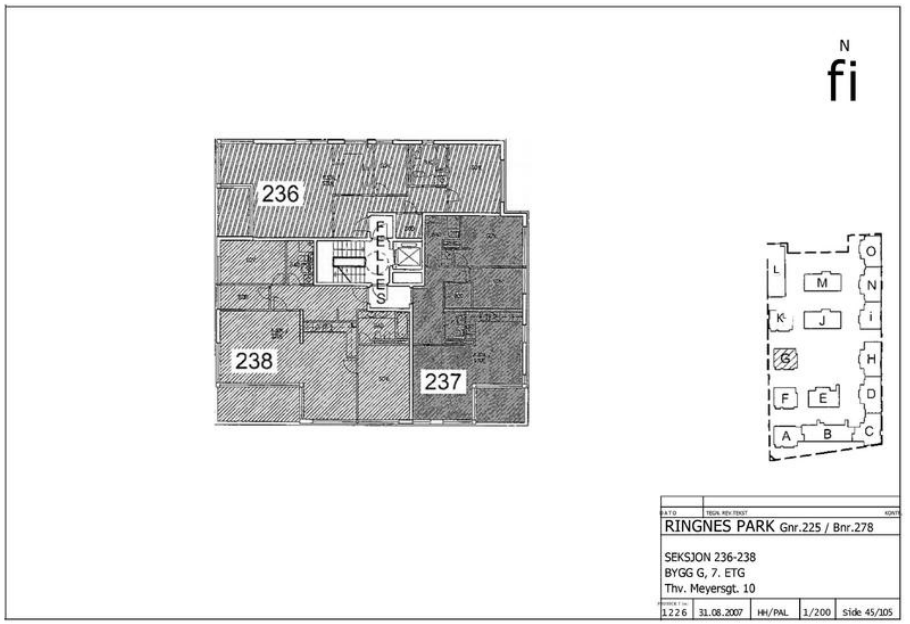


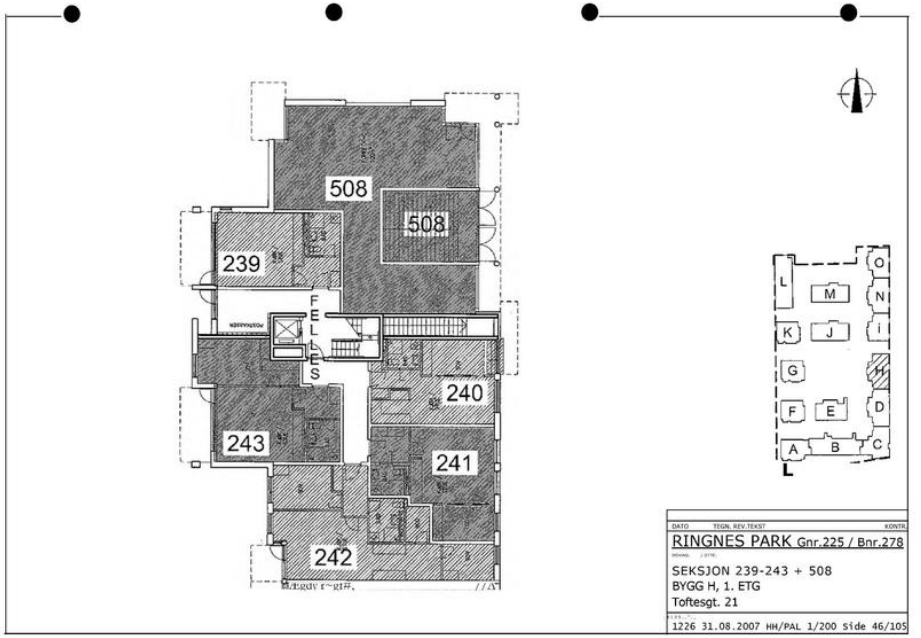



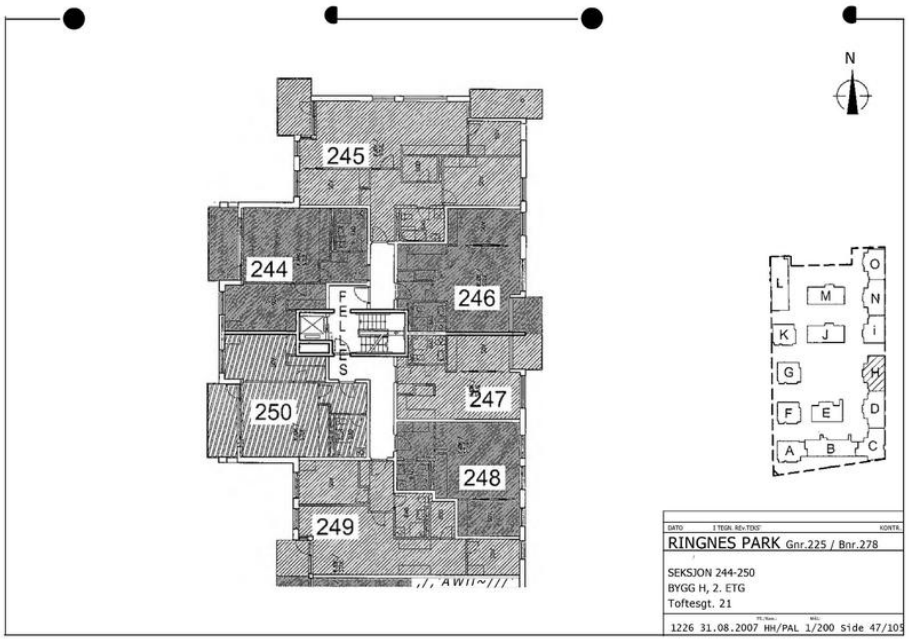

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

SEKSJON 233-235
BYGG G, 6. ETG
Thv. Meyersgt. 10

1226 31.08.2007 HR/PAL 1/200 Side 44/105


N
fi
236
238
237
FELLES
L
M
K
J
G
O
N
I
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 236-238
BYGG G, 7. ETG
Thv. Meyersgt. 10
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 side 45/105

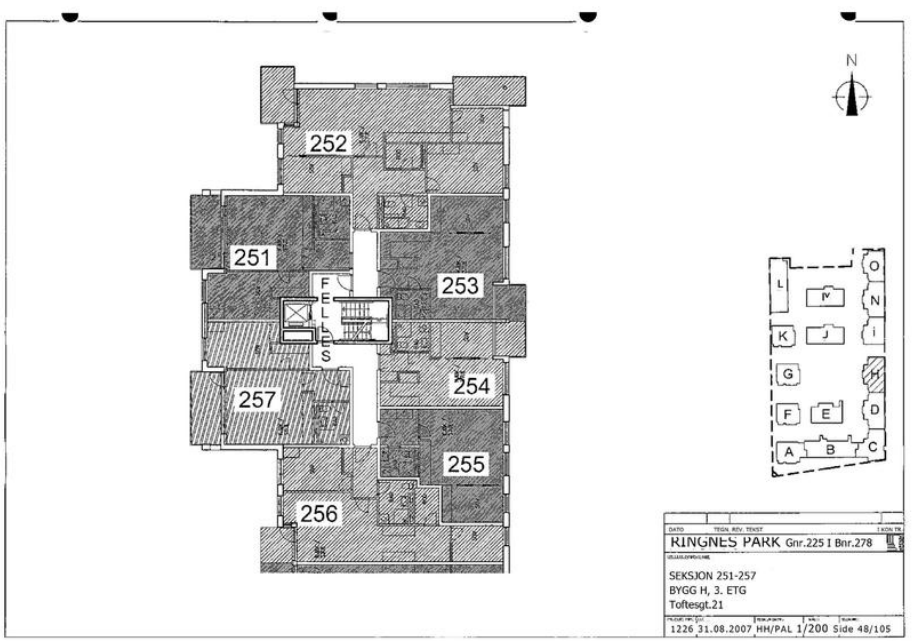

508
508
239
FELLES
240
243
241
242
L
M
K
J
G
O
N
I
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 239-243 + 508
BYGG H, 1. ETG
Toftesgt. 21
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 side 46/105




RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

SEKSJON 244-250
BYGG H, 2. ETG
Toftesgt. 21

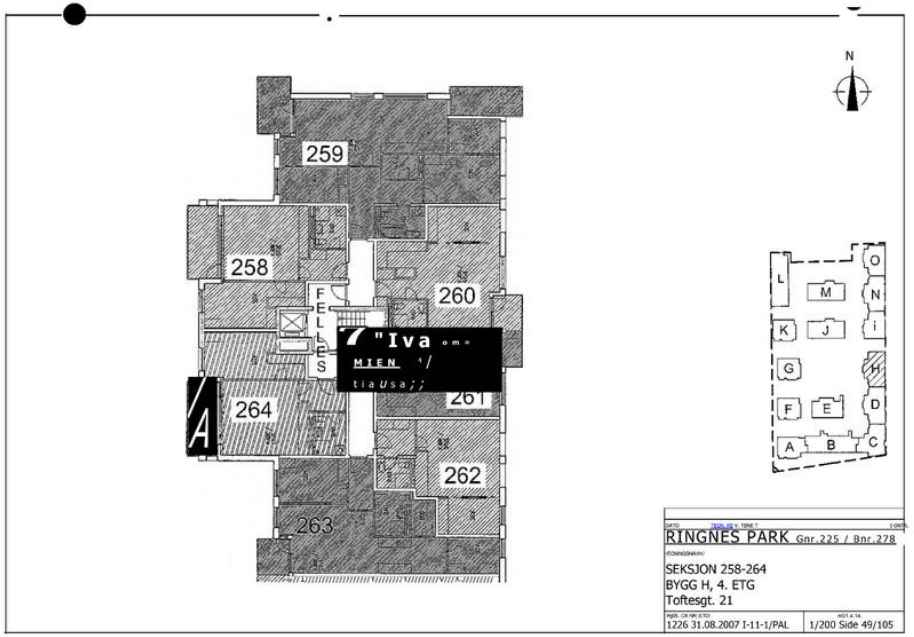
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 47/105

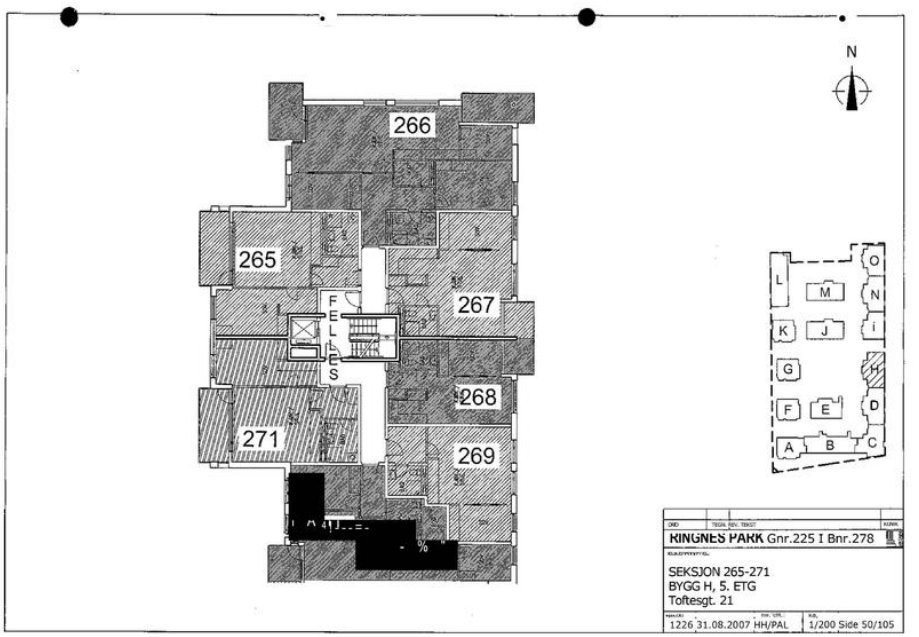


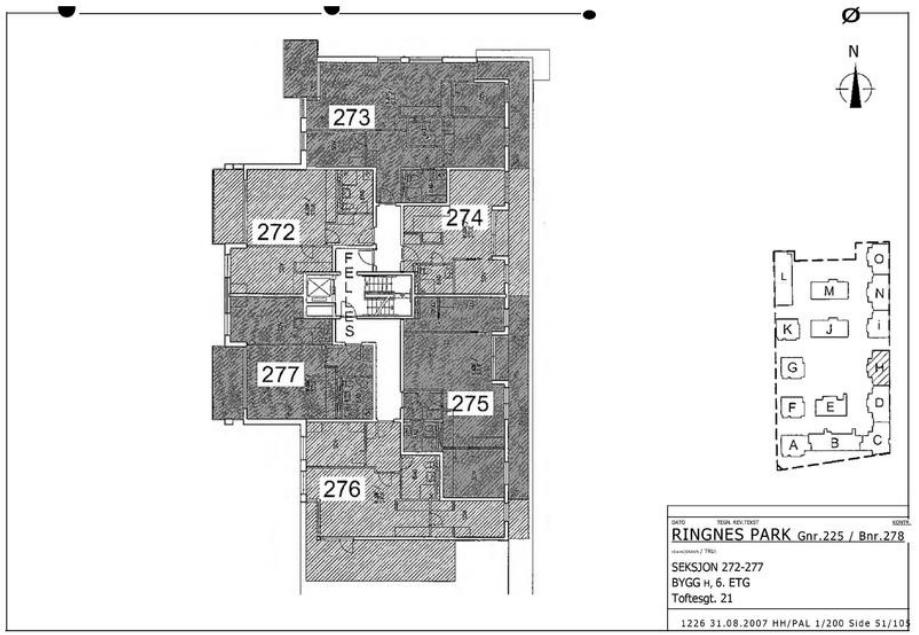

RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278

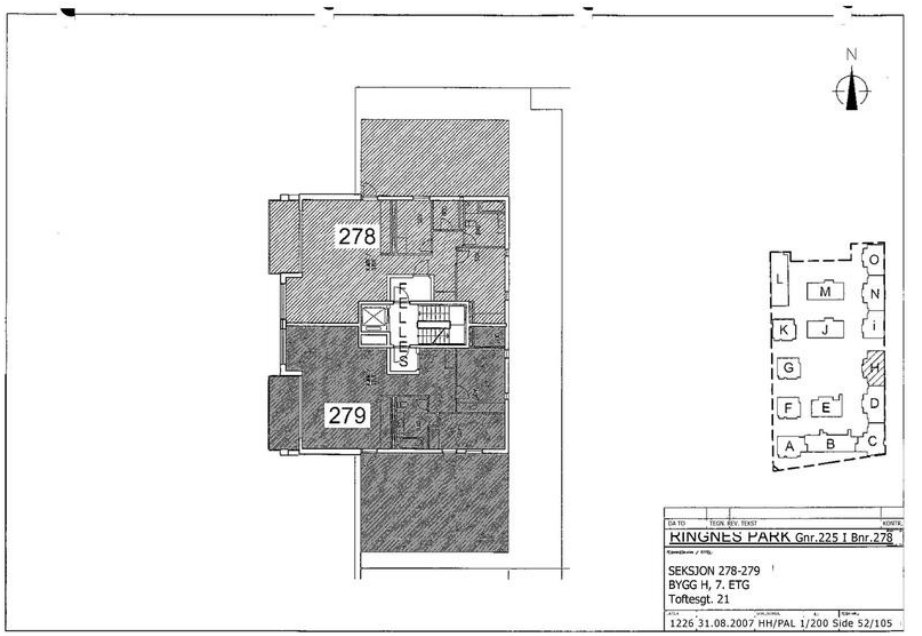
SEKSJON 251-257
BYGG H, 3. ETG
Toftesgt.21

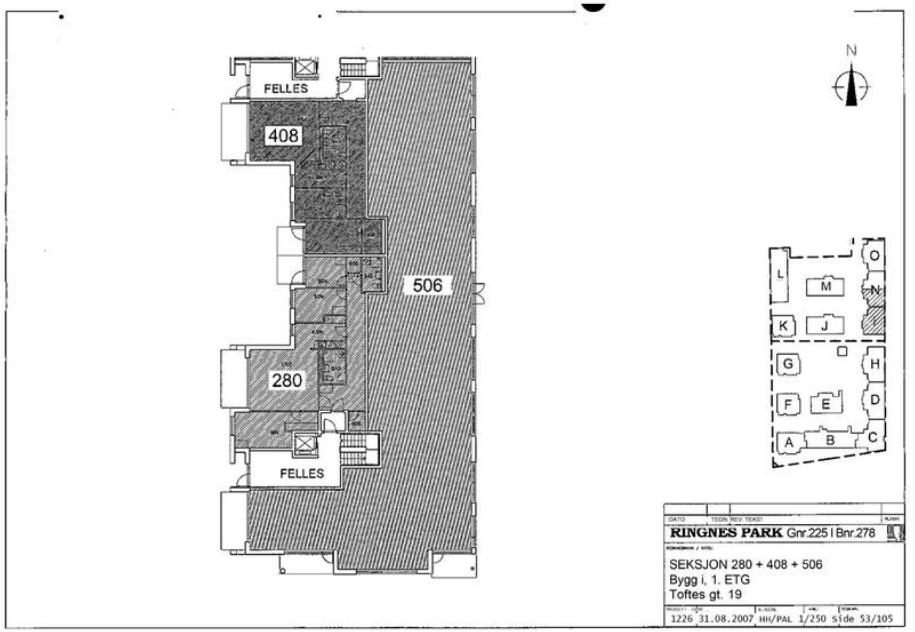
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 48/105

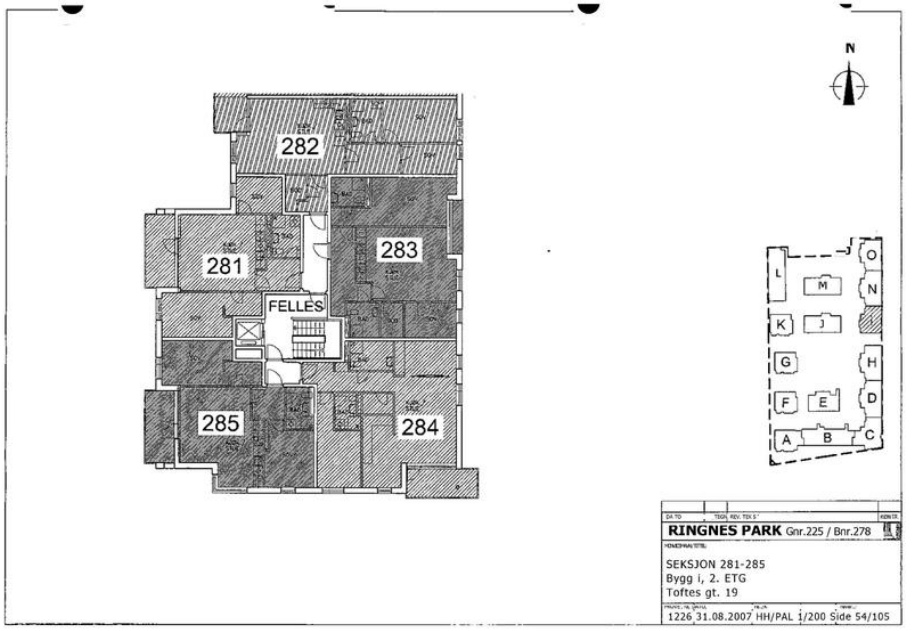

N
259
258
260
FELLES
264
261
262
263
L
M
O
N
I
K
J
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 258-264
BYGG H, 4. ETG
Toftesgt. 21
1226 31.08.2007 I-11-1/PAL
1/200 Side 49/105

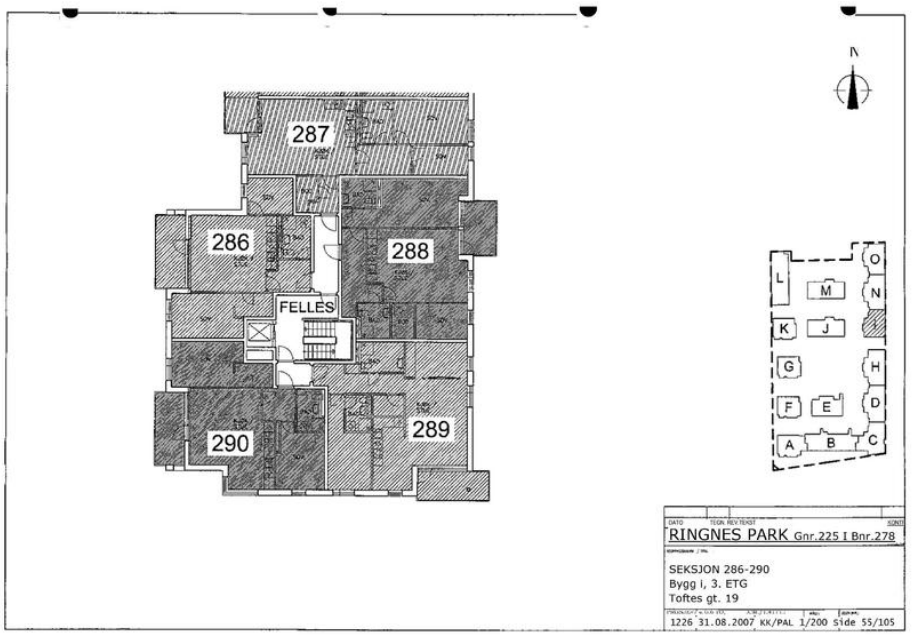

N
266
265
FELLES
267
268
271
269
L
M
O
N
I
K
J
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278
SEKSJON 265-271
BYGG H, 5. ETG
Toftesgt. 21
1226 31.08.2007 HH/PAL
1/200 Side 50/105

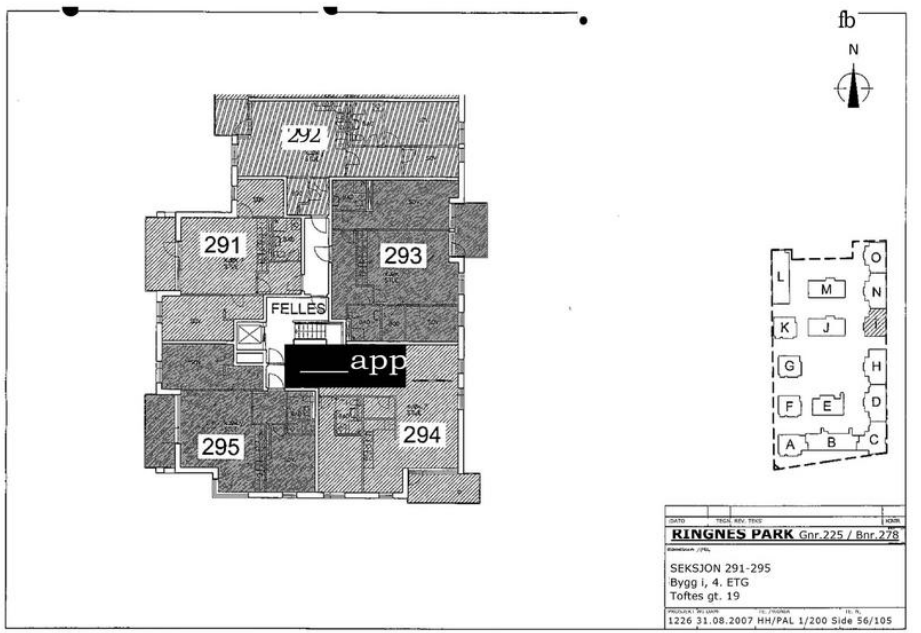

273
272
274
FELLES
277
275
276
N
L
M
O
N
I
K
J
H
G
D
F
E
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 272-277
BYGG H, 6. ETG
Toftesgt. 21
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 51/105

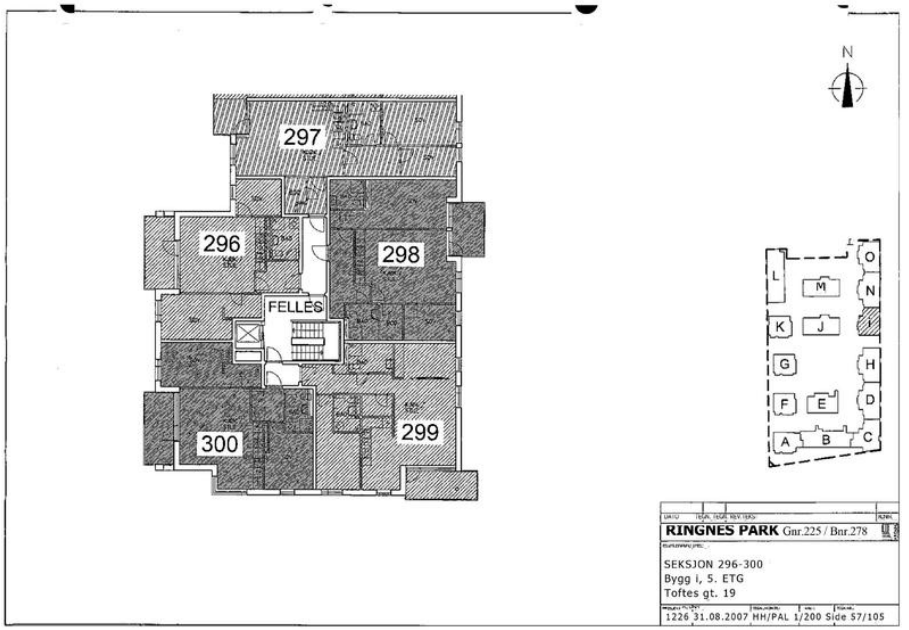

278
FELLES
279
N
L
M
O
N
I
K
J
H
G
D
F
E
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278
SEKSJON 278-279
BYGG H, 7. ETG
Toftesgt. 21
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 52/105

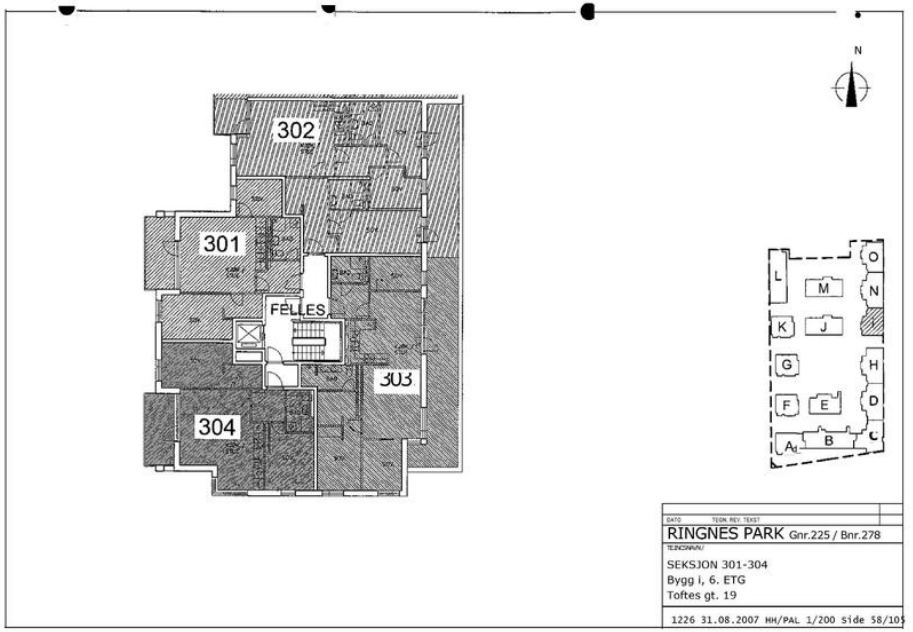

FELLES
408
506
280
FELLES
N
L
M
O
N
K
J
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 | Bnr.278
SEKSJON 280 + 408 + 506
Bygg i, 1. ETG
Toftes gt. 19
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/250 Side 53/105

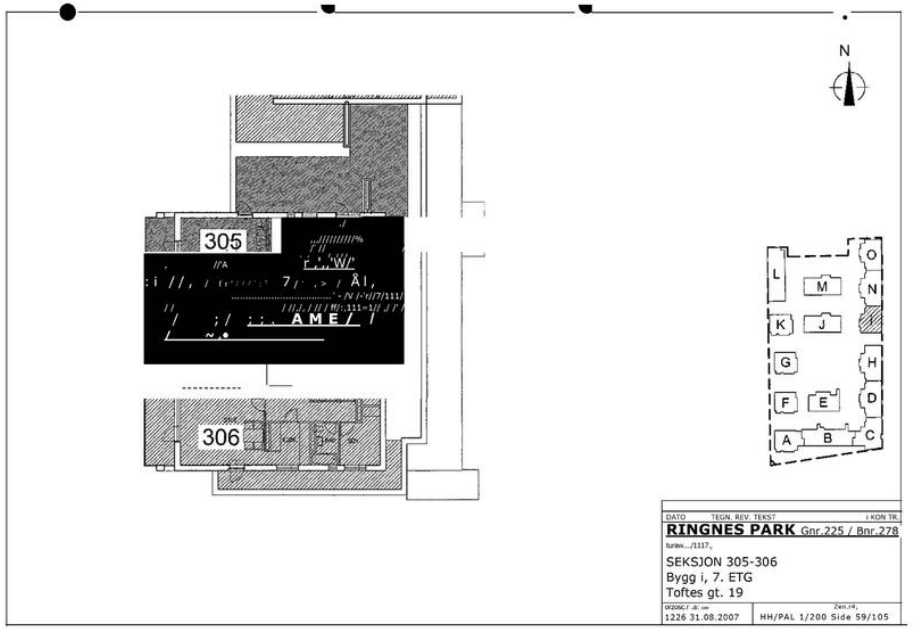

282
281
283
FELLES
285
284
N
L
M
O
N
K
J
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 281-285
Bygg i, 2. ETG
Toftes gt. 19
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 54/105

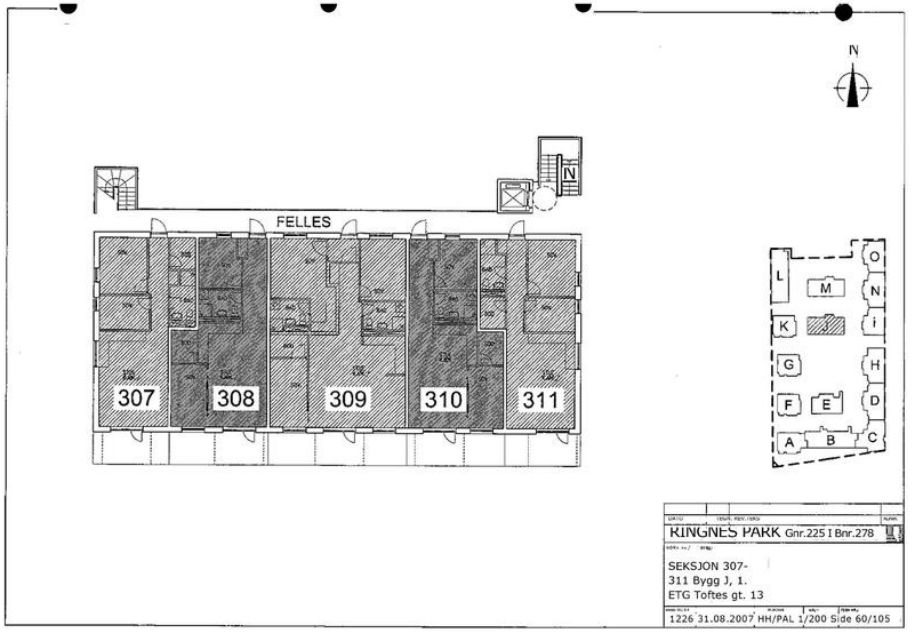

287
286
288
FELLES
290
289
L
M
O
N
K
J
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278
SEKSJON 286-290
Bygg i, 3. ETG
Toftes gt. 19
1226 31.08.2007 KK/PAL 1/200 Side 55/105

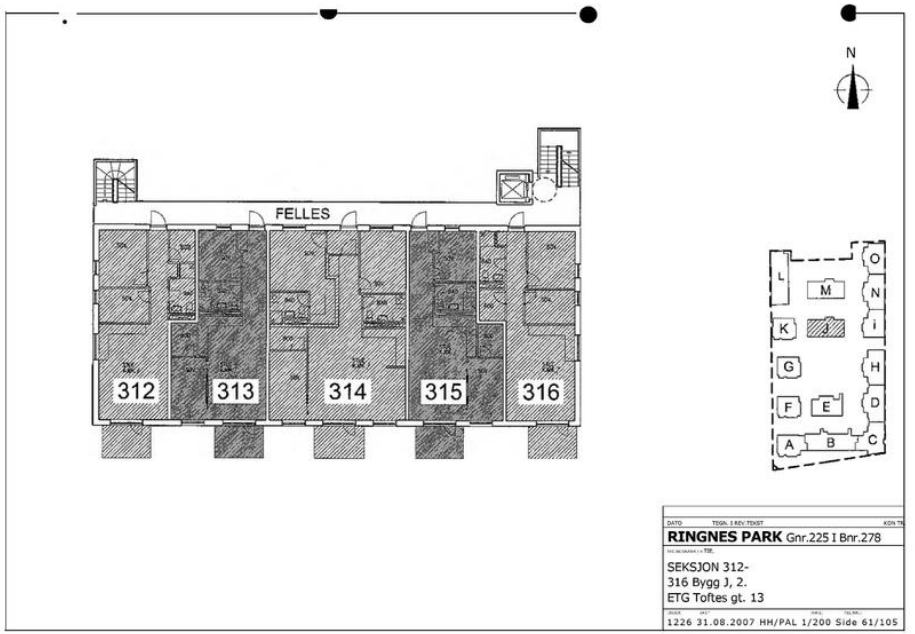

292
291
293
FELLES
app
295
294
L
M
O
N
K
J
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 291-295
Bygg i, 4. ETG
Toftes gt. 19
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 56/105

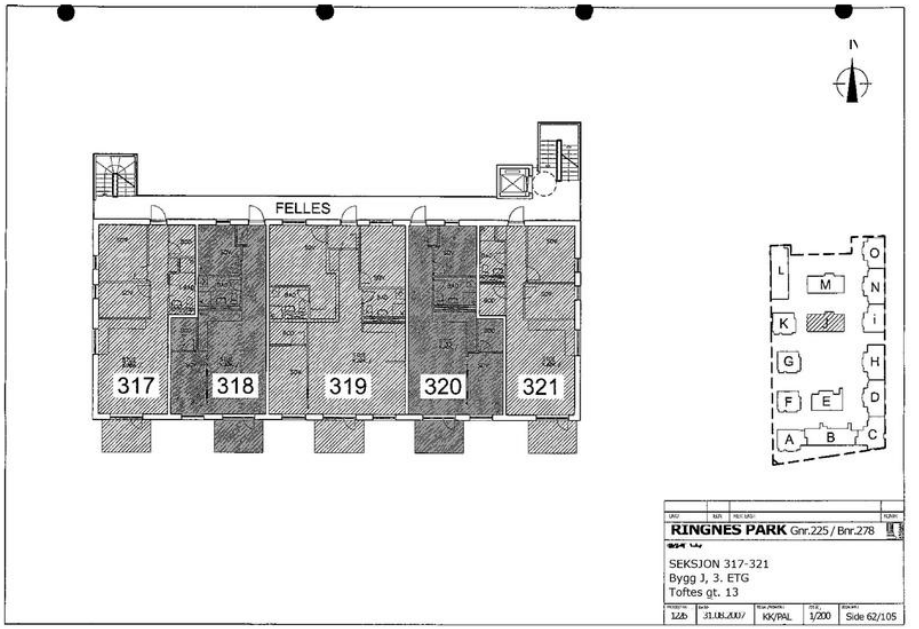

297
296
298
FELLES
300
299
N
L
M
O
N
K
J
I
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 296-300
Bygg i, 5. ETG
Toftes gt. 19
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 57/105

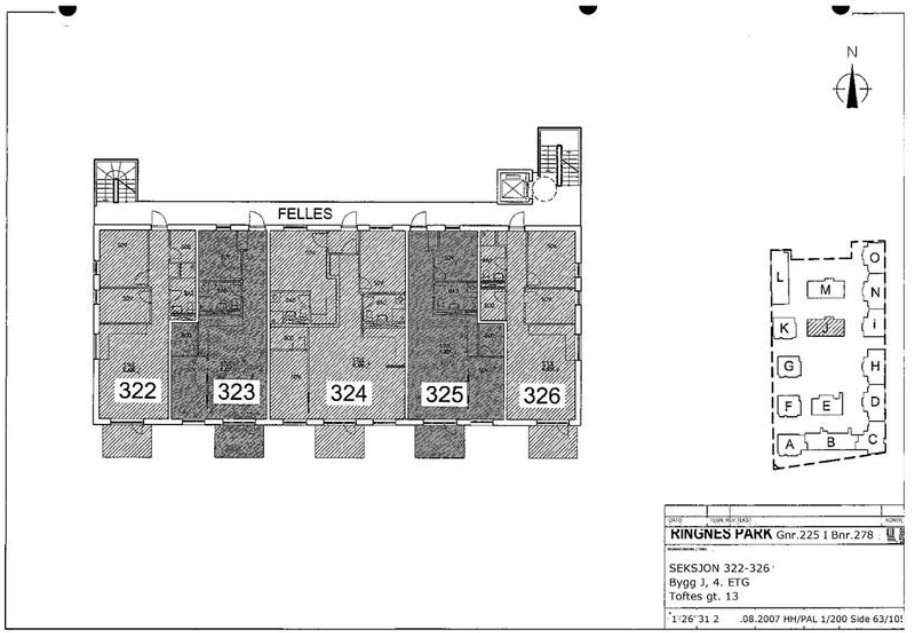

302
301
FELLES
303
304
N
L
M
O
N
K
J
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 301-304
Bygg i, 6. ETG
Toftes gt. 19
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 58/105

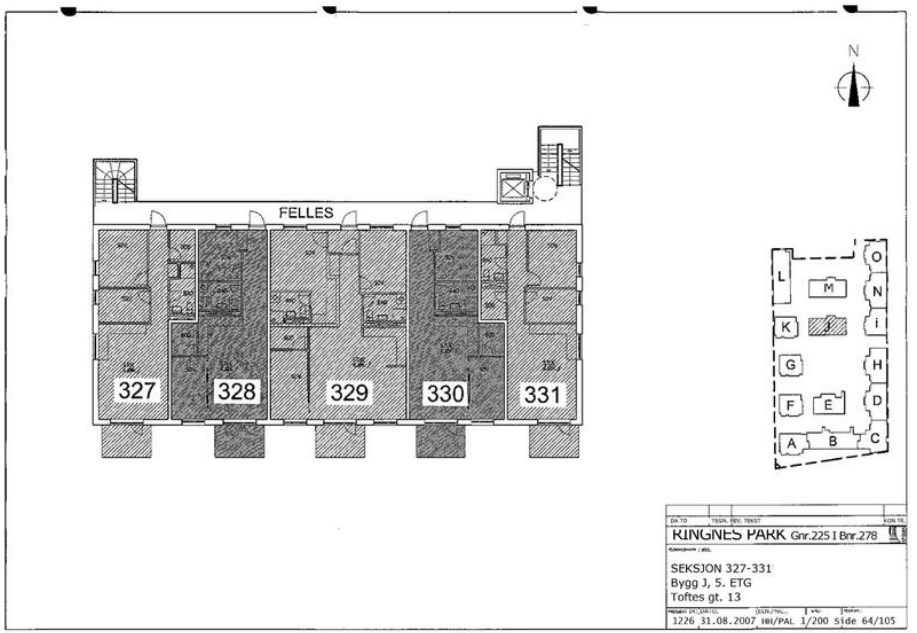

N
305
306
L
M
O
N
K
J
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 305-306
Bygg i, 7. ETG
Toftes gt. 19
1226 31.08.2007
HH/PAL 1/200 Side 59/105

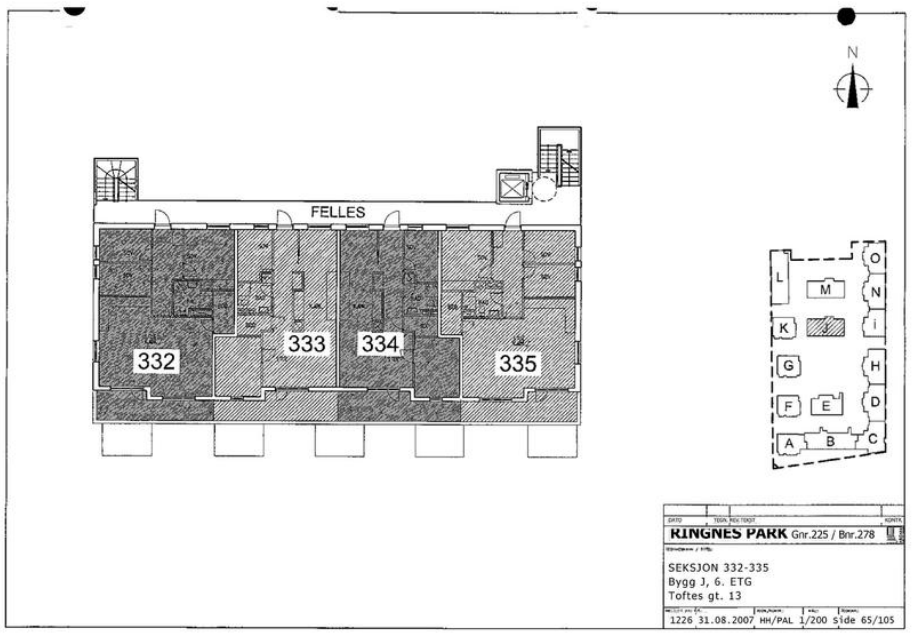

N
FELLES
307
308
309
310
311
L
M
O
N
K
J
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278
SEKSJON 307-
311 Bygg J, 1.
ETG Toftes gt. 13
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 60/105

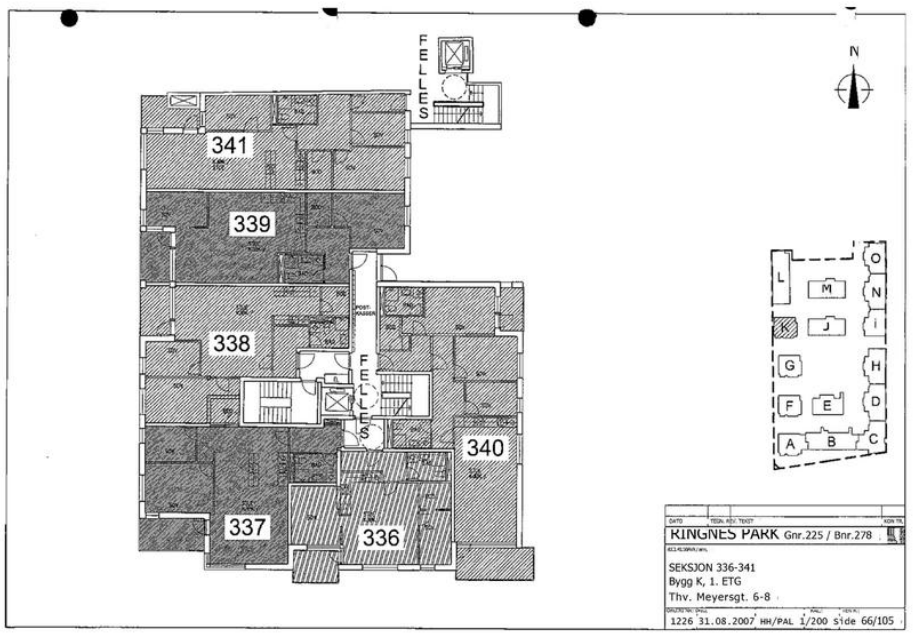

FELLES
312
313
314
315
316
N
L
M
K
J
G
F
E
A
B
C
H
D
i
O
N
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278
SEKSJON 312-
316 Bygg J, 2.
ETG Toftes gt. 13
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 61/105

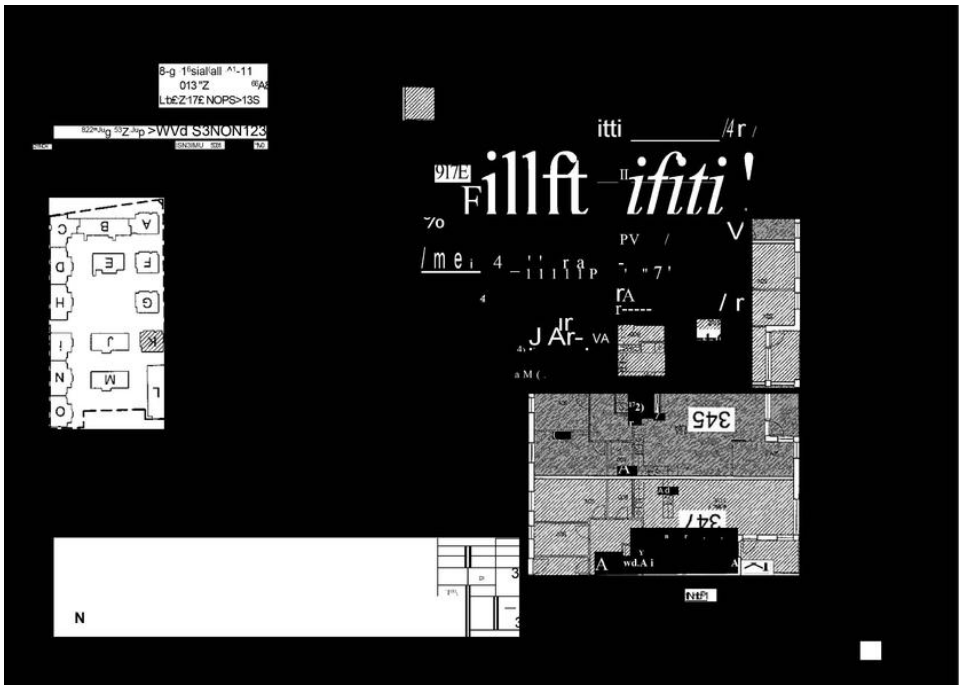

FELLES
317
318
319
320
321
N
L
M
K
J
G
F
E
A
B
C
H
D
i
O
N
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 317-321
Bygg J, 3. ETG
Toftes gt. 13
1226
31.08.2007
KK/PAL
1/200
Side 62/105

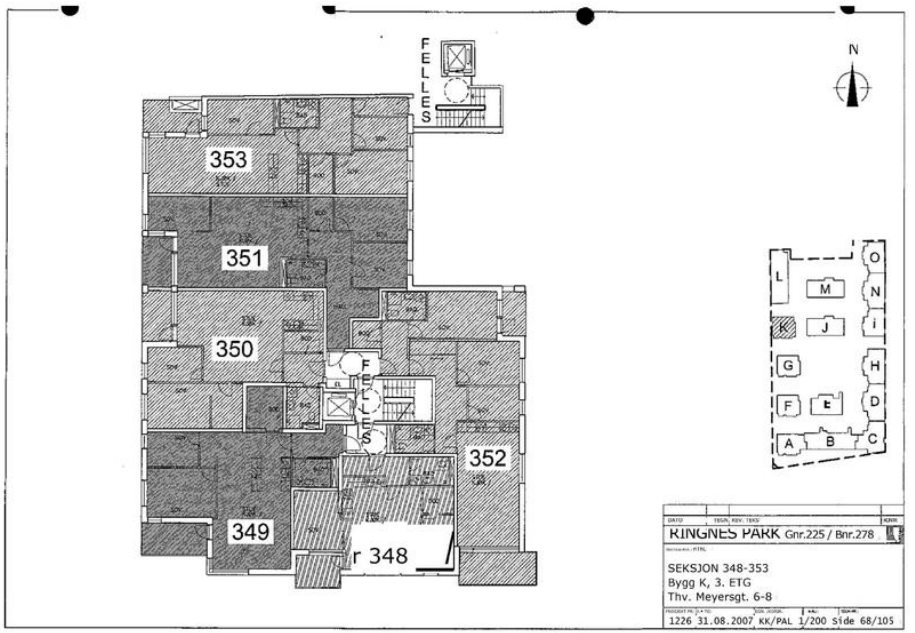

FELLES
322
323
324
325
326
N
L
M
O
N
i
K
J
H
G
F
E
D
A
B
C
KINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278
SEKSJON 322-326
Bygg J, 4. ETG
Toftes gt. 13
1:26 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 63/105

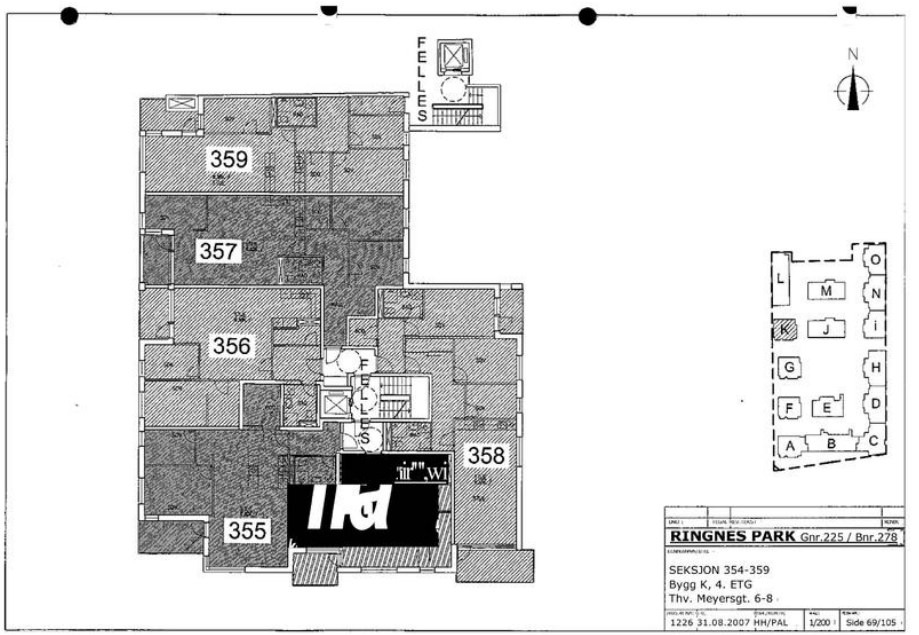

FELLES
327
328
329
330
331
N
L
M
O
N
i
K
J
H
G
F
E
D
A
B
C
KINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278
SEKSJON 327-331
Bygg J, 5. ETG
Toftes gt. 13
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 64/105

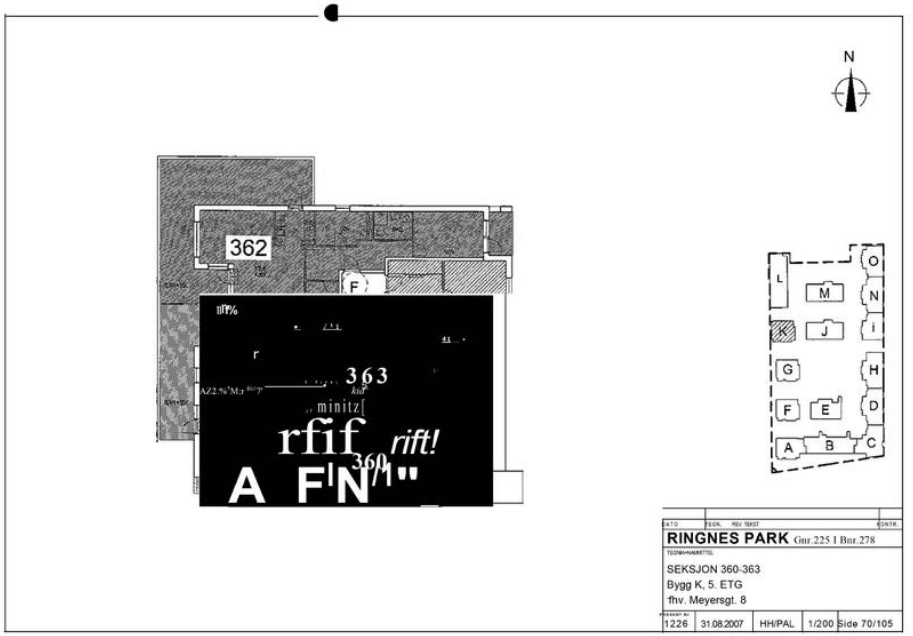

N
FELLES
332
333
334
335
L
M
O
N
K
J
I
H
G
F
E
D
A
B
C
KINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 332-335
Bygg J, 6. ETG
Toftes gt. 13
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 side 65/105

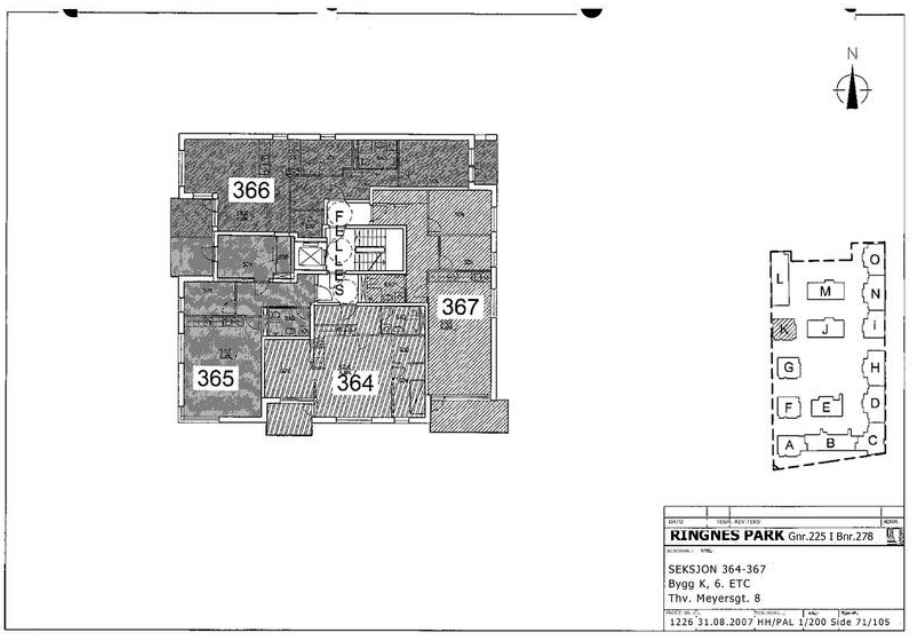

N
FELLES
341
339
338
FELLES
340
337
336
L
M
O
N
K
J
I
H
G
F
E
D
A
B
C
KINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 336-341
Bygg K, 1. ETG
Thv. Meyersgt. 6-8
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 side 66/105

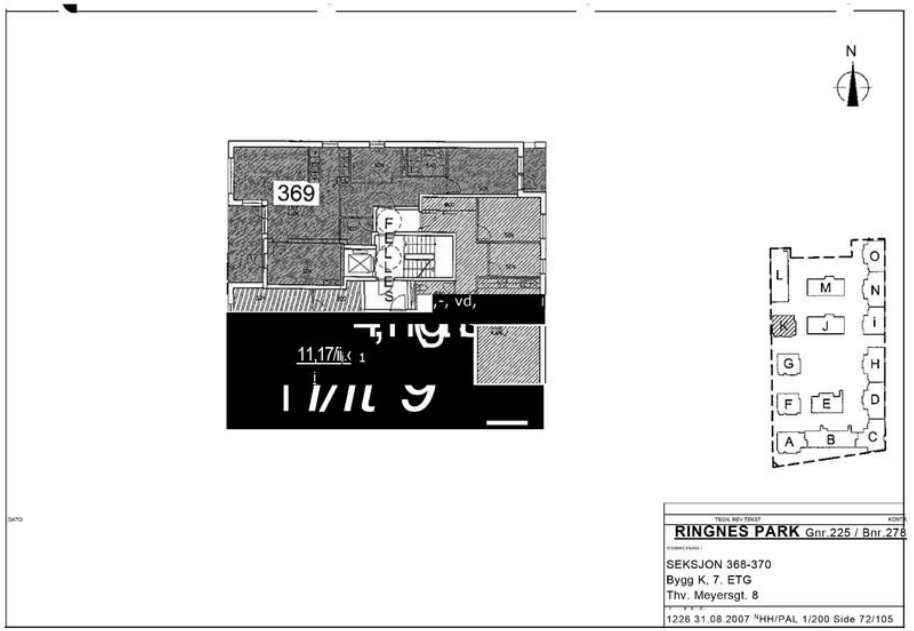

itti
/4r
Fillft
ifiti
PV
V
/ r
345
347
N

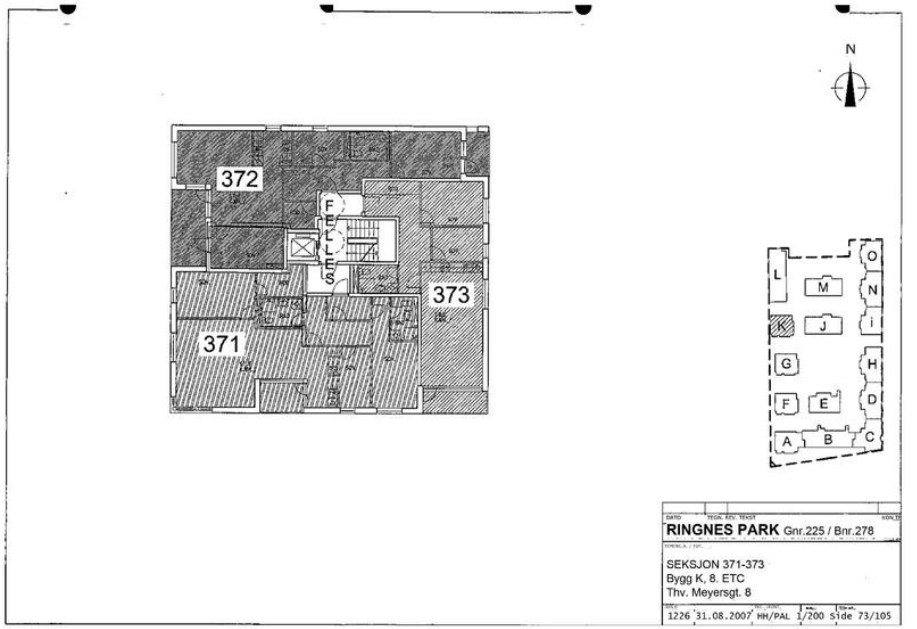

FELLES
353
351
350
352
349
r 348
N
L M O N I K J H G F E D A B C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 348-353
Bygg K, 3. ETG
Thv. Meyersgt. 6-8
1226 31.08.2007 KK/PAL 1/200 Side 68/105

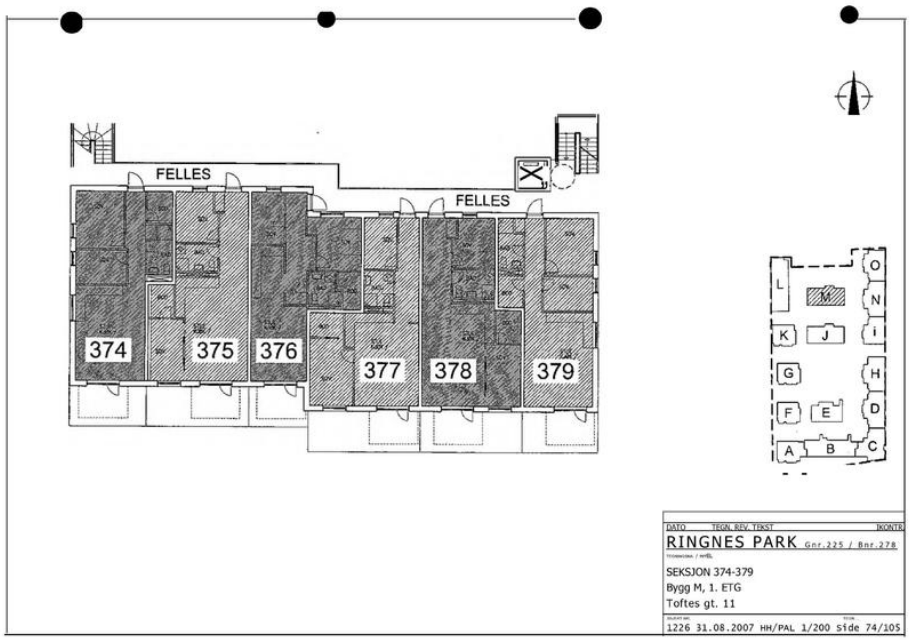

FELLES
359
357
356
358
355
N
L M O N I K J H G F E D A B C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 354-359
Bygg K, 4. ETG
Thv. Meyersgt. 6-8
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 69/105


N
362
363
L
M
K
J
G
F
E
O
N
I
H
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278
SEKSJON 360-363
Bygg K, 5. ETG
Thv. Meyersgt. 8
1226
31.08.2007
HH/PAL
1/200
Side 70/105


N
366
FELLES
367
365
364
L
M
K
J
G
F
E
O
N
I
H
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
F
E
L
L
E
S
L
M
K
J
G
F
E
O
N
I
H
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 368-370
Bygg K, 7. ETG
Thv. Meyersgt. 8
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 72/105


N
372
F
E
L
L
E
S
373
371
L
M
K
J
G
F
E
O
N
I
H
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

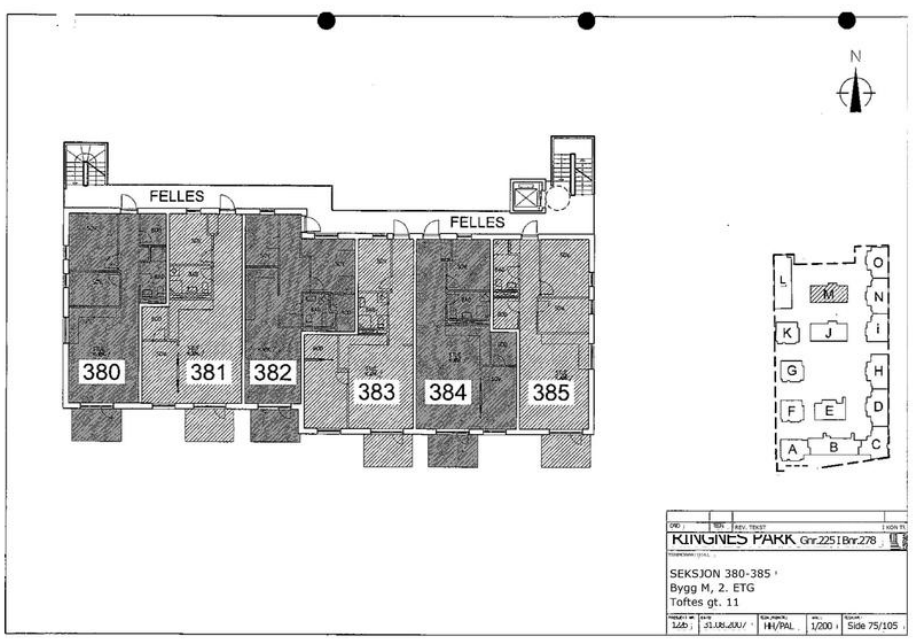



DATO TEGN. REV. TEKST IKONTR

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

SEKSJON 374-379
Bygg M, 1. ETG
Toftes gt. 11

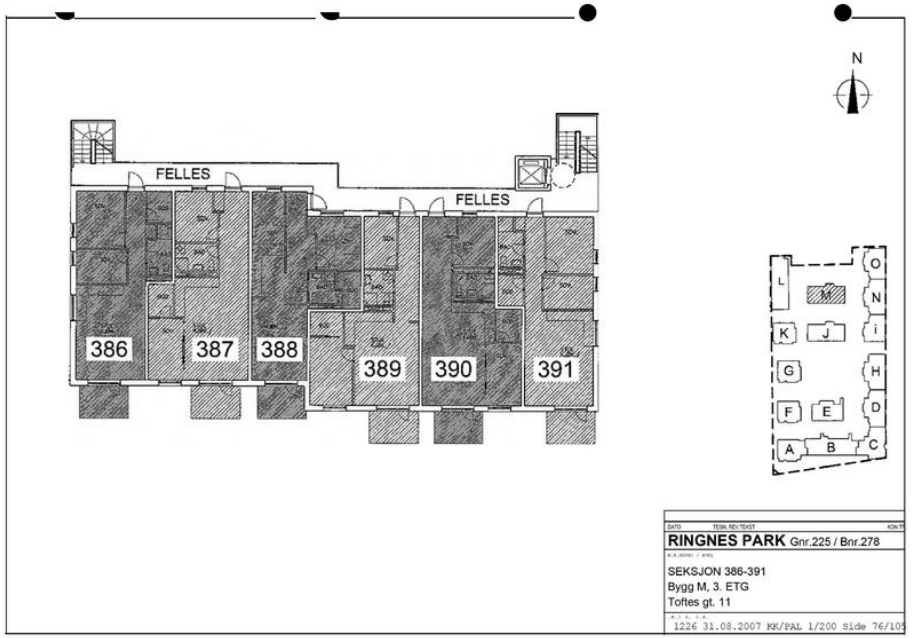
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 74/105




RINGNES PARK Gnr.225 Bnr.278

SEKSJON 380-385
Bygg M, 2. ETG
Toftes gt. 11

1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 75/105

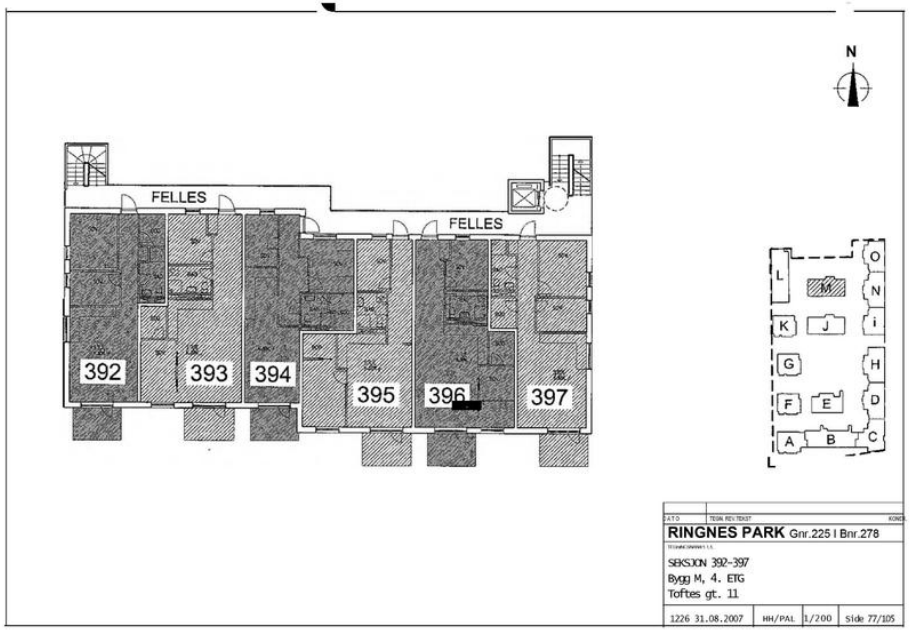



DATO TEGN. REV. TEKST KONTR

**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

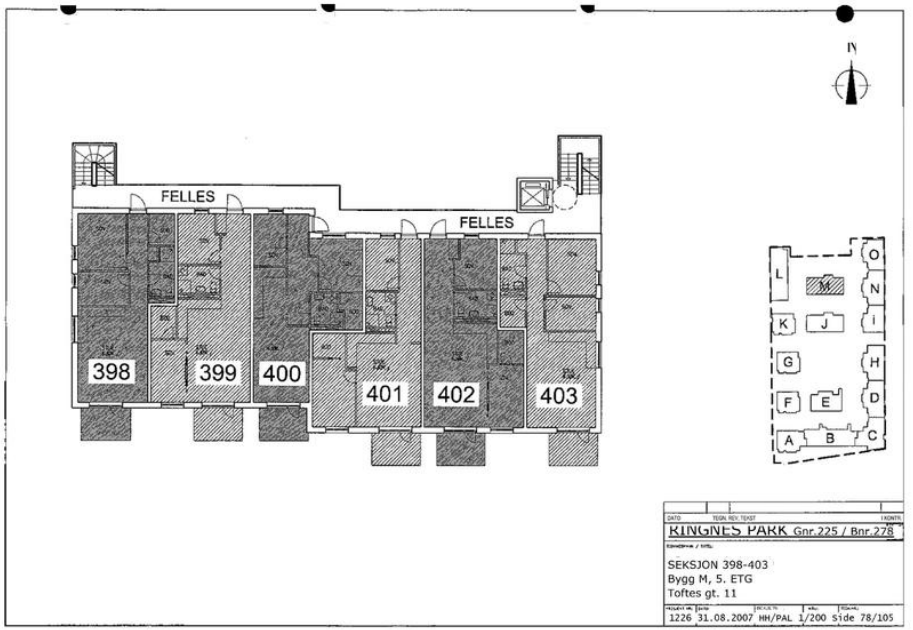


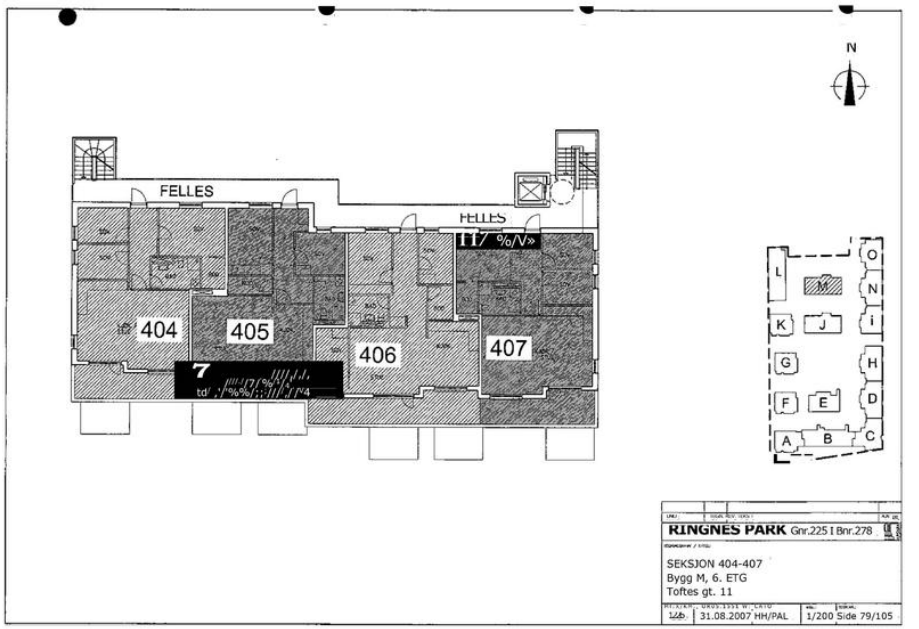

DATO TEGN. REV. TEKST KONTR

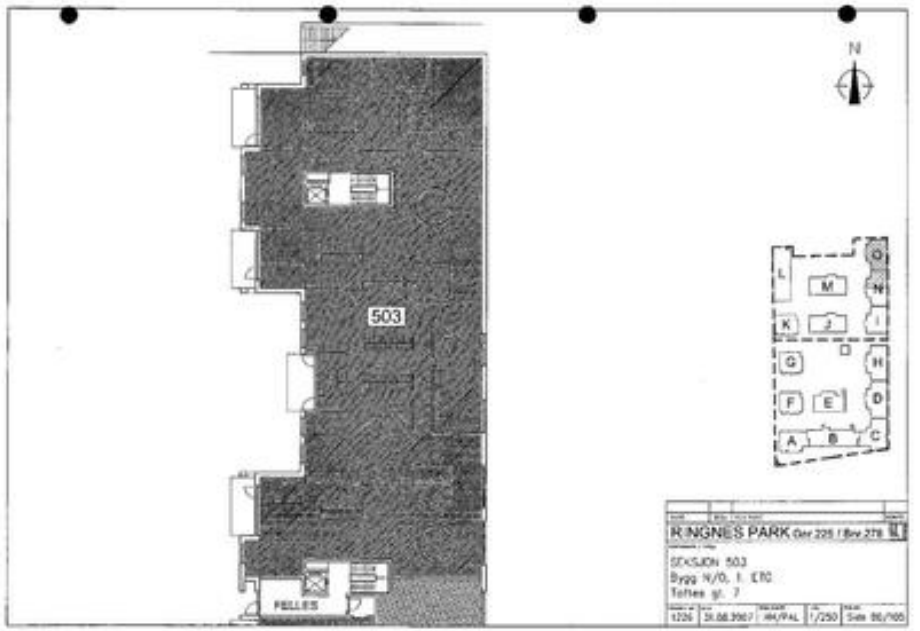
**RINGNES PARK** Gnr.225 I Bnr.278

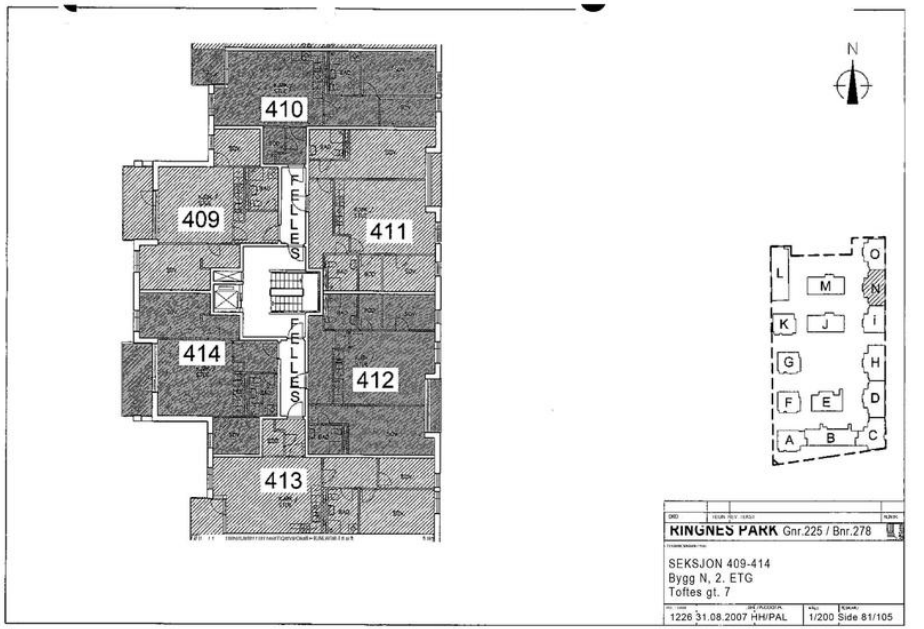
SEKSJON 392-397
Bygg M, 4. ETG
Toftes gt. 11

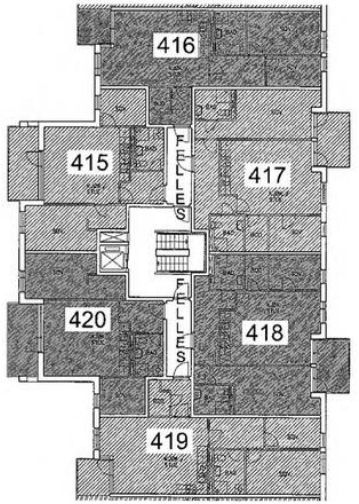
| 1226 31.08.2007 | HH/PAL | 1/200 | Side 77/105 |
|---|---|---|---|

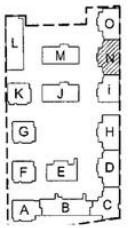

N
FELLES
FELLES
398
399
400
401
402
403
L
M
O
N
K
J
I
G
H
F
E
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 398-403
Bygg M, 5. ETG
Toftes gt. 11
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 78/105


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
L
M
K
J
G
F
E
A
B
O
N
I
H
D
C
RINGNES PARK Gnr 225 / Bnr 278
SEKSJON 503
Bygg N/O, 1. ETG
Toftes gt. 7
1226
31.08.2007
HH/PAL
1/250
Side 86/105


N
410
409
411
414
412
413
FELLES
FELLES
L
M
K
J
G
F
E
A
B
O
N
I
H
D
C
RINGNES 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



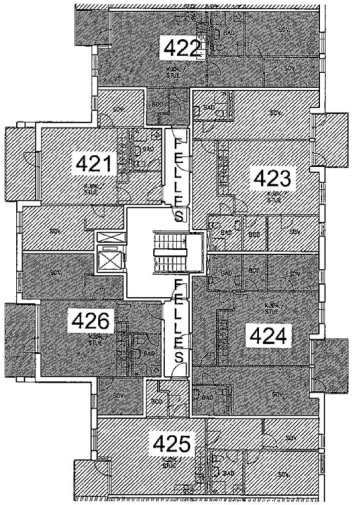



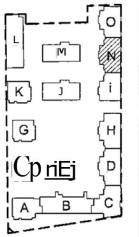

DATO TEGN. REV. TEKST KON TK

**RINGNES PARK** Gnr.225 / Bnr.278

SEKSJON 415-420
Bygg N, 3. ETG
Toftes gt. 7

ARK 1226 31.08.2007 KK/PAL 1/200 side 82/105



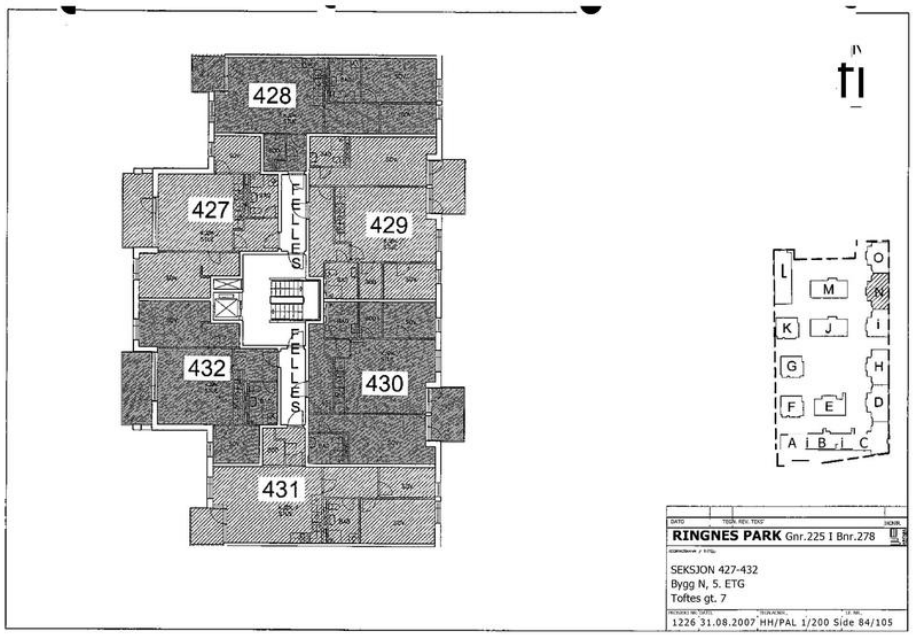



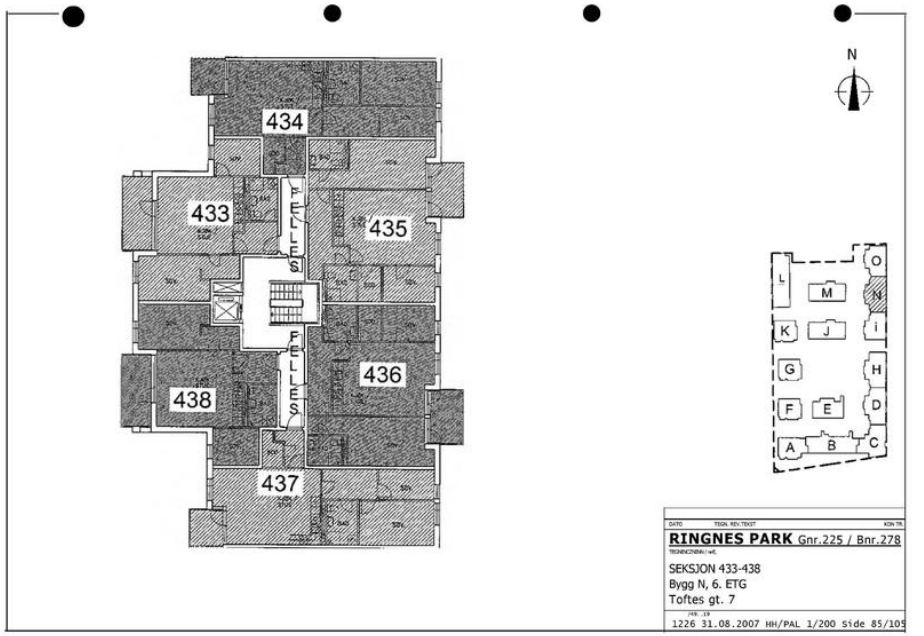

DATO TEGN. REV. TEKST I KON TK

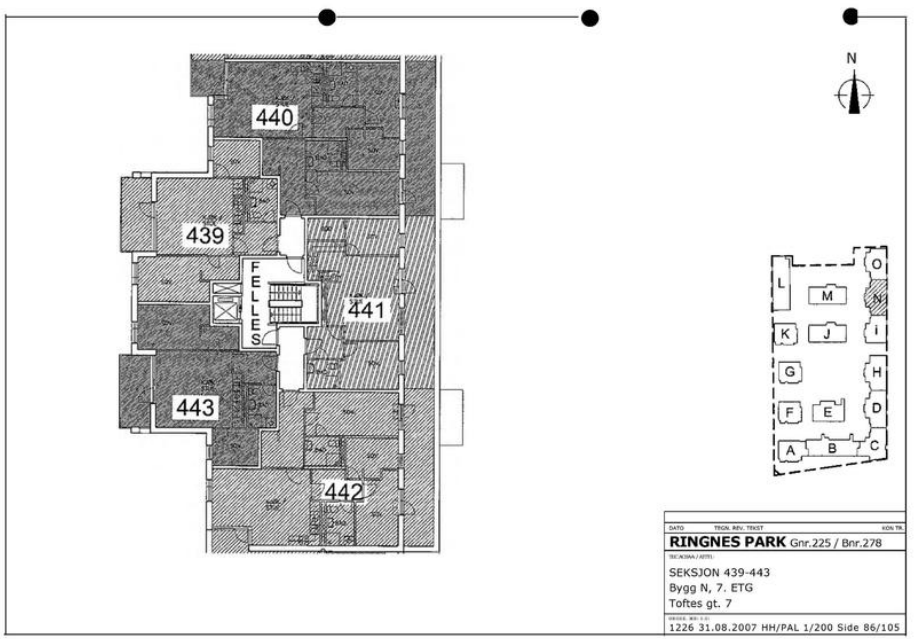
**RINGNES PARK** Gnr.225 / Bnr.278

SEKSJON 421-426
Bygg N, 4. ETG
Toftes gt. 7

PROSJEKTNR. DATO ANSV. MÅL VAR
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 side 83/105


428
427
429
FELLES
FELLES
432
430
431
L
M
K
J
G
F
E
O
N
I
H
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


N
434
433
435
FELLES
FELLES
438
436
437
L
M
K
J
G
F
E
O
N
I
H
D
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 433-438
Bygg N, 6. ETG
Toftes gt. 7
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 85/105



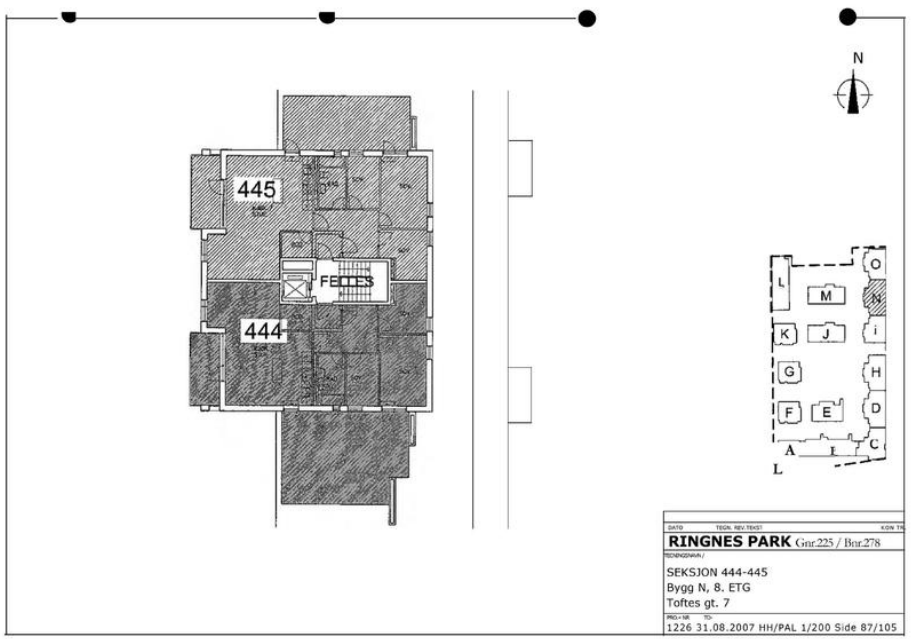

DATO TEGN. REV. TEKST KON TR

**RINGNES PARK** Gnr.225 / Bnr.278

TEGNINGSNAVN / TITTEL

SEKSJON 439-443
Bygg N, 7. ETG
Toftes gt. 7

1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 86/105




DATO TEGN. REV. TEKST KON TR

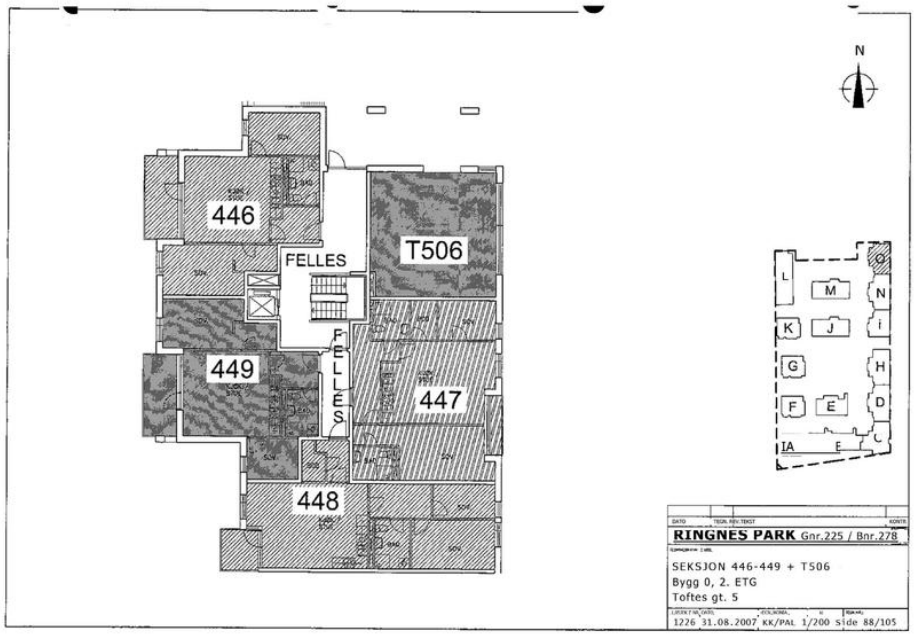
**RINGNES PARK** Gnr.225 / Bnr.278

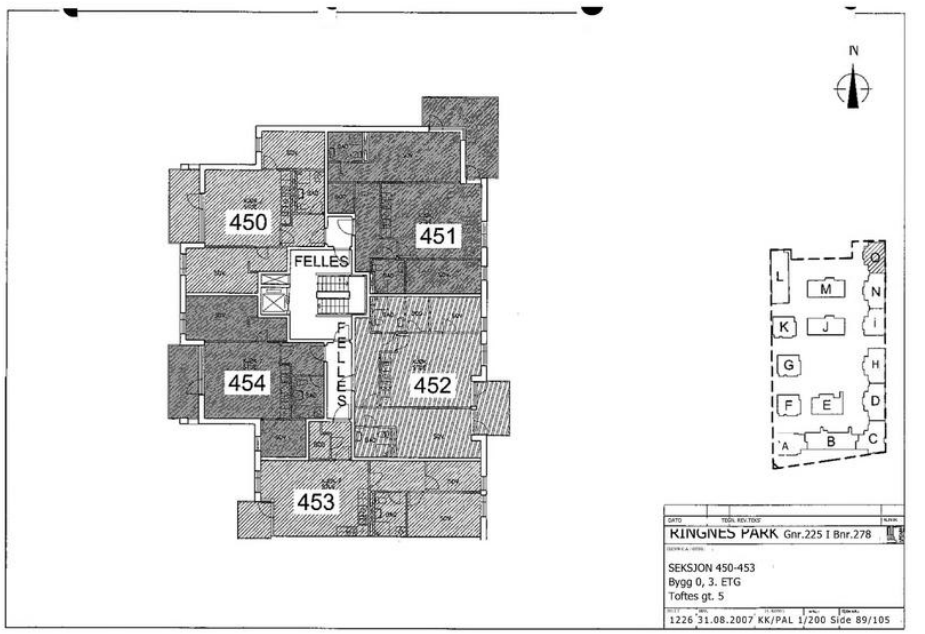
TEGNINGSNAVN /

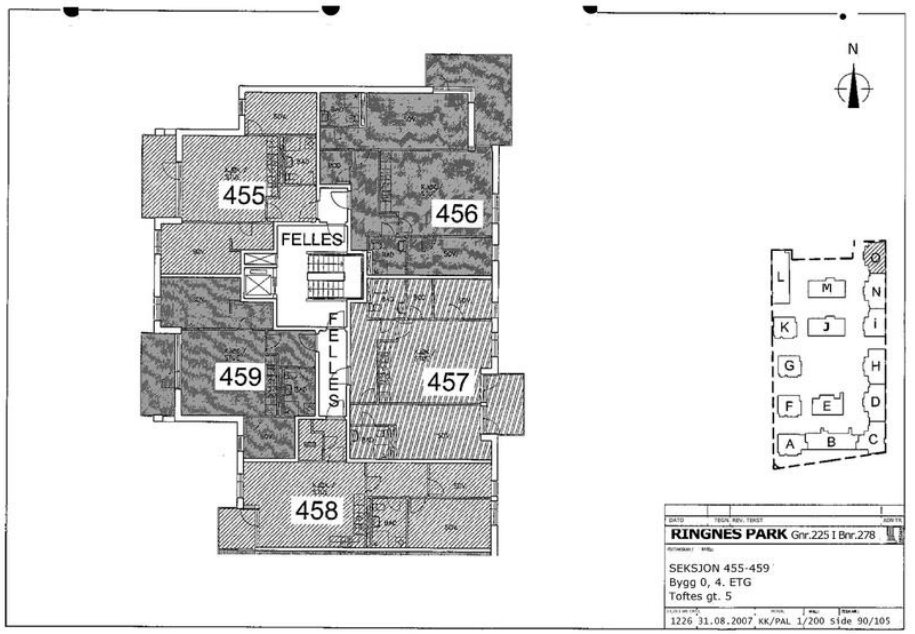
SEKSJON 444-445
Bygg N, 8. ETG
Toftes gt. 7

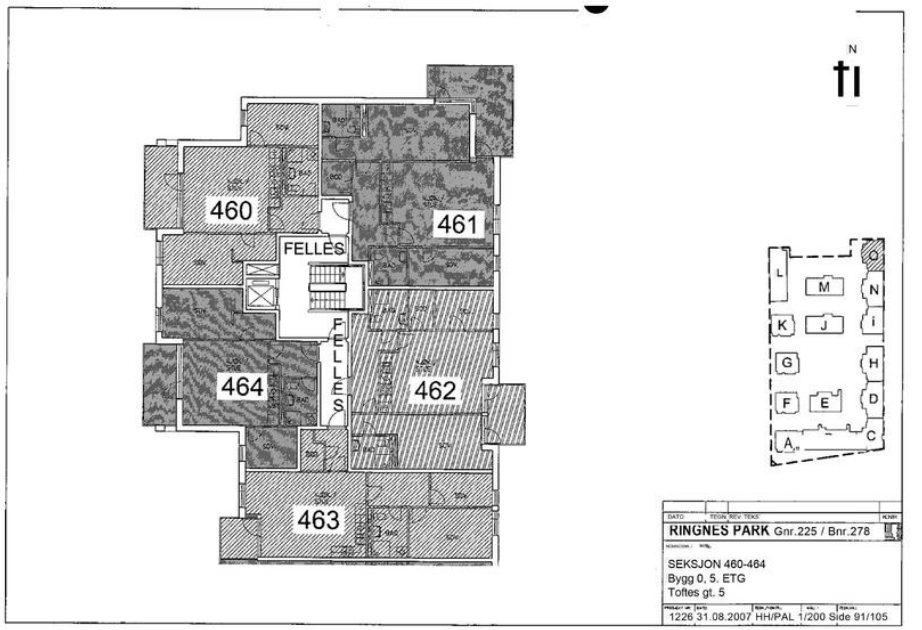
PROSJ.NR TG-

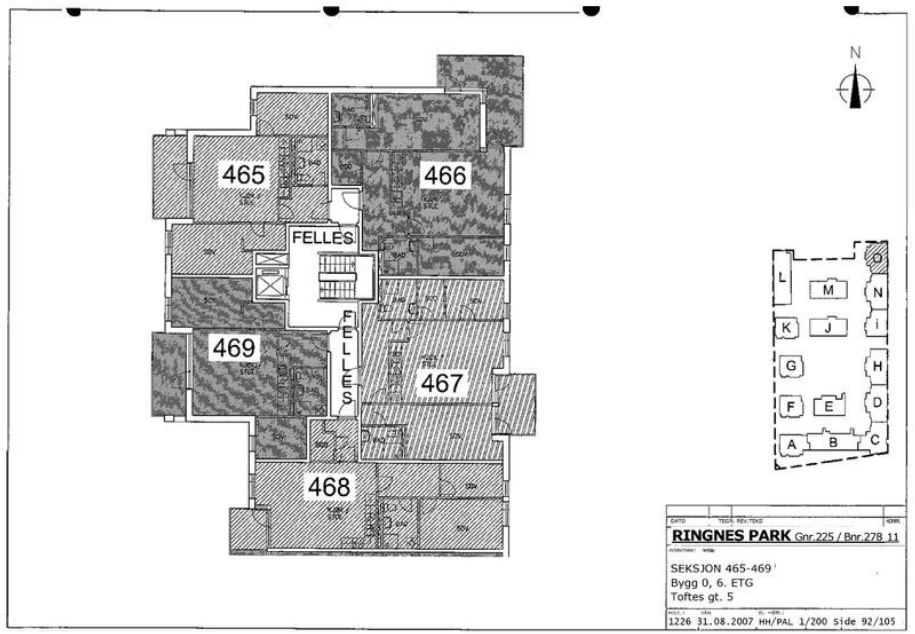
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 87/105

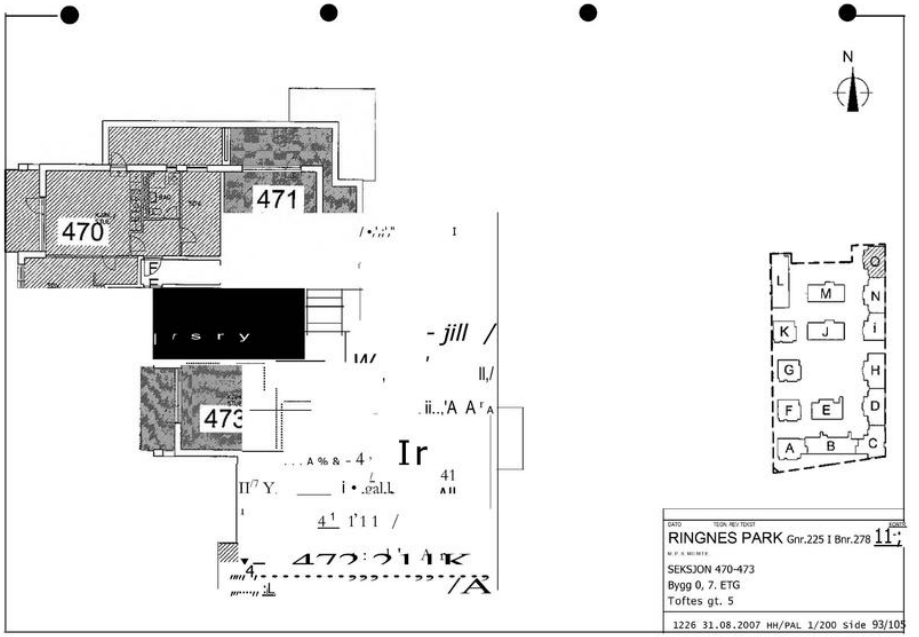

N
446
FELLES
T506
449
FELLES
447
448
L
M
K
J
G
F
E
Q
N
I
H
D
C
IA
E
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 446-449 + T506
Bygg 0, 2. ETG
Toftes gt. 5
1226 31.08.2007 KK/PAL 1/200 Side 88/105

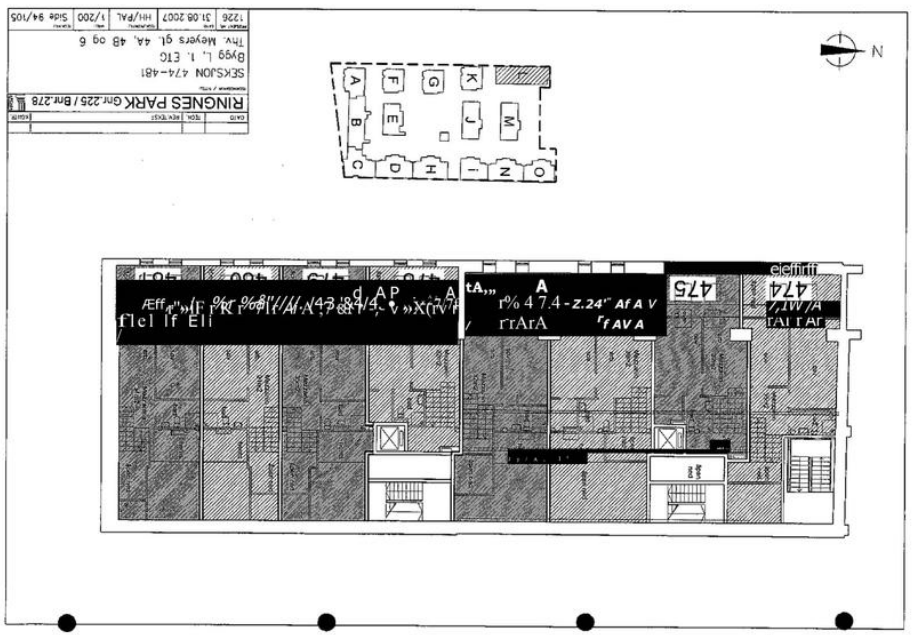

N
450
FELLES
451
454
FELLES
452
453
L
M
K
J
G
F
E
Q
N
I
H
D
C
A
B
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278
SEKSJON 450-453
Bygg 0, 3. ETG
Toftes gt. 5
1226 31.08.2007 KK/PAL 1/200 Side 89/105

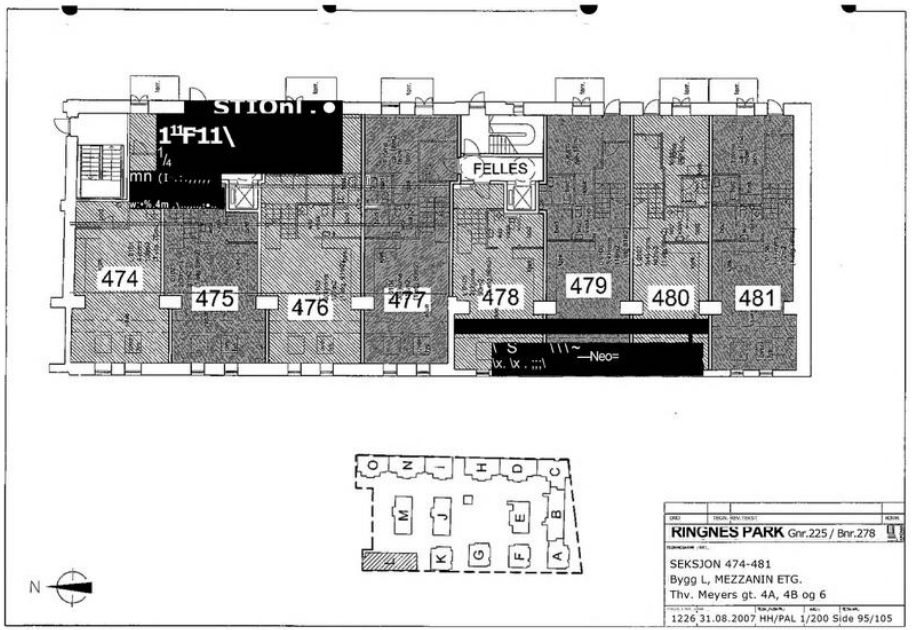

N
455
456
FELLES
459
FELLES
457
458
L
M
K
J
G
F
E
A
B
H
D
C
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278
SEKSJON 455-459
Bygg 0, 4. ETG
Toftes gt. 5
1226 31.08.2007 KK/PAL 1/200 side 90/105

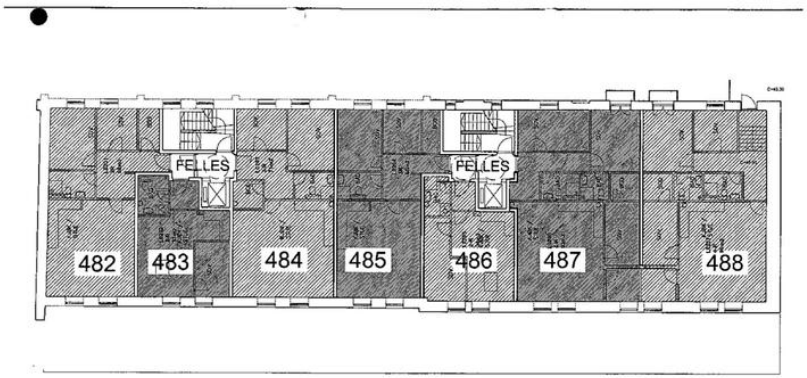

N
460
461
FELLES
464
FELLES
462
463
L
M
K
J
G
F
E
A
H
D
C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 460-464
Bygg 0, 5. ETG
Toftes gt. 5
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 91/105

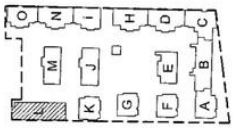

465
466
FELLES
469
FELLES
467
468
N
L M O N I K J H G F E D A B C
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278 11
SEKSJON 465-469
Bygg 0, 6. ETG
Toftes gt. 5
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 side 92/105


470
471
N
L M O N I K J H G F E D A B C
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278 11
SEKSJON 470-473
Bygg 0, 7. ETG
Toftes gt. 5
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 side 93/105


RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 474-481
Bygg L, 1. ETG
Thv. Meyers gt. 4A, 4B og 6
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 94/105
N
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



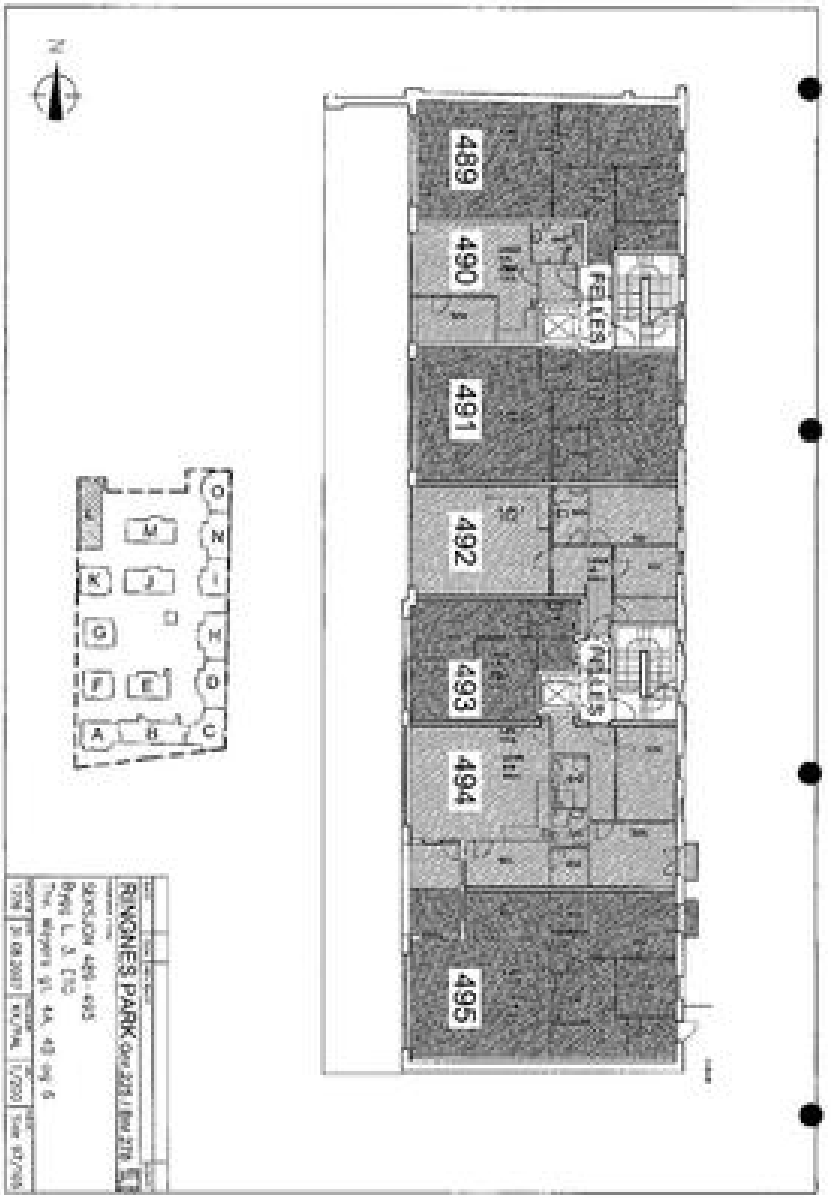



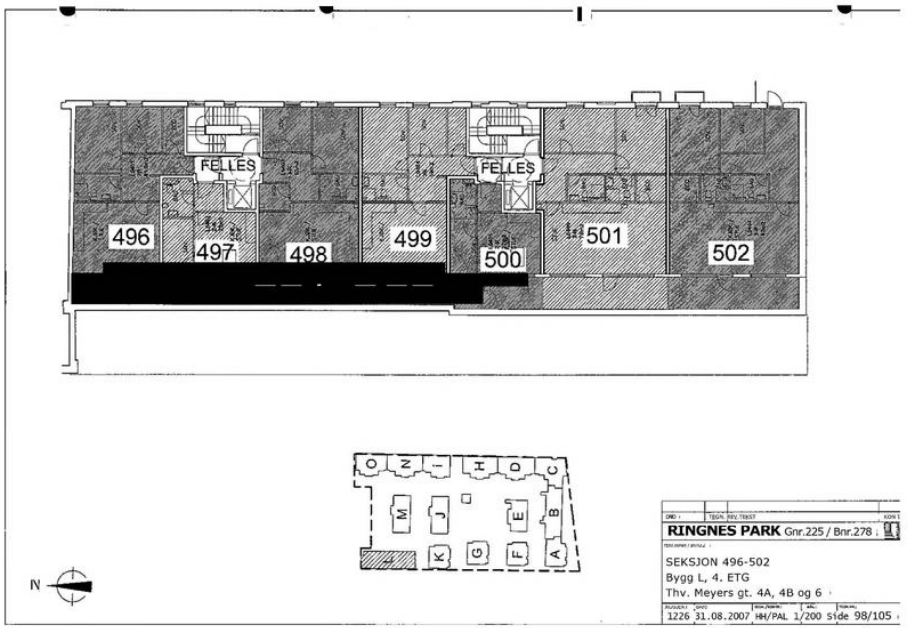
N

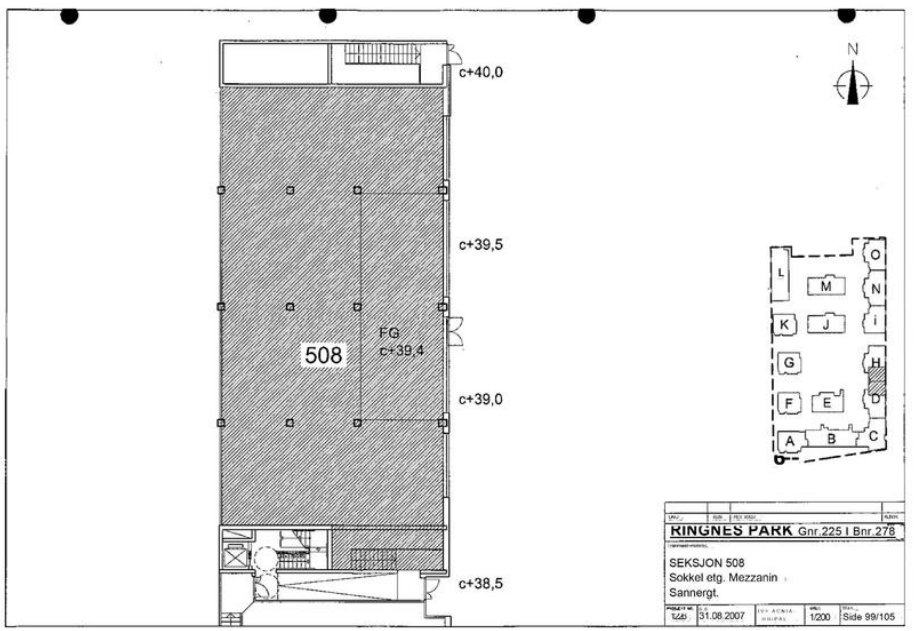
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

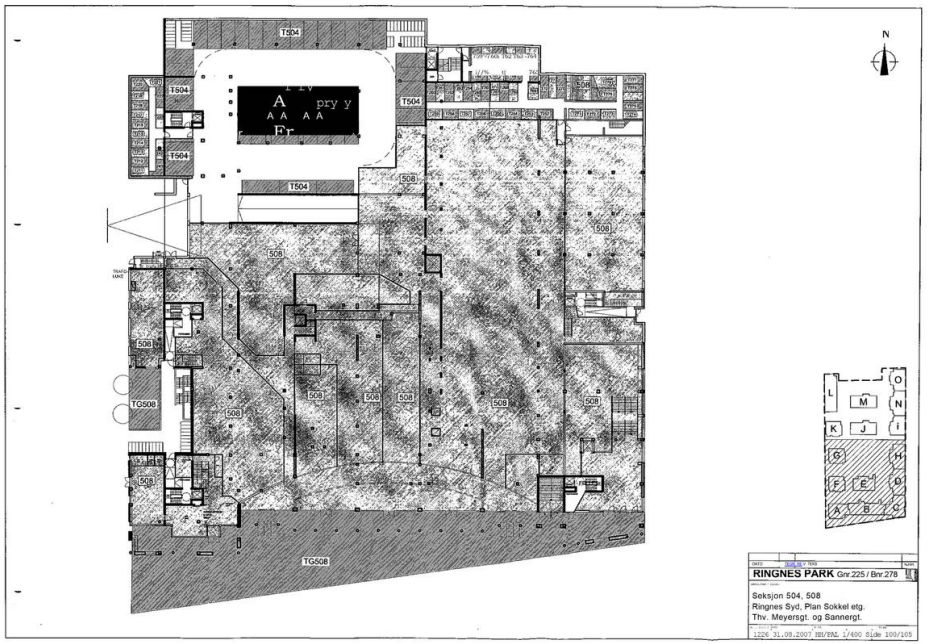
SEKSJON 482-488
Bygg L, 2. ETG
Thv. Meyers gt. 4A, 4B og 6

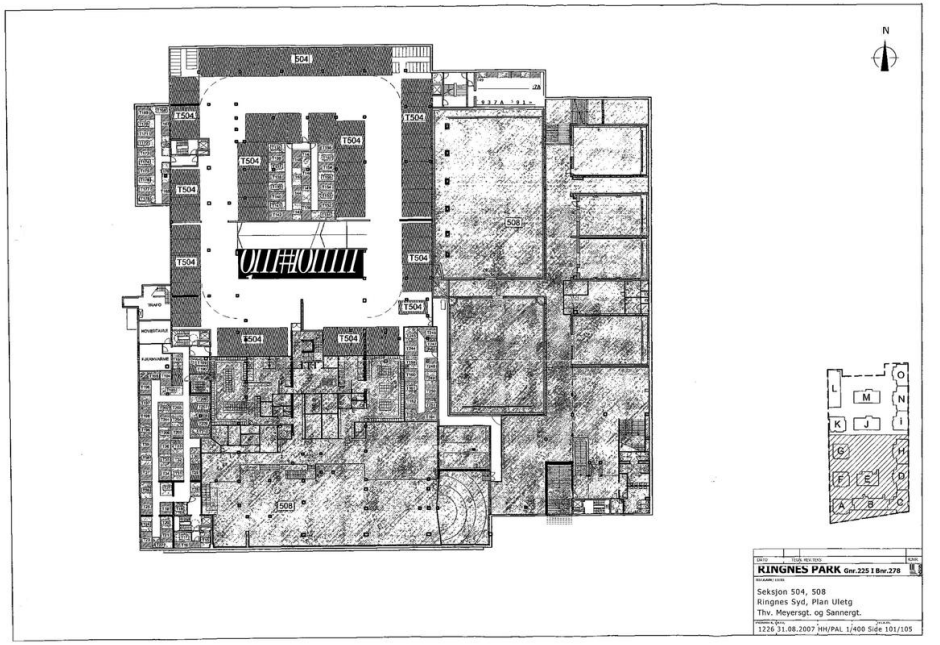
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 96/105

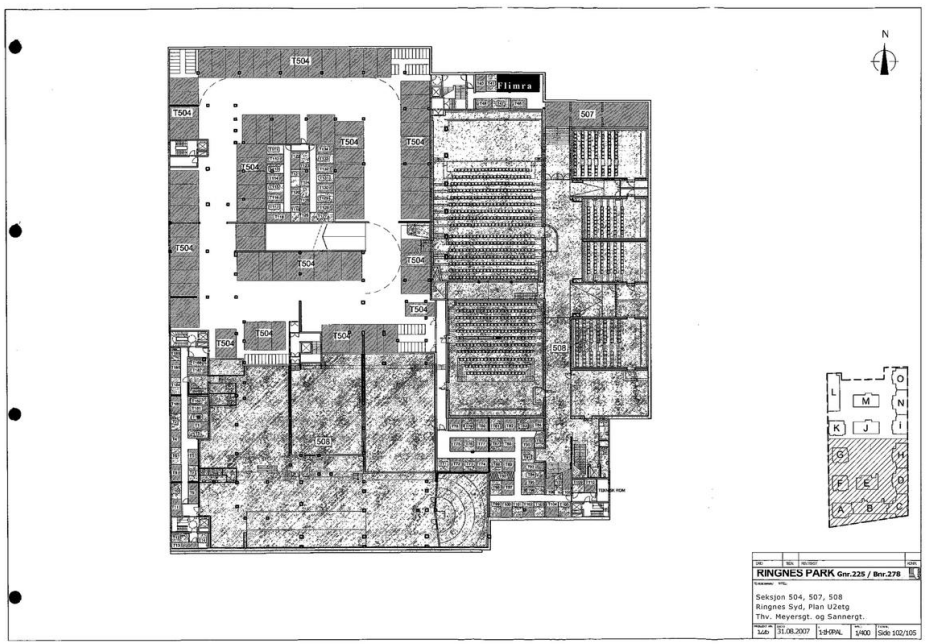


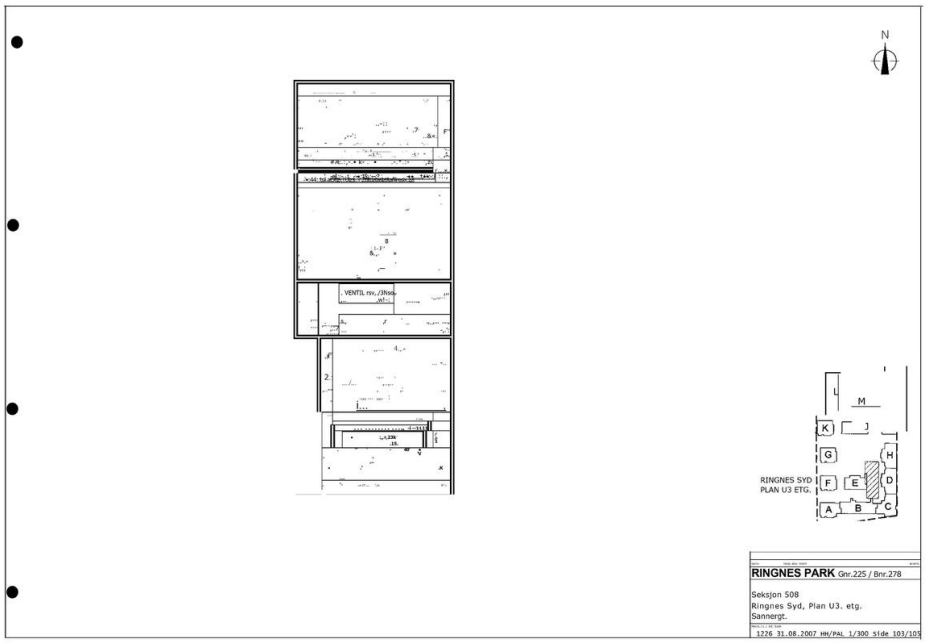

FELLES
FELLES
496
497
498
499
500
501
502
N
O
N
I
H
D
C
M
J
E
B
K
G
F
A
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 496-502
Bygg L, 4. ETG
Thv. Meyers gt. 4A, 4B og 6
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 98/105

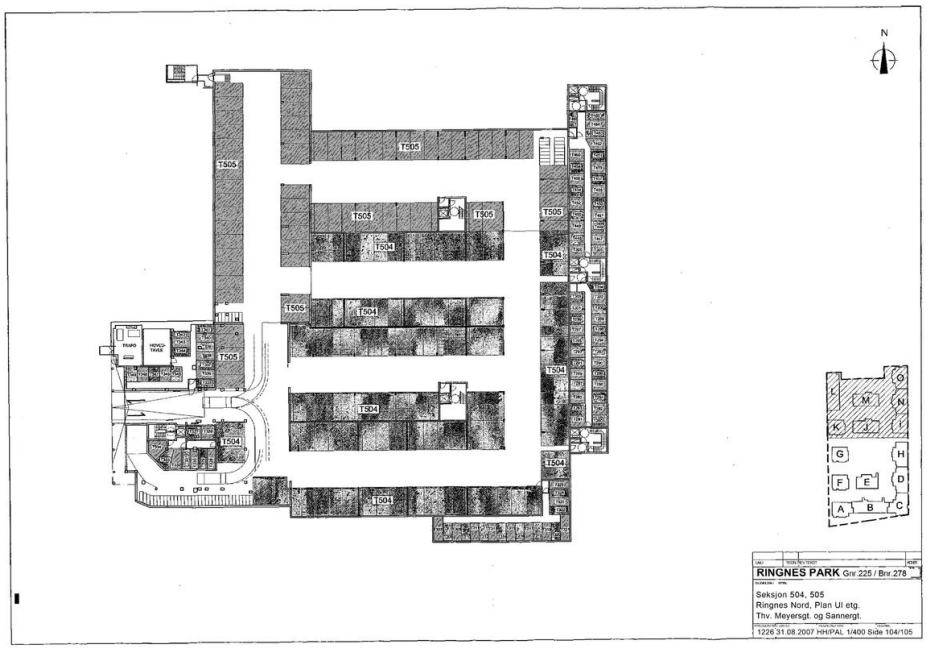

c+40,0
c+39,5
c+39,0
c+38,5
508
FG
c+39,4
N
L
M
O
N
I
K
J
H
G
D
F
E
A
B
C
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278
SEKSJON 508
Sokkel etg. Mezzanin
Sannergt.
31.08.2007
1/200
Side 99/105

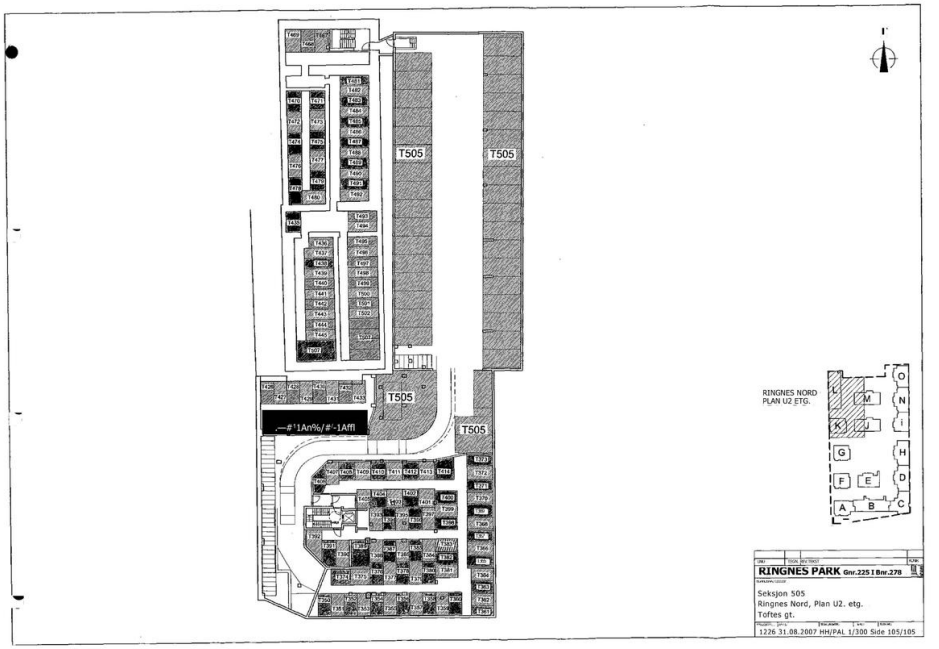

T504
T504
T504
T504
508
508
508
508
508
508
508
508
508
508
508
508
508
508
TG508
TG508
N
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
Seksjon 504, 508
Ringnes Syd, Plan Sokkel etg.
Thv. Meyersgt. og Sannergt.
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/400 Side 100/105


T504
T504
T504
T504
T504
T504
T504
T504
T504
T504
T504
508
508
N
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


T504
Flimra
507
508
N
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
Seksjon 504, 507, 508
Ringnes Syd, Plan U2etg
Tilv. Meyersgt. og Sannergt.
1:400
Side 102/105


N
VENTIL rsv. /3Nos
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
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
Seksjon 504, 505
Ringnes Nord, Plan U1 etg.
Thv. Meyersgt. og Sannergt.
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/400 Side 104/105


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
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen som begjæres seksjonert**

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gardsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | OSLO | 225 | 278 | | 474-502 |

**2. Hjemmelshaver(e)**

| Fødselsnr./Orgnr. (11/9 siffer) * | Navn | Seksjonsnr. | Aldeell andel |
|---|---|---|---|
| 914670705 | Ringnes AS | 17Li50 2 | 1/1 |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

**3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste**

| S.nr. | Brøk (teller) % | Tilleggs-areal * | S.nr. | Formål | Brøk (teller) % | Tilleggs-areal * | S.nr. | Brøk (teller) % | Tilleggs-areal * | S.nr. | 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[illegible] | | |
| 10 | | | 18 | | | | | | | 40 | | |
| SUM BRØK | | | SUM BRØK | | | | SUM BRØK | | | SUM BRØK | | |

SUM BRØK (TELLERE) = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

**4. Spesifikasjon (felt 4)**

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.

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 si 5*ritie ws,: amte-

## 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 [4] | Navn gjentas med blokkbokst. | Ektefelle/registrert partner [5] |
|---|---|---|---|
| | | EleesL.tn(9 | |
| 2/5- 12 | | | |
| 2q /4- 12 | | Gjert | GJERT BRUN |
| | ELrAlSuSAAJNAELFVw4 | | |
| | | E",1e/3(9 | |
| | | SIKET | |
| | ALIS/44StNEL- | | |



## 8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [1]

Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

.€~ 04

[Z] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Underskrift [3]

| Sted og dato | | Navn gjentas med blokkbokst. |
|---|---|---|
| 241y- it | | ELIN SYSAWKIE ELPVIN4 4f3 SAN SINEL |
| | | WiS ?A/LK 1(5'7 |

## 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

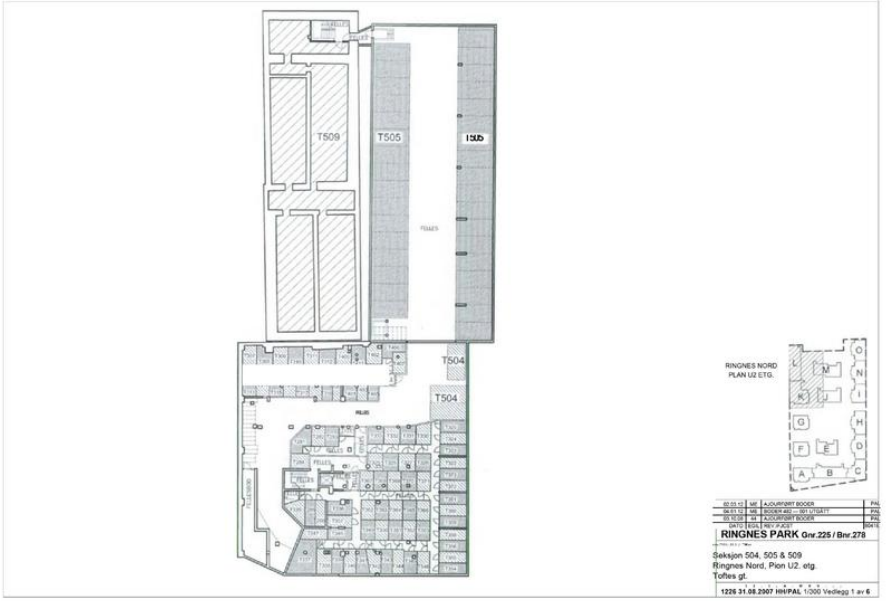
1 1226

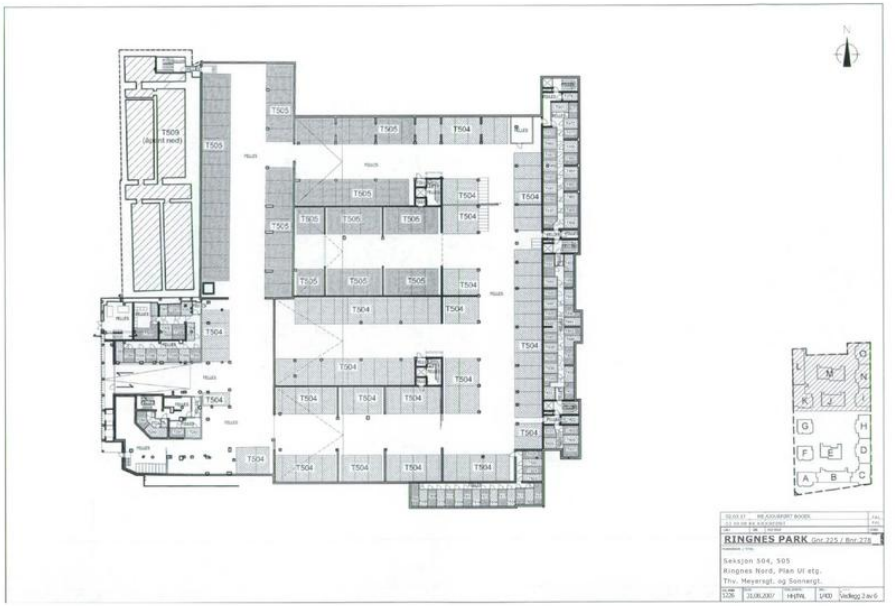
# Ringnes Park

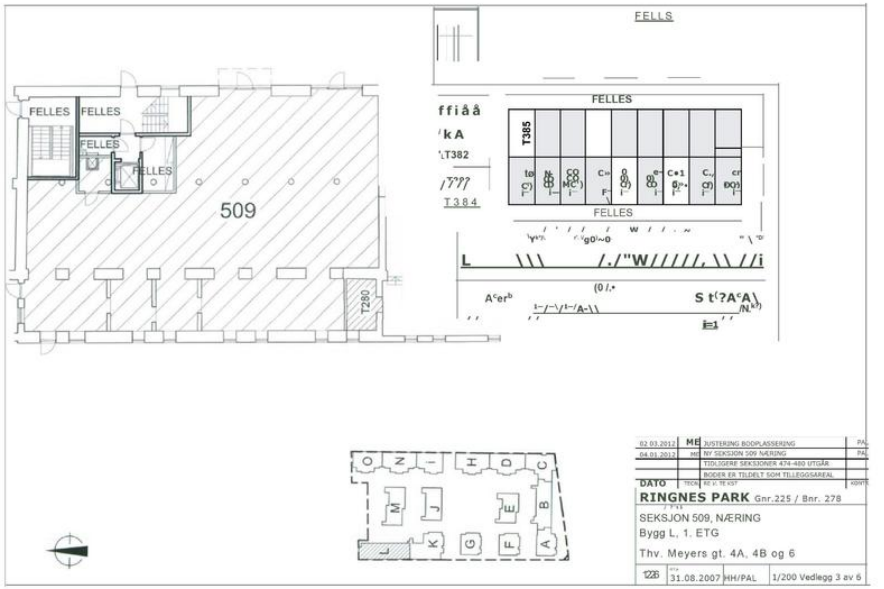
## SEKSJONERING GNR/BRNR. 225/278

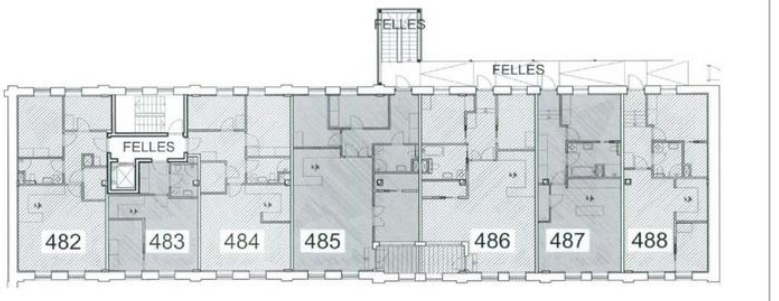
Thv. Meyer gt. 4 - 6 - Bygg L - Rev. av 23. Februar 2012

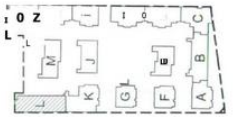
| SEKSJON NR. | FORMÅL | TILLEGGSDEL | SAMEIEBRØK |
|---|---|---|---|
| 482 | B | B | 65/ |
| 483 | B | B | 36/ |
| 484 | B | B | 69/ |
| 485 | B | B | 92/ |
| 486 | B | B | 83/ |
| 487 | B | B | 62/ |
| 488 | B | B | 61/ |
| 489 | B | B | 69/ |
| 490 | B | B | 38/ |
| 491 | B | B | 72/ |
| 492 | B | 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 |




N
T503
T504
T505
T506
T509
(Åpent ned)
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
Seksjon 504, 505
Ringnes Nord, Plan UI etg.
Thv. Meyersgt. og Sonnergt.
1228
31.08.2007
1/400
Vedlegg 2 av 6


FELLS
FELLES
509
T385
T382
T384
T280
02.03.2012 ME JUSTERING BODPLASSERING
04.01.2012 PAL NY SEKSJON 509 NÆRING
TIDLIGERE SEKSJONER 474-480 UTGÅR.
BODER ER TILDELT SOM TILLEGGSAREAL
DATO
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr. 278
SEKSJON 509, NÆRING
Bygg L, 1. ETG
Thv. Meyers gt. 4A, 4B og 6
1228
31.08.2007 HH/PAL
1/200 Vedlegg 3 av 6



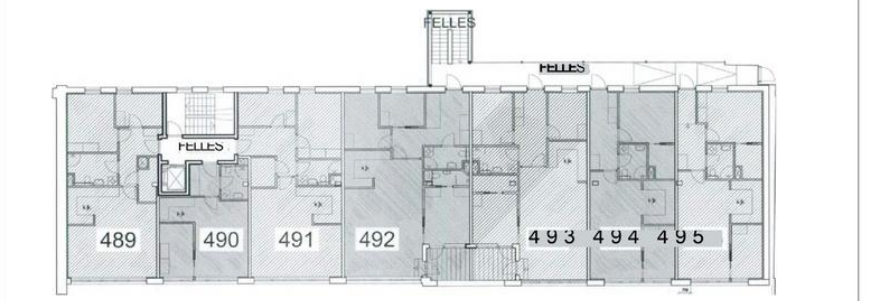



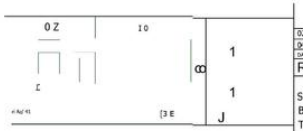
07.03.2012 | MS | SUPPLERT MED KJØKKENBETEGNELSE

**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



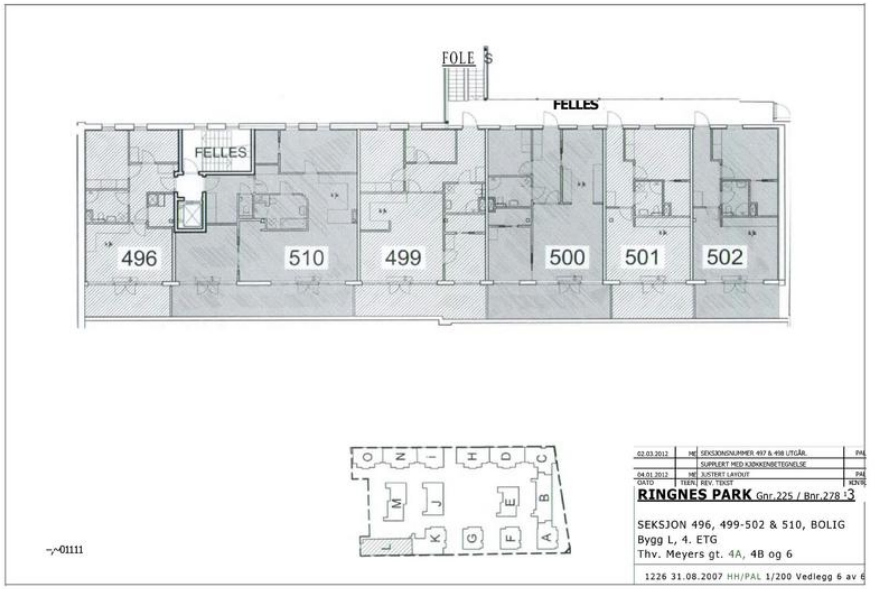



| | | |
|---|---|---|
| 02.012012 | MS | SUPPLERT MED KJØKKENBETEGNELSE |
| 04.01.2012 | MS | JUSTERT 1 |
| DATO | TEGN | REVTEKST |

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




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 | Sejrsnr. | 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. | Formell Brøk (teller) | Tillegg-areal | S.nr. | Formell Brøk (teller) | Tillegg-areal | S.nr. | Samlet Brøk (teller) | Tillegg-areal | S.nr. | Samlet Brøk | Tillegg-areal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | | 11 | | | 21 | | | 31 | | |
| 2 | | | 12 | | | 22 | | | 32 | | |
| 3 | | | 13 | | | 23 | | | 33 | | |
| 4 | | | 14 | | | 24 | | | 34 | | |
| 5 | | | 15 | | | 25 | | | 35 | | |
| 6 | | | 16 | | | 26 | | | 36 | | |
| 7 | | | 17 | | | 27 | | | 37 | | |
| 8 | | | 18 | | | 28 | | | 38 | | |
| 9 | | | 19 | | | 29 | | | 39 | | |
| 10 | | | 20 | | | 30 | | | | | |
| SUM BRØK | | | SUM BRØK | | | SUM BRØK | | | SUM BRØK | | |

Brøk (teller)

**SUM BROK (TELLERE)** **= NEVNER I SAMEIEBROKEN**

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

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 på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også 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

er ferd ig utbyg d.

) 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 [9] |
|---|---|---|---|
| )S(47.zi.oc.13 | | Khurram Ali | |
| | | | |
| | | | |



## 8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [1]

Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

Sted og dato | Underskrift [8] | 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:**

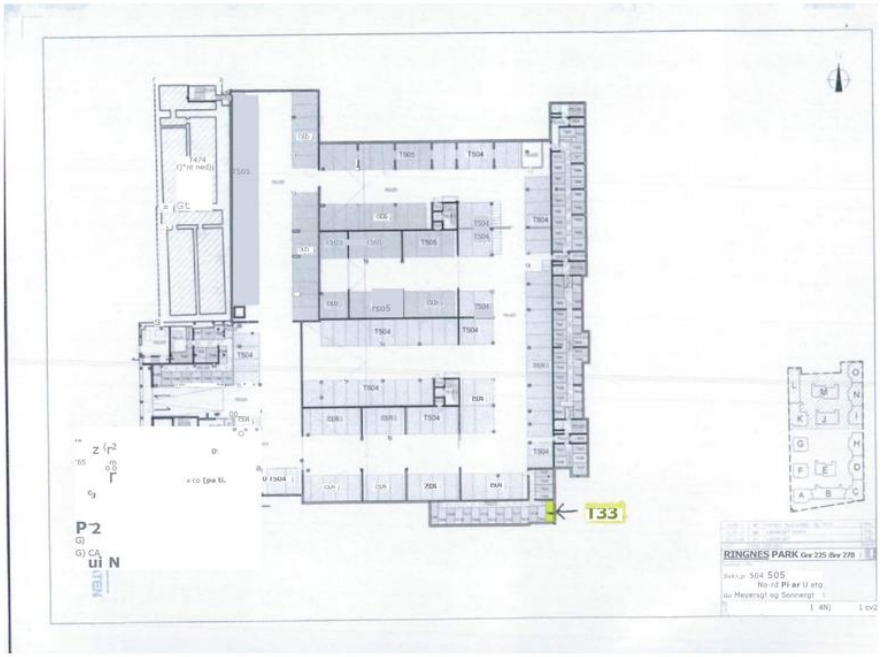
Gardsnr. Bruksnr. Festenr. Seksnr.

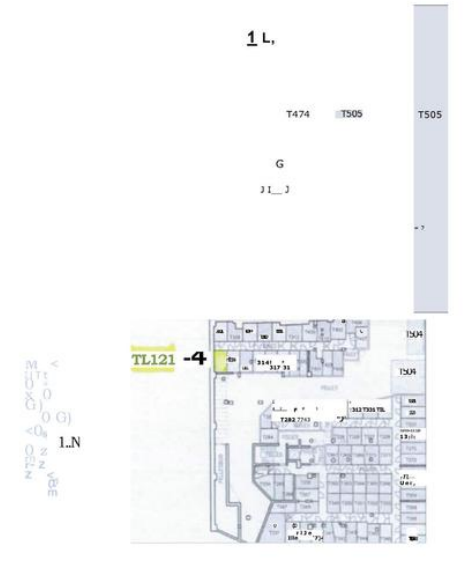
**i Oslo kommune**

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


T474
T505
T505
TL121
-4
1.N


RINGNES PARK

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
# Begjæring om reseksjonering

Kun oppl snin•er i feltene 1 - 4 re•istreres i •runnboken

## 1. Eiendommen som begjæres seksjonert

| Kommunenr. | 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) | Bruk (teller) | areal % | S nr. | Formål 4) | Bruk (teller) | Tilleggs-areal % | S nr. | Formål 4) | Bruk (teller) | Tilleggs-areal % | S nr. | Formål 4) | Bruk (teller) | Tilleggs-areal % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | | | 11 | | | | 21 | | | | 31 | | | |
| 2 | | | | 12 | | | | 22 | | | | 32 | | | |
| 3 | | | | 13 | | | | 23 | | | | 33 | | | |
| 4 | | | | 14 | | | | 24 | | | | 34 | | | |
| 5 | | | | 15 | | | | 25 | | | | 35 | | | |
| 6 | | | | 16 | | | | 26 | | | | 36 | | | |
| 7 | | | | 17 | | | | 27 | | | | 37 | | | |
| 8 | | | | 18 | | | | 28 | | | | 38 | | | |
| 9 | | | | 19 | | | | 29 | | | | 39 | | | |
| 10 | | | | 20 | | | | 30 | | | | 40 | | | |
| SUM BRØK | | | | SUM BRØK | | | | SUM BRØK | | | | SUM BRØK | | | |

SUM BRØK (TELLERE) = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

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.

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 r der på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Petter Johnsen

## 5. Egenerklæring./



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 sameiemes 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)

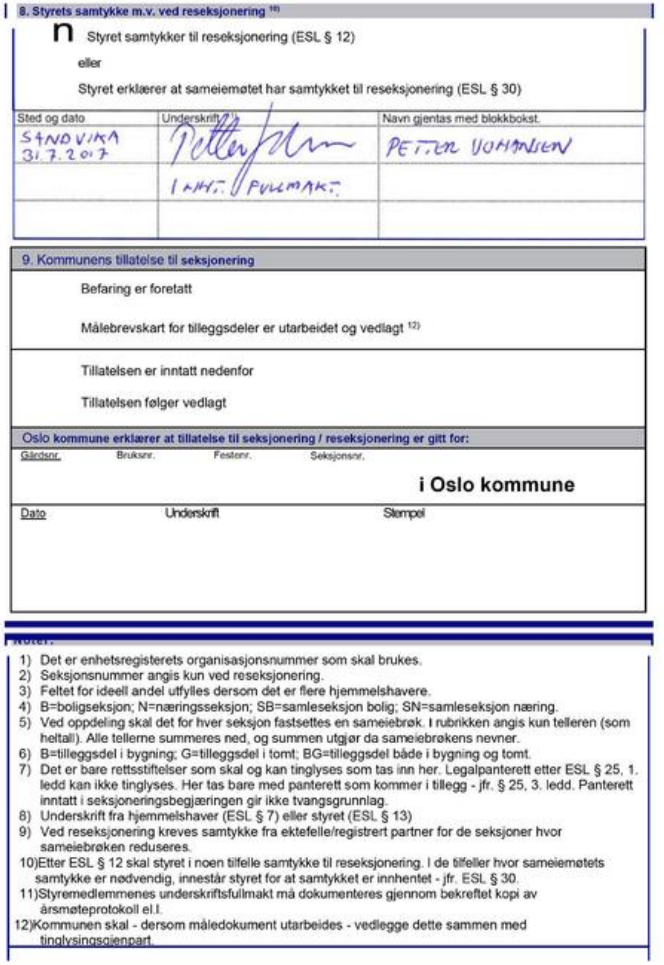
**UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.**

## 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] |
|---|---|---|---|
| s4ivbvikii 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 | 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.

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

# 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



# 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

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



PENNEO

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

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

**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.

<u>Prosjekt rehabilitering av vinduer og balkongdører.</u>
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.

<u>Prosjekt/tiltak overflatebehandling av flater med kontaktpuss og tre kledning</u>
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 |



BESKYTTET

## 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

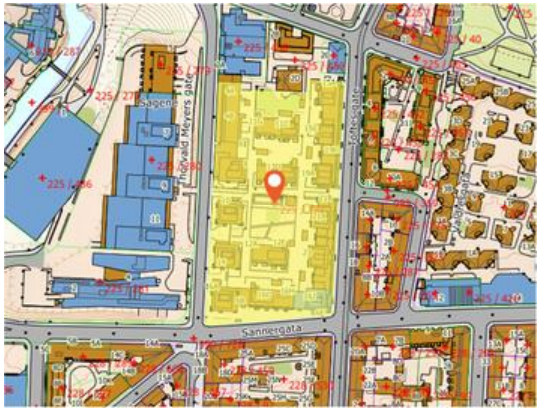
Formålet med vedlikeholdsplan er å fremtidssikre verdier i boligene gjennom bærekraftig og langsiktig planlegging av vedlikehold. Det er boligselskapet, ved styret, som står ansvarlig for vedlikehold av felles bygningsdeler. Det er derfor vesentlig at styret har oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov, 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


Trekledning med behov for overflatebehandling





## Vinduer, dører og porter

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

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


Vindu i befart leilighet er datert 2009


Vinduer med toppsvingmekanisme


Skader bør utbedres løpende


Dører med lang forventet brukstid

## Balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trapper

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

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


Balkonger med strekkstag. Algevekst og mose på dekkekant


Kraftig groing på dekkekant. Tiltak er nødvendig


Svalganger over fem plan


Oppsprekking i fuger



BESKYTTET



## 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



BESKYTTET

## 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





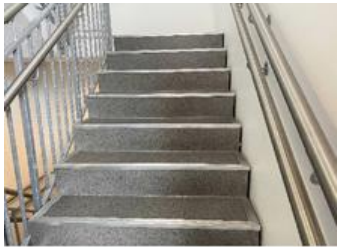
## Innvendige trapper

*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

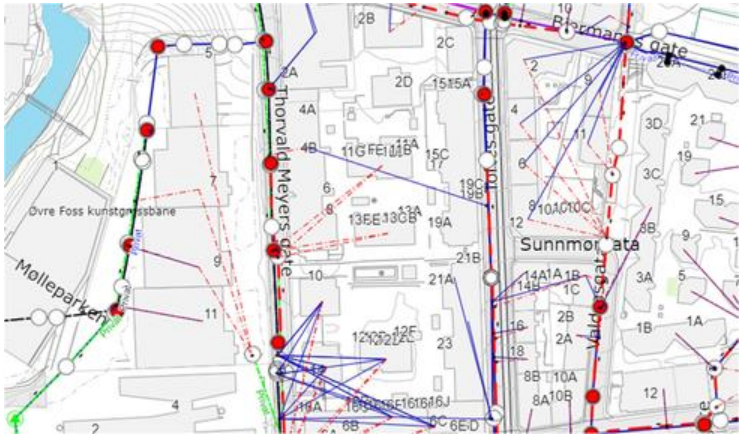
## Utdypende bilder – rør for vann, avløp og takvann samt stoppekraner



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 Nireg nr.: 6030103683

Ingen avvik fra sikkerhetskontroll i 2020



Rapport fra periodisk sikkerhetskontroll for personheis
Løpenr.: 13488 Nireg nr.: 6030144088

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 brannteknisk 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



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

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.

**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

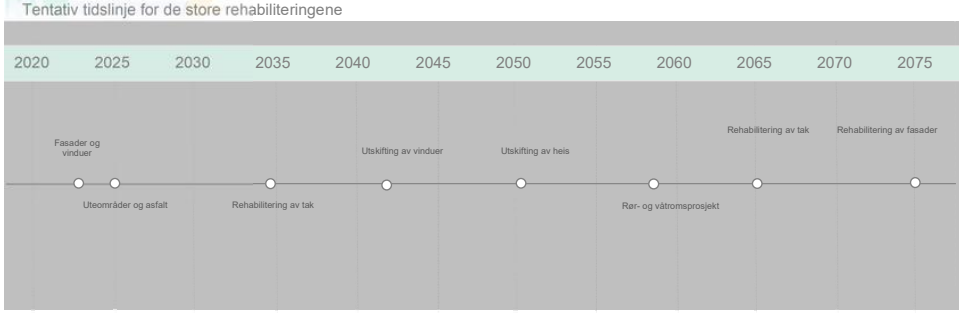
| Prosjekttype | Beskrivelse av tiltak | Estimat |
|---|---|---|
| Vinduer | Avsetning til løpende utskifting. | 1 000 000,- |
| Vinduer | Overflatebehandling av vinduer og balkongdører. | 5 500 000,- |
| Fasadeprosjekt | Rengjøring av fasader herunder all platekledning. | 990 000,- |
| Fasadeprosjekt | 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,-** |






OBOS

«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»



## 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

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.

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

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 2024 for Ringnes Park Vest Sameie

**Organisasjonsnummer:** 894040882
Møtet ble avholdt 22. april kl. 17:00, Ringen Kino.

Antall stemmeberettigede som deltok: 39
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

**Forslag til vedtak:**
Kristina Bennin er valgt.
✓ **Vedtatt.**

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

**Forslag til vedtak:**
Det ble foreslått å anse registrering i frammøteliste 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.

**Forslag til vedtak:**
Som fører av protokollen ble Kristina Bennin foreslått. Som protokollvitner Marianne Husum ble foreslått.
✓ **Vedtatt.**

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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



### 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
✓ **Vedtatt.**

### 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 648 000.

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til kr 648 000
✓ **Vedtatt.**

### 7. Oversikt over innmeldte/pågående saker

Fremmet av: Tom Asle Henninge

Jeg hadde satt pris på mer synlighet av hva som allerede er meldt inn av feil og mangler og hva som er pågående etc. Det vil også være en god mulighet for Styret å vise hva som faktisk kommer inn av rubbel og bit, i tillegg vise alt som faktisk blir gjort. Forslaget mitt er å ha en veldig enkel oversikt på web der beboere kan få innblikk i dette. Vedlagt skjermdump av eksempel (Trello)

**Styrets innstilling**
Styret jobber fortløpende med å informere beboere på Vibbo, og oppfordrer også eiere om å benytte denne plattformen. Styret tar til etterretning at det er viktig med tydelig kommunikasjon på Vibbo.

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

### 8. Tvistesak med Ragde Eiendom AS

Sameiet Ringnes Park Vest Sameie består av både bolig- og næringsseksjoner. De enkelte boligseksjonene betaler felleskostnader etter sameiebrøk, som blant annet skal dekke seksjonens forholdsmessige kostnader til fjernvarme, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførsel mv. Den største næringsseksjonen, eid av Ragde Eiendom AS, har ikke betalt felleskostnader i henhold til ordinær sameiebrøk, men en annen fordeling har blitt lagt til grunn, basert på teoretiske estimater/kalkyler utregnet av eksterne konsulenter i ÅF. For å avregne fjernvarme er alternativet til stipulerte verdier faktiske måleravlesninger, men de vannmålerne som er installert i sameiet i dag kan ikke si hvor mye fjernvarme som brukes av næring, og hvor mye som brukes av bolig. Av denne grunn ble teoretiske estimater lagt til grunn.

Næringsseksjonen hevdet i juni 2023 at de har betalt for mye for fjernvarme siden sameiet ble opprettet, ved at deres andel av total fjernvarmekostnad er for høy sammenlignet med hva som ville vært tilfellet dersom en hadde lagt faktisk forbruk av fjernvarme til grunn. Næringsseksjonen har derfor nå engasjert advokat i Advokatfirmaet Haavind og gjennom denne fremsatt krav mot sameiet: For det første at det som er hevdet å

ha blitt for mye innbetalt de siste tre årene skal tilbakebetales. Videre kreves det at næringsseksjonens andel av totale fjernvarmekostnad skal reduseres for fremtiden. Et slikt krav vil få store konsekvenser for sameiets økonomi og likviditet. Styret i sameiet har derfor engasjert OBOS advokatene for råd og veiledning i forbindelse med denne saken, i tillegg til at ingeniørfaglig kompetanse er bestilt for å få et best mulig saksgrunnlag og en oversikt over mulighetsrommet som foreligger, blant annet med tanke på tekniske løsninger.

Begge parter ønsker en minnelig løsning, men per dags dato (medio mars) står Sameiet og Ragde et stykke fra hverandre. Sameiet er også av den oppfatningen at det er nødvendig med en total gjennomgang av hva næringsseksjonen betaler per i dag for fjernvarme, vann/avløp, forsikring, vaktmestertjenester mv. slik at næringsseksjonens bidrag blir mest mulig korrekt. Det kan derfor ikke utelukkes at saken blir behandlet i retten, dersom partene ikke kan enes om en løsning. Sameiets rådgivende ingeniør skal etter planen ferdigstille sin rapport i marts 2024, og denne blir veiledende for videre prosess. Ettersom utfallet av disse prosessene kan ha innvirkning på sameiets økonomi, er det også viktig å gjøre beregninger for å få en bedre oversikt over hvordan sameiets likviditet og felleskostnader kan bli berørt.

**Styrets innstilling**
Årsmøtet gir styret i Ringnes Park Vest Sameie mandat til å forhandle frem en avtale om minnelig løsning med Ringnes Park Næring 1 DA som hjemmelshaver til snr. 508, samt hjemmelshavere til snr. 506 og 507 vedr. oppgjør for felleskostnader for seksjon 506, 507 og 508 i perioden 01.01.2020 frem til avtalen inngås. Den endelige avtalen vil kun være bindende for Ringnes Park Vest Sameie etter vedtak om godkjenning på ekstraordinær generalforsamling i sameiet

**Forslag til vedtak:**
Årsmøtet gir styret i Ringnes Park Vest Sameie mandat til å forhandle frem en avtale om minnelig løsning med Ringnes Park Næring 1 DA som hjemmelshaver til snr. 508, samt hjemmelshavere til snr. 506 og 507 vedr. oppgjør for felleskostnader for seksjon 506, 507 og 508 i perioden 01.01.2020 frem til avtalen inngås. Den endelige avtalen vil kun være bindende for Ringnes Park Vest Sameie etter vedtak om godkjenning på ekstraordinær generalforsamling i sameiet

✓ **Vedtatt.**

## 9. Valg av tillitsvalgte

**Valgkomiteens innstilling**
Valgkomiteen for Ringes Park Vest sameie innstiller med dette følgende kandidater for valg på årsmøte 2024.

**Styreleder**

Pekka Akseli Salo – Toftes gate 15B (valgkomiteens innstilling)

**Styremedlemmer**

Robert Hansson – Toftes gate 11A (valgkomiteens innstilling)

Daksha Sriragulan – Thorvald Meyers gate 10 (valgkomiteens innstilling)

Marius Kristoffer Henriksen – Thorvald Meyers gate 12F (valgkomiteens innstilling)

Johanne Storjord – Toftes gate 21A (valgkomiteens innstilling)

Sølvi Kvien Kvalsvik – Toftes gate 11A (ikke på valg)

Petter Østfold – Toftes gate 11A (ikke på valg)

**Vara**

Lisbeth R. Concerpcion – Toftes gate 17 (valgkomiteens innstilling)

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

**Valgkomite**

Anna Maria Dahlgren – Toftes gate 23 (valgkomiteens innstilling)

Milla Laitala – Toftes gate 23 (valgkomiteens innstilling)

**Valgkomiteens arbeid og anbefalinger**

Valgkomiteen har søkt aktivt etter kandidater til styret da mange poster har vært på valg i år, inkludert styreleder. Man har brukt plattformer som Vibbo, SMS, e-post og oppslag i oppganger og heis i sameiet for å søke etter kompetente kandidater. Valgkomiteen har fått flere gode søkere om styreverv, og har kunne velge blant flere gode kandidater.

Kandidatene er innstilt basert etter hvordan de kan utfylle hverandres kompetanse og basert på erfaring.- Valgkomiteen har i arbeidet ment at styret bør være preget av sameiets mangfold, alder, funksjonsevne, kjønn, seksuell orientering, religion eller etnisk bakgrunn. Dette er hensyntatt i den grad det er mulig i denne innstillingen. Også kandidatenes adresse er vurdert da man ønsker et styre med geografisk spredning innenfor sameiet.

**Styreleder (2 år)**
Følgende ble valgt:
Pekka Akseli Salo

Følgende stilte til valg:
Pekka Akseli Salo

**Styremedlem (2 år)**
Følgende ble valgt:
Robert Hansson
Marius Kristoffer Henriksen
Daksha Sriragulan
Johanne Storjord

Følgende stilte til valg:
Robert Hansson
Marius Kristoffer Henriksen
Daksha Sriragulan
Johanne Storjord

**Varamedlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
Lisbeth R. Concerpcion
Victoria B. Valner

Følgende stilte til valg:
Lisbeth R. Concerpcion
Victoria B. Valner

Transaksjon 09222115557515852189 Signert KB(, MH(
Transaksjon 09222115557515852189 Signert KB(, MH(

## 10. Valgkomite

**Valgkomite (1 år)**

Følgende ble valgt:
Anna Maria Dahlgren
Milla Laitala

Følgende stilte til valg:
Anna Maria Dahlgren
Milla Laitala

Protokollen signeres av:
Kristina Bennin /s/
Marianne Husum /s/



OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2024

## Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:**
22. april 2024 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. Oversikt over innmeldte/pågående saker
8. Tvistesak med Ragde Eiendom AS
9. Valg av tillitsvalgte
10. 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**
Kristina Bennin er valgt.

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.

**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 til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. 5917 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 648 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 648 000



Sak 7

## Oversikt over innmeldte/pågående saker

**Forslag fremmet av:**
Tom Asle Henninge

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Jeg hadde satt pris på mer synlighet av hva som allerede er meldt inn av feil og mangler og hva som er pågående etc. Det vil også være en god mulighet for Styret å vise hva som faktisk kommer inn av rubbel og bit, i tillegg vise alt som faktisk blir gjort. Forslaget mitt er å ha en veldig enkel oversikt på web der beboere kan få innblikk i dette.  Vedlagt skjermdump av eksempel (Trello)

**Styrets innstilling**

Styret jobber fortløpende med å informere beboere på Vibbo, og oppfordrer også eiere om å benytte denne plattformen. Styret tar til etterretning at det er viktig med tydelig kommunikasjon på Vibbo.

**Forslag til vedtak**

Sette opp en enkel oversikt online som er synlig for beboerne der det som minimum vises hva som er meldt inn og hva som for tiden er under arbeid.

**Vedlegg**

2. RPV - trello.png

Sak 8

## Tvistesak med Ragde Eiendom AS

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Sameiet Ringnes Park Vest Sameie består av både bolig- og næringsseksjoner. De enkelte boligseksjonene betaler felleskostnader etter sameiebrøk, som blant annet skal dekke seksjonens forholdsmessige kostnader til fjernvarme, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførsel mv. Den største næringsseksjonen, eid av Ragde Eiendom AS, har ikke betalt felleskostnader i henhold til ordinær sameiebrøk, men en annen fordeling har blitt lagt til grunn, basert på teoretiske estimater/kalkyler utregnet av eksterne konsulenter i ÅF. For å avregne fjernvarme er alternativet til stipulerte verdier faktiske måleravlesninger, men de vannmålerne som er installert i sameiet i dag kan ikke si hvor mye fjernvarme som brukes av næring, og hvor mye som brukes av bolig. Av denne grunn ble teoretiske estimater lagt til grunn.

Næringsseksjonen hevdet i juni 2023 at de har betalt for mye for fjernvarme siden sameiet ble opprettet, ved at deres andel av total fjernvarmekostnad er for høy sammenlignet med hva som ville vært tilfellet dersom en hadde lagt faktisk forbruk av fjernvarme til grunn. Næringsseksjonen har derfor nå engasjert advokat i Advokatfirmaet Haavind og gjennom denne fremsatt krav mot sameiet: For det første at det som er hevdet å ha blitt for mye innbetalt de siste tre årene skal tilbakebetales. Videre kreves det at næringsseksjonens andel av totale fjernvarmekostnad skal reduseres for fremtiden. Et slikt krav vil få store konsekvenser for sameiets

økonomi og likviditet. Styret i sameiet har derfor engasjert OBOS advokatene for råd og veiledning i forbindelse med denne saken, i tillegg til at ingeniørfaglig kompetanse er bestilt for å få et best mulig saksgrunnlag og en oversikt over mulighetsrommet som foreligger, blant annet med tanke på tekniske løsninger.

Begge parter ønsker en minnelig løsning, men per dags dato (medio mars) står Sameiet og Ragde et stykke fra hverandre. Sameiet er også av den oppfatningen at det er nødvendig med en total gjennomgang av hva næringsseksjonen betaler per i dag for fjernvarme, vann/avløp, forsikring, vaktmestertjenester mv. slik at næringsseksjonens bidrag blir mest mulig korrekt. Det kan derfor ikke utelukkes at saken blir behandlet i retten, dersom partene ikke kan enes om en løsning. Sameiets rådgivende ingeniør skal etter planen ferdigstille sin rapport i marts 2024, og denne blir veiledende for videre prosess. Ettersom utfallet av disse prosessene kan ha innvirkning på sameiets økonomi, er det også viktig å gjøre beregninger for å få en bedre oversikt over hvordan sameiets likviditet og felleskostnader kan bli berørt.

**Styrets innstilling**

Årsmøtet gir styret i Ringnes Park Vest Sameie mandat til å forhandle frem en avtale om minnelig løsning med Ringnes Park Næring 1 DA som hjemmelshaver til snr. 508, samt hjemmelshavere til snr. 506 og 507 vedr. oppgjør for felleskostnader for seksjon 506, 507 og 508 i perioden 01.01.2020 frem til avtalen inngås. Den endelige avtalen vil kun være bindende for Ringnes Park Vest Sameie etter vedtak om godkjenning på ekstraordinær generalforsamling i sameiet

**Forslag til vedtak**

Årsmøtet gir styret i Ringnes Park Vest Sameie mandat til å forhandle frem en avtale om minnelig løsning med Ringnes Park Næring 1 DA som hjemmelshaver til snr. 508, samt hjemmelshavere til snr. 506 og 507 vedr. oppgjør for felleskostnader for seksjon 506, 507 og 508 i perioden 01.01.2020 frem til avtalen inngås. Den endelige avtalen vil kun være bindende for Ringnes Park Vest Sameie etter vedtak om godkjenning på ekstraordinær generalforsamling i sameiet

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

**Valgkomiteens innstilling**

Valgkomiteen for Ringes Park Vest sameie innstiller med dette følgende kandidater for valg på årsmøte 2024.

**Styreleder**

Pekka Akseli Salo – Toftes gate 15B (valgkomiteens innstilling)

**Styremedlemmer**

Robert Hansson – Toftes gate 11A (valgkomiteens innstilling)

Daksha Sriragulan – Thorvald Meyers gate 10 (valgkomiteens innstilling)

Marius Kristoffer Henriksen – Thorvald Meyers gate 12F (valgkomiteens innstilling)

Johanne Storjord – Toftes gate 21A (valgkomiteens innstilling)

Sølvi Kvien Kvalsvik – Toftes gate 11A (ikke på valg)

Petter Østfold – Toftes gate 11A (ikke på valg)

**Vara**



Lisbeth R. Concerpcion – Toftes gate 17 (valgkomiteens innstilling)

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

**Valgkomite**

Anna Maria Dahlgren – Toftes gate 23 (valgkomiteens innstilling)

Milla Laitala – Toftes gate 23 (valgkomiteens innstilling)

**Valgkomiteens arbeid og anbefalinger**

Valgkomiteen har søkt aktivt etter kandidater til styret da mange poster har vært på valg i år, inkludert styreleder. Man har brukt plattformer som Vibbo, SMS, e-post og oppslag i oppganger og heis i sameiet for å søke etter kompetente kandidater. Valgkomiteen har fått flere gode søkere om styreverv, og har kunne velge blant flere gode kandidater.

Kandidatene er innstilt basert etter hvordan de kan utfylle hverandres kompetanse og basert på erfaring.- Valgkomiteen har i arbeidet ment at styret bør være preget av sameiets mangfold, alder, funksjonsevne, kjønn, seksuell orientering, religion eller etnisk bakgrunn. Dette er hensyntatt i den grad det er mulig i denne innstillingen. Også kandidatenes adresse er vurdert da man ønsker et styre med geografisk spredning innenfor sameiet.

**Roller og kandidater**

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

- Pekka Akseli Salo

**Valg av 4 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Daksha Sriragulan
- Johanne Storjord
- Marius Kristoffer Henriksen
- Robert Hansson

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

- Lisbeth R. Concerpcion
- Victoria B. Valner

Sak 10

## Valgkomite

**Roller og kandidater**

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

- Anna Maria Dahlgren
- Milla Laitala



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Pekka Akseli Salo | Toftes Gate 15 B |
| Styremedlem | Petter Østvold | Toftes Gate 11 A |
| Styremedlem | Robert Bengt Gunnar Hansson | Toftes Gate 11 A |
| Styremedlem | Daniel Kendrick | Thorvald Meyers Gate 16 A |
| Styremedlem | Sølvi Kvien Kvalsvik | Toftes Gate 11 A |
| Styremedlem | Daksha Sriragulan | Thorvald Meyers Gate 10 |
| Styremedlem | Hans Olav Velle | Toftes Gate 13 A |
| Varamedlem | Lisbeth Concepcion | Toftes Gate 17 |
| Varamedlem | Bendic Rognstad Klevstadberget | Lillogata 6 |

**Valgkomiteen**

| | |
|---|---|
| Anna Maria Dahlgren | Toftes Gate 23 |
| Arnt Ståle Eilertsen | Thorvald Meyers Gate 8 |
| Kenneth Johansen | Sannergata 6 E |

**Vibbo**
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

**Generelle opplysninger om Ringnes Park Vest Sameie**
Sameiet består av 500 seksjoner.
Ringnes Park Vest Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 894040882, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
225 278

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

Ringnes Park Vest Sameie har ingen ansatte.

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

## Årsberetning 2023

1. **Veggdyr**
   Sameiet har opplevd veggedyrspredning i 2023 og oppfordrer alle beboere til å være oppmerksomme og følge forebyggende tiltak, spesielt når de reiser. Hvis noen oppdager veggedyr i sin seksjon, er det viktig å melde fra til styret så tidlig som mulig for å begrense skadeomfanget. Sameiet har fortsatt samarbeidet med ISS for å forbedre bygningens vedlikehold, da bygningsmassen kan forventes å ha økt behov for rehabilitering i fremtiden. Vannskader har også vært et problem det siste året på grunn av krevende værforhold. Styret vurderer utbedringer for å unngå tilsvarende skader i fremtiden.

2. **ISS**
   Styret har i 2023 fortsatt med å forbedre samarbeidet med ISS. Styret vurderer at det finnes et økende behov for dette samarbeidet, især når bygningsmassen nå har oppnådd en alder hvor det kan forventes et økende behov for rehabilitering i de kommende årene. Samtidig har sameiet også hatt flere vannskader i det siste året tilknyttet væreforhold som har vært mer krevende enn tidligere år. (f.eks. ekstremværet Hans i august og store temperatursvingninger i vinteren 2023-2024). Etter hver større vannskade undersøkes det hvilke utbedringer kunne være hensiktsmessig slik at tilsvarende skader så vidt så mulig kunne unngås i fremtiden.

3. **Rammeavtale med Asker Lås**
   En formell rammeavtale med Asker Lås tilknyttet servicebehov for låsene i sameiet. Rammeavtalen gjør at sameiet har fått reduserte timepriser, rabatt på materialer, samt at oppmøte- og minstepristillegg utgår.

4. **Rensing av ventilasjonskanaler**
   Det ble gjennomført rensing av ventilasjonskanaler i alle seksjoner i løpet av høsten 2023. Prosjektet ble utført av PowerClean og prosessen ble fra styret side opplevdd som profesjonell og ryddig.
   Kostnaden for prosjektet innebar en innsparing i forhold til budsjettet for dette prosjekt.
   Styret minner om at for at ventilasjonen skal fungere optimalt skal ventilatoren tilknyttet ventilasjonskanalen rengjøres en gang i året. Vedlikeholdsansvaret for dette arbeidet tilhører seksjonseier.

5. **Oppsummering av Sikkerhetsarbeidet i Ringnes Park Sameie**
   Ringnes Park Sameie har fortsatt sitt fokus på sikkerhet i løpet av 2023, med et styre som aktivt følger opp rapportene fra bomiljøvakten. Dette innebærer en grundig gjennomgang av innbruddsforsøk, skader på låser og dører, og andre sikkerhetsrelaterte hendelser. Ved å oppfordre alle beboere til å benytte seg av bomiljøvakten og tilby tydelig kontaktinformasjon i oppgangene og på Vibbo.no, sikrer sameiet en rask og effektiv respons på eventuelle sikkerhetshendelser.
   Som et sentralt sameie i Oslo er det uunngåelig at det kan være uvedkommende som ferdes i fellesarealene. Likevel, ved å opprettholde et høyt nivå av bevissthet og overvåkning, arbeider sameiet kontinuerlig for å opprettholde tryggheten og sikkerheten til alle beboerne.





Å opprettholde et høyt nivå av sikkerhet i Ringnes Park Sameie bidrar ikke bare til å beskytte eiendommen, men også til å skape et trygt og trivelig bomiljø for alle beboerne. Den kontinuerlige oppfølgingen av sikkerhetstiltakene bidrar til å opprettholde en atmosfære preget av trygghet og velvære.

6. **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 ikke har vært nødt (foreløpig) til å ta opp lån for å finansiere større bygningsmessige investeringer.
   Sameiet har en gjeldende Tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan for sameiets bygningsmasse 2019 -2023. Styret har i 2023 sammen med ISS foretatt befaring og gjennomgang av tilstandsanalysen og vedlikeholdsplan. Utbedringer er foretatt i henhold til gjeldende vedlikeholdsplan samt til behovet for vedlikehold. Det løpende vedlikeholdet som utføres årlig har vært forebyggende og redusert behovet for større investeringstiltak.
   Det er også verdt å merke seg at viktige områder som grunn, fundament og bæresystemer for byggene er i god stand. Hovedutfordringene de nærmeste årene vil være bygningsmassen utvendig samt drenering og overvann.
   Styret har vinteren 2023 igangsatt arbeidet med en ny Tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan for 2024 – 2028. I tillegg har styret også igangsatt arbeid med en ENØK-plan. Begge disse dokumentene vil bli utarbeidet av OBOS prosjekt.

7. **Etablering av ladeanlegg i garasje syd og nord**
   I 2022 ble ladeanlegget for elbiler i garasjen oppgradert. Enviro Elektro installerte ladebokser fra CTEK med en kapasitet på opptil 22 kW. Prosjektet ble fullført i februar 2023, og anlegget har fungert bra med Movel som driftsleverandør. For problemer med ladeboksene, kontakt Movel. Ladebokser kan bestilles direkte fra Enviro Elektro, og eksisterende ladebokser krever et abonnement hos Movel. Mer informasjon finner du på Movel sin nettside eller besøk Vibbo.

8. **Tvistesak med Ragde Eiendom AS**
   Sameiet Ringnes Park Vest Sameie består av både bolig- og næringsseksjoner. De enkelte boligseksjonene betaler felleskostnader etter sameiebrøk, som blant annet skal dekke seksjonens forholdsmessige kostnader til fjernvarme, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførsel mv. Den største næringsseksjonen, eid av Ragde Eiendom AS, har ikke betalt felleskostnader i henhold til ordinær sameiebrøk, men en annen fordeling har blitt lagt til grunn, basert på teoretiske estimater/kalkyler utregnet av eksterne konsulenter i ÅF. For å avregne fjernvarme er alternativet til stipulerte verdier faktiske måleravlesninger, men de vannmålerne som er installert i sameiet i dag kan ikke si hvor mye fjernvarme som brukes av næring, og hvor mye som brukes av bolig. Av denne grunn ble teoretiske estimater lagt til grunn.
   Næringsseksjonen hevdet i juni 2023 at de har betalt for mye for fjernvarme siden sameiet ble opprettet, ved at deres andel av total fjernvarmekostnad er for høy sammenlignet med hva som ville vært tilfellet dersom en hadde lagt faktisk forbruk av fjernvarme til grunn. Næringsseksjonen har derfor nå engasjert advokat i Advokatfirmaet Haavind og gjennom denne fremsatt krav mot sameiet: For det første at det som er hevdet å ha blitt for mye innbetalt de siste tre årene skal

tilbakebetales. Videre kreves det at næringsseksjonens andel av totale fjernvarmekostnad skal reduseres for fremtiden. Et slikt krav vil få store konsekvenser for sameiets økonomi og likviditet. Styret i sameiet har derfor engasjert OBOS advokatene for råd og veiledning i forbindelse med denne saken, i tillegg til at ingeniørfaglig kompetanse er bestilt for å få et best mulig saksgrunnlag og en oversikt over mulighetsrommet som foreligger, blant annet med tanke på tekniske løsninger.
Begge parter ønsker en minnelig løsning, men per dags dato (medio mars) står Sameiet og Ragde et stykke fra hverandre. Sameiet er også av den oppfatningen at det er nødvendig med en total gjennomgang av hva næringsseksjonen betaler per i dag for fjernvarme, vann/avløp, forsikring, vaktmestertjenester mv. slik at næringsseksjonens bidrag blir mest mulig korrekt. Det kan derfor ikke utelukkes at saken blir behandlet i retten, dersom partene ikke kan enes om en løsning.
Sameiets rådgivende ingeniør skal etter planen ferdigstille sin rapport i marts 2024, og denne blir veiledende for videre prosess. Ettersom utfallet av disse prosessene kan ha innvirkning på sameiets økonomi, er det også viktig å gjøre beregninger for å få en bedre oversikt over hvordan sameiets likviditet og felleskostnader kan bli berørt.

9. **Varmtvann diverse leiligheter**
   Etter tilbakemeldinger om problemer med levering av varmt tappevann, har det blitt gjennomført stikkprøver i fire valgte leiligheter. Beboere har rapportert om manglende varmtvann og ujevn temperatur. Stikkprøvene viser en stabil temperatur på 50-55 grader etter omtrent 30 sekunders tapping. Årsaken til den lengre tappetiden og ujevn temperatur skyldes eldre og utslitte dusjarmaturer. Ved å bytte til riktige dusjarmaturer, kan problemet med ujevn temperatur løses i de fleste tilfeller.

10. **Oversvømmelser**
    Vi har hatt noen større oversvømmelser i sameiet i 2023. Disse skyldes sprekte rør(temperatur svingninger som vi opplevde i 2023), og ekstremværet Hans, høsten 2023. Alle oversvømmelser har blitt håndtert og reparert fortløpende, samt iverksatt eller planlagt tiltak for forebygging av lignende hendelser.

11. **Vedtekter 2022 og husordensregler**
    Styret bestemte seg for å oppdatere de nevnte dokumentene da det var passende å gjennomgå tidligere vedtekter og regler. Vennligst se over nye vedtekter og husordensregler.





**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

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

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

**Vesentlig avvik**
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at planlagt utbedring av vinduer ikke er gjennomført i 2023.

**Resultat**
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 9 129 571.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024**

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

**Større vedlikehold**
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 000 000 til større vedlikehold som omfatter bl.a utbedring av vinduer og fasadevask.

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

**Energikostnader**
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

**Forsikring**
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ringnes Park Vest Sameie.

**Lån**
Ringnes Park Vest Sameie har ikke lån.

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

Budsjettet er basert på 3,5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.24..

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
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: | Etter vår mening: |
|---|---|
| • Balanse per 31. desember 2023<br>• Resultatregnskap 2023<br>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og<br>• Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

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



Penneo Dokumentnøkkel: 7QTLT-Z3CON-O8QGE-SKDWL-CUE2E-04F2O

## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 707LT-Z3CON-O8QGE-SKDWL-CUE2E-04F20

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

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 22 702 155 | 24 229 208 | 23 051 000 | 22 795 000 |
| Andre inntekter | 3 | 231 358 | 908 284 | 200 000 | 200 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **22 933 513** | **25 137 492** | **23 251 000** | **22 995 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -84 600 | -76 140 | -84 600 | -91 400 |
| Styrehonorar | 5 | -600 000 | -540 000 | -600 000 | -648 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -29 203 | -28 750 | -25 000 | -30 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -438 075 | -421 168 | -432 000 | -462 200 |
| Konsulenthonorar | 7 | -229 750 | -263 315 | -360 000 | -200 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -4 055 601 | -4 940 351 | -4 572 000 | -5 194 999 |
| Forsikringer | | -1 177 844 | -1 074 434 | -1 182 000 | -1 413 400 |
| Kommunale avgifter | 9 | -4 288 060 | -3 604 692 | -4 712 000 | -5 353 000 |
| Energi/fyring | 10 | -6 084 779 | -4 964 669 | -6 240 000 | -6 240 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -1 058 616 | -1 173 288 | -1 096 000 | -1 090 300 |
| Andre driftskostnader | 11 | -3 126 879 | -3 034 116 | -3 160 300 | -3 378 300 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-21 173 406** | **-20 120 923** | **-22 463 900** | **-24 101 599** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **1 760 106** | **5 016 569** | **787 100** | **-1 106 599** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 181 635 | 28 725 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -865 | -7 439 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **180 770** | **21 286** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **1 940 876** | **5 037 855** | **787 100** | **-1 106 599** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 1 940 876 | 5 037 855 | | |

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

## BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 1 | 2 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **1** | **2** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 21 791 | 14 710 |
| Kundefordringer | | 938 712 | 9 562 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 215 044 | 212 910 |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 553 200 | 3 418 711 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 361 851 | 2 800 365 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 7 157 518 | 5 536 324 |
| Sparekonto OBOS-banken II | | 2 136 262 | 1 100 818 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **11 384 378** | **13 093 400** |
| **SUM EIENDELER** | | **11 384 379** | **13 093 402** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 9 129 571 | 7 188 695 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **9 129 571** | **7 188 695** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 369 472 | 372 430 |
| Leverandørgjeld | | 1 885 336 | 3 732 278 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 1 800 000 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **2 254 808** | **5 904 708** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **11 384 379** | **13 093 402** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 14.03.2024

Styret i Ringnes Park Vest Sameie

Pekka Akseli Salo/s/ Petter Østvold/s/ Robert B. G. Hansson/s/

Daniel Kendrick/s/ Sølvi Kvien Kvalsvik/s/ Daksha Sriragulan/s/ Hans Olav Velle/s/





**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**NOTE: 2**

| **INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | |
|---|---|
| Felleskostnader | 21 025 032 |
| Felleskostnader | 331 836 |
| Forsikringspremie | 248 922 |
| Garasje | 991 944 |
| MC-plass | 112 400 |
| Strøm elbil | 20 425 |
| Internett | 48 300 |
| Bod | 39 000 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **22 817 859** |
| **REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD** | |
| Garasje | -15 504 |
| MC-plass | -100 200 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **22 702 155** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Antenneleie | 77 057 |
| Regnskapskorrigeringer | 153 |
| Andel infrastruktur lading | 73 468 |
| Nettinnbetalinger | 2 600 |
| Portåpner | 3 840 |
| Ringetablå | 5 490 |
| Utrykningsgebyr Securitas AS | 16 500 |
| Inntektsføring av tidligere avsatt krav | 50 000 |
| Utleie | 2 250 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **231 358** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -84 600 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-84 600** |

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

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 600 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 017, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 29 203.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Juridisk bistand | -40 406 |
| OBOS Prosjekt AS | -78 100 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -72 916 |
| Multiconsult Norge AS, | -6 453 |
| Norsk elbilforening, laderådgivning | -31 875 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-229 750** |





**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -438 287 |
| Drift/vedlikehold VVS | -548 362 |
| Drift/vedlikehold elektro | -263 704 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -65 807 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -806 197 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -32 337 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -358 097 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -444 375 |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -322 176 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -715 478 |
| Egenandel forsikring | -60 782 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-4 055 601** |

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -3 103 021 |
| Vann- og avløpsavgift næringsseksjon (faktura og estimat) | 471 867 |
| Renovasjonsavgift | -1 656 906 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-4 288 060** |

**NOTE: 10**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -432 392 |
| Fjernvarme | -5 652 387 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-6 084 779** |

**NOTE: 11**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -106 057 |
| Skadedyrarbeid | -25 117 |
| Driftsmateriell | -21 183 |
| Lyspærer og sikringer | -20 805 |
| Vaktmestertjenester | -1 140 058 |
| Vakthold | -791 501 |
| Renhold ved firmaer | -604 010 |
| Snørydding | -132 409 |
| Gressklipping | -112 423 |
| Andre fremmede tjenester | -69 900 |
| Trykksaker | -6 738 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -3 160 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -12 017 |
| Andre kontorkostnader (rettsforlik kr 50 000) | -53 296 |
| Telefon, annet | -11 024 |
| Porto | -2 100 |
| Drivstoff biler, maskiner osv. | -963 |

| | | |
|---|---|---|
| Kontingenter | | -4 500 |
| Bank- og kortgebyr | | -9 617 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | | **-3 126 879** |

**NOTE: 12**
**FINANSINNTEKTER**

| | | |
|---|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | | 14 981 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | | 156 638 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | | 3 695 |
| Andre renteinntekter | | 6 321 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | | **181 635** |

**NOTE: 13**
**FINANSKOSTNADER**

| | | |
|---|---|---|
| Renter på leverandørgjeld | | -786 |
| Andre rentekostnader | | -79 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | | **-865** |

**NOTE: 14**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Datautstyr | | |
| Tilgang 2015 | 23 436 | |
| Avgang 2023 | -1 | |
| Avskrevet tidligere | -23 435 | |
| | | 0 |
| Hagemøbler | | |
| Kostpris | 127 598 | |
| Avskrevet tidligere | -127 597 | |
| | | 1 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **1** |

**NOTE: 15**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Utlegg skadesaker | 276 143 |
| Vann- og avløpsavgift næringsseksjon (estimat 2.halvår 2023) | 200 000 |
| Telenor Norge AS, avsatt estimat antenneleie 203 | 23 000 |
| Telia, antenneleie 2023 utfakturert i 2024 | 54 057 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **553 200** |





**Vedlikehold. Gjennomgang av tiltak og prosjekter.**

**A. Vedlikeholdsbehov – Tiltak og prosjekter**

Det er sameiet, 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.

Styret har arbeidet med en oversikt over behov for større rehabiliteringstiltak. I dette arbeid har vi hentet inn bygningsteknisk fagkompetanse fra OBOS prosjekt samt fra ISS. Sameiet benytter seg av ISS når det gjelder koordinering og rådgivning samt vaktmestertjenester.

Med bakgrunn i dette så er det utarbeidet en oversikt over tiltak som må gjennomføres i 2024/2025. Tiltakene/prosjektene fremkommer av tabell 1
Det understrekes imidlertid at når tiltakene skal 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 dykke opp forhold som en ikke kan forutse og som må utbedres.

Tabell 1: Tiltak/prosjekt i 2024/2025

| **Prosjekttype** | **Tiltak/prosjekt** | **Kostnad 2024** |
|---|---|---|
| Vinduer | Vedlikehold av vinduer og balkongdører. | 2,5 mill. |
| Fasader | Rengjøring av fasader | 1,25 mill. |
| | Utbedring av skader i kompaktpuss og belegg | 0,8 mill. |
| | Utskiftning av skadet spilekledning, kostnad | 0,3 mill. |
| Snøsmelting | Utskiftning av varmekabler | 0,2 mill. |
| ENØK plan | Utskiftning av LED-belysning, | 0,940 mill. |
| | **Totalt** | **6,0 mill.** |

Når det gjelder prosjekt vedlikehold av vinduer og balkongdører så er dette første del av dette prosjekt. Styret ser for seg at dette videreføres i 2025 og at det fullføres over en 2-3 års periode.

Når prosjektet i 2024 er avsluttet så har vi erfaringer fra dette prosjekt som vil være viktige å ta med seg når en går videre med resterende vinduer og balkongdører i sameiet. Styret vil derfor komme tilbake til fremdrift, kostnader og finansiering for fullføring av prosjekt vedlikehold av vinduer og balkongdører.

**Beskrivelse av de største tiltakene/prosjektene:**

Vedlikehold av vinduer og balkongdører.
Vinduene fremstår generelt i god stand uten synlige skader, men med 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.
Styret innhentet vinteren 2023 tilbud for å starte en vedlikehold av sameiets vinduer og balkongdører. Tilbudet omfatter bygning ut mot Sannergata (hvilket er den eldste blokken) Med bakgrunn av gjennomgang av disse tilbudene er fremdrift og kostnadene for dette prosjekt justert. Omfanget er også kvalitetssikret av behørig fagkompetanse. Vedlikehold av vinduer og balkongdører vil forlenge levetiden for vinduer og balkonger som er forventet til 30 – 45 år.

Fasader.
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.
Vask og behandling av overflater vil forebygge større og mere omfattende skader på bygningsmassen.

**B. Konsekvenser for budsjett 2024 ved realisering av tiltak/prosjekter**

Det vises til årsrapport og dokument/tabell over regnskap 2023 samt budsjett 2024.

I budsjettet for 2024 er det forutsatt ingen økning av felleskostnadene, en avsetning til vedlikehold på 2,0 mill. samt et nettoresultat på minus 1,1 mill. Skal budsjettet balanseres i 2024 så må felleskostnadene økes eller utgiftene reduseres med tilsvarende beløp.
Styrets vurdering når budsjettet for 2024 ble behandlet var at egenkapitalen var av en slik størrelse at underskuddet kan forsvares ved at en reduserte egenkapitalen i 2024.
Styret er også av den formening at en reduksjon av egenkapitalen til under 6,0 mill. bør unngås.
Hovedutfordringene i årene fremover vil være følgende:

- Opprettholde egenkapitalen til et forsvarlig nivå slik at vi tilstrekkelig likviditet til enhver tid.
- Inntekter og kostnader bør holdes på budsjettert nivå.
- Økningen av felleskostnader må være realistisk og akseptabelt.
- Realisering av nødvendige større vedlikeholdstiltak/prosjekter.

Vi kommer tilbake til dette i et ekstraordinært årsmøte.

Total kostnad for disse tiltakene/prosjektene 6,0 mill. I forslag til budsjettet for 2024 er det satt av 2,0 mill. til større vedlikehold. Styret foreslår derfor at resterende beløp på 4,0 mill. for å finansiere tiltak/prosjekter i 2024 kan dekkes på følgende måte:

a) Dekkes ved et låneopptak på 4,0 mill.
b) Dekkes ved økning i felleskostnader
c) Dekkes ved kapitalinnhenting

Vi kommer tilbake til dette i et ekstraordinært årsmøte.





**Rapport for energiøkonomisering – (ENØK plan)**

**A. Bakgrunn**

Det vises til rapport om Energiøkonomisering (ENØK plan).

OBOS Prosjekt AS ble i august 2023 engasjert av styret i Ringnes Park Vest Sameie for å utarbeide en vurdering av mulige energitiltak som kan gi en besparelse for sameiet.

Hovedhensikten fra styrets side er at vurderingene og rapporten vil være et beslutningsgrunnlag for at sameiet som fellesskap skal kunne fatte helhetlig vedtak om energieffektivisering av bygningsmassen.

Vurderingen er utarbeidet av OBOS Prosjekt AS med bistand fra styret.

Rapporten tar for seg en kartlegging av sameiets tekniske tilstand og energiforbruk. Nødvendige vedlikeholdstiltak, samt mulige energitiltak og oppgraderinger av bygningsmassen belyses både teknisk og økonomisk.

Rapporten har til hensikt å gi sameiet 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.

Rapporten omhandler alle de forhold som normalt må vurderes før det tas beslutninger om valg av tiltak for gjennomføring. Rapporten angir også eventuelle forhold som bør undersøkes nærmere før det tas endelig beslutning om gjennomføring av tiltak.

Kostnadsoverslagene i denne rapporten er ment å gi en indikasjon på hva en kan forvente av kostnader basert på gitte forutsetninger. En viktig forutsetning for kostnadsoverslagene er mengdeberegningene. Mengdene til forbedring av klimaskallet er oppmålt fra mottatte plan- og snitt tegninger, og kan sees på som rimelig nøyaktige, vist ved Tabell 1. Resterende mengder må sees på som omtrentlige og gir ikke tilstrekkelig grunnlag for innhenting av tilbud fra entreprenører.

**B. Styrets vurdering**

Rapporten fra OBOS prosjekt er bra og oversiktlig. Det gir en god og pedagogisk oversikt over hvilke energitiltak som sameiet kan ha mulighet for å gjennomføre. Den gir dessuten en god oversikt over forventede besparelser i kWh, investeringskostnader samt nå verdier. I tillegg presiseres hvilke krav sameiet skal sette ved eksempelvis rehabilitering/utskiftning av vinduer og yttervegger.

Energimerkingen for sameiet fremkommer på side 30. Sameiet har i dag E grønn. På de følgende sidene fremstilles hvordan de ulike tiltakene påvirker energimerkingen.

Alle tiltakene er oppsummert i tabell 9 Oppsummering av tiltak på side 33. *Flere av våre foreslåtte tiltak og kostnadsestimat i denne analysen gir en besparelse, men gir ikke nødvendigvis noen lønnsomhet i boligsameiet med dagens energipriser.*

Totalt viser det seg at sameiet kan oppnå en total besparelse på kWh med 2 995 203. Dette vil imidlertid innebære en total investeringskostnad på kr. 195 822 750.- med en beregning av negativ nåverdi på kr. -146 349 000.-.

I rapporten angir OBOS prosjekt *«Enøktiltakene som har høyest lønnsomhet er bytting til LED-belysning i parkering. Lønnsomheten til solcelleanlegget forutsetter at all produksjon av solenergi kan anvendes direkte i deres sameie. Basert på mottatt underlag vil en del av overskuddsstrømmen måtte selges tilbake på nettet, og salg av strøm har historisk sett vært dårlig betalt»*

LED- belysning har en nåverdi på kr. 2 995 203.- og Solcelleanlegg en nåverdi på kr -18 000.- eller kr 1 415 000.- (med eller uten eksisterende takterrasser.)

Når det gjelder solcelleanlegg så bør takene også skiftes ut når solcelleanleggene etableres. Dette på grunn av omtrent lik "levetid" for tak og solcelleanlegg. Kostnader for utskifting av tak er ikke hensyntatt i kalkylene. Det vil ikke være aktuelt å skifte tak i sameiet før omtrent år 2035.

Boligsameiet vil de neste 10-15 årene ha et økende behov for å utføre nødvendig vedlikehold på ulike bygningsdeler. Dersom man ved fremtidig rehabilitering også tenker på å redusere varmetap og energiforbruk i byggene er det flere tiltak man kan velge å gjennomføre. Ved fremtidige rehabiliteringsprosesser bør boligsameiet sette krav til minimumytelser.

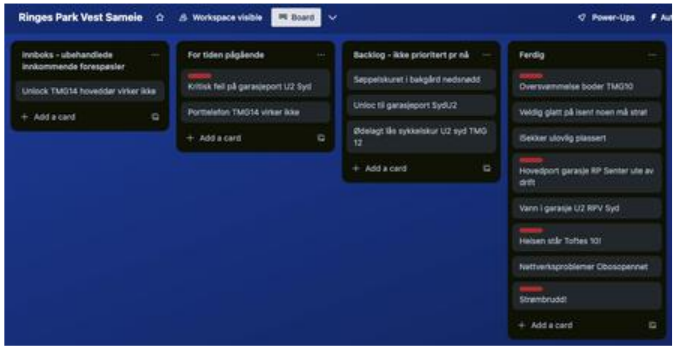
OBOS prosjekt konklusjoner er at *sameiet på kort sikt foretar en komplett utskiftning av dagens belysning i parkering. Ved en fremtidig nødvendig rehabiliteringsprosess av vinduer bør sameiet sette krav til Uverdi på 0,8-1 W/m²K. På lang sikt anbefales etablering av balansert ventilasjon. Anbefalingen er basert på utredninger gjort i denne rapporten og vurderingen av tiltaksvarianter, kost/ nytte perspektiv og langsiktig innvestering*

Styret finner ingen grunn til å være uenige i konklusjonene fra OBOS prosjekt.

Rapporten vil jevnlig bli oppdatert og bli lagt til grunn ved fremtidige rehabiliteringsprosesser i sameiet.
Konsekvensen på kort sikt er at tiltaket utskiftning til LED belysning gjennomføres. Dette tiltak vil medføre driftsinnsparinger på noe over kr. 200 000.- hvert år og vil være nedbetalt i løpet av 3 år.



**Vedlegg 2 til sak 7. Oversikt over innmeldte/pågående saker**



## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.04.24
**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

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

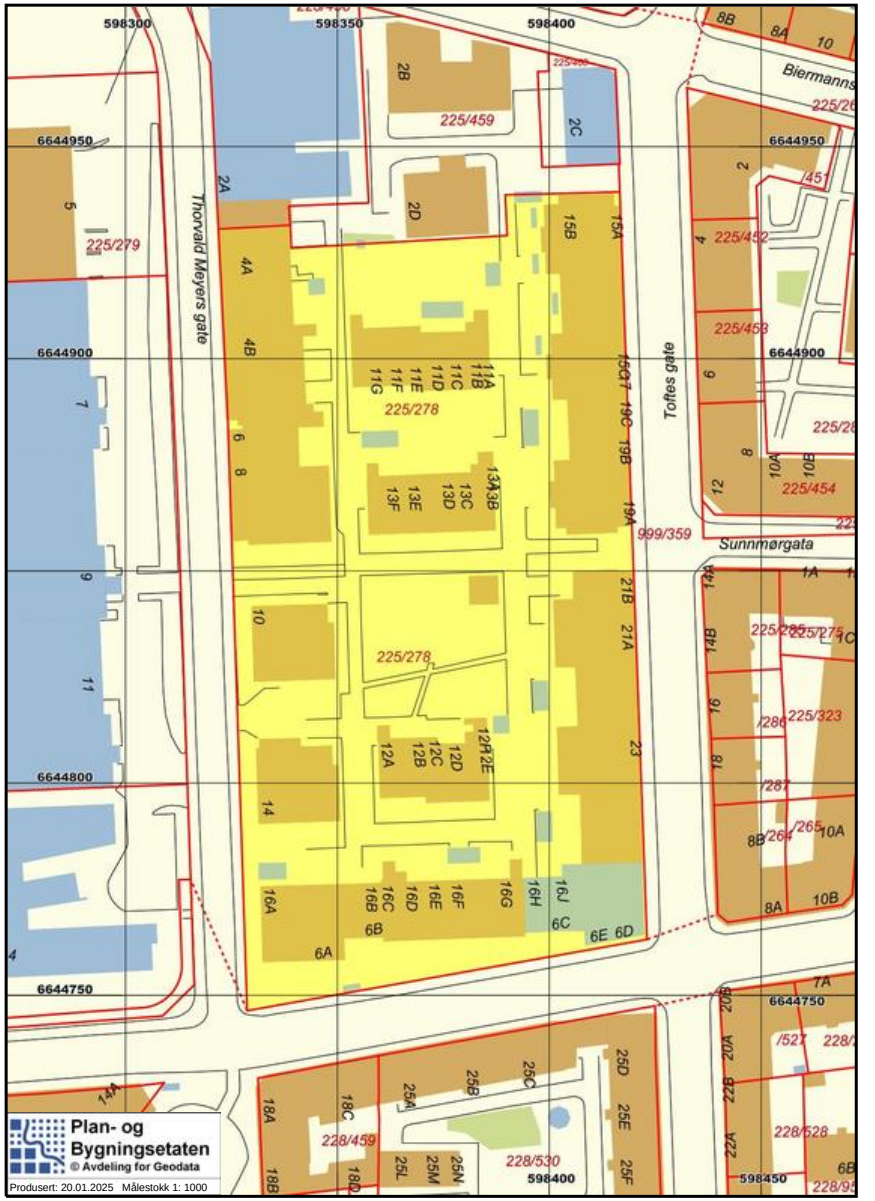
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO
peraxel@arcasa.no

Dato: 03.01.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200607148-77 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne-Lise Bye | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | Thorvald Meyers age 10, 12A-12F og 14, Toftes gate 21A-21B og 23 | Eiendom: | 225/278/0/0 |
| Tiltakshaver: | Ringnes Park DA v/Orkla Eiendom | Adresse: | Postboks 423 Skøyen, 0213 OSLO |
| Søker: | Arcasa arkitekter AS | Adresse: | Sagveien 23 C III, 0459 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

## FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

**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



Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

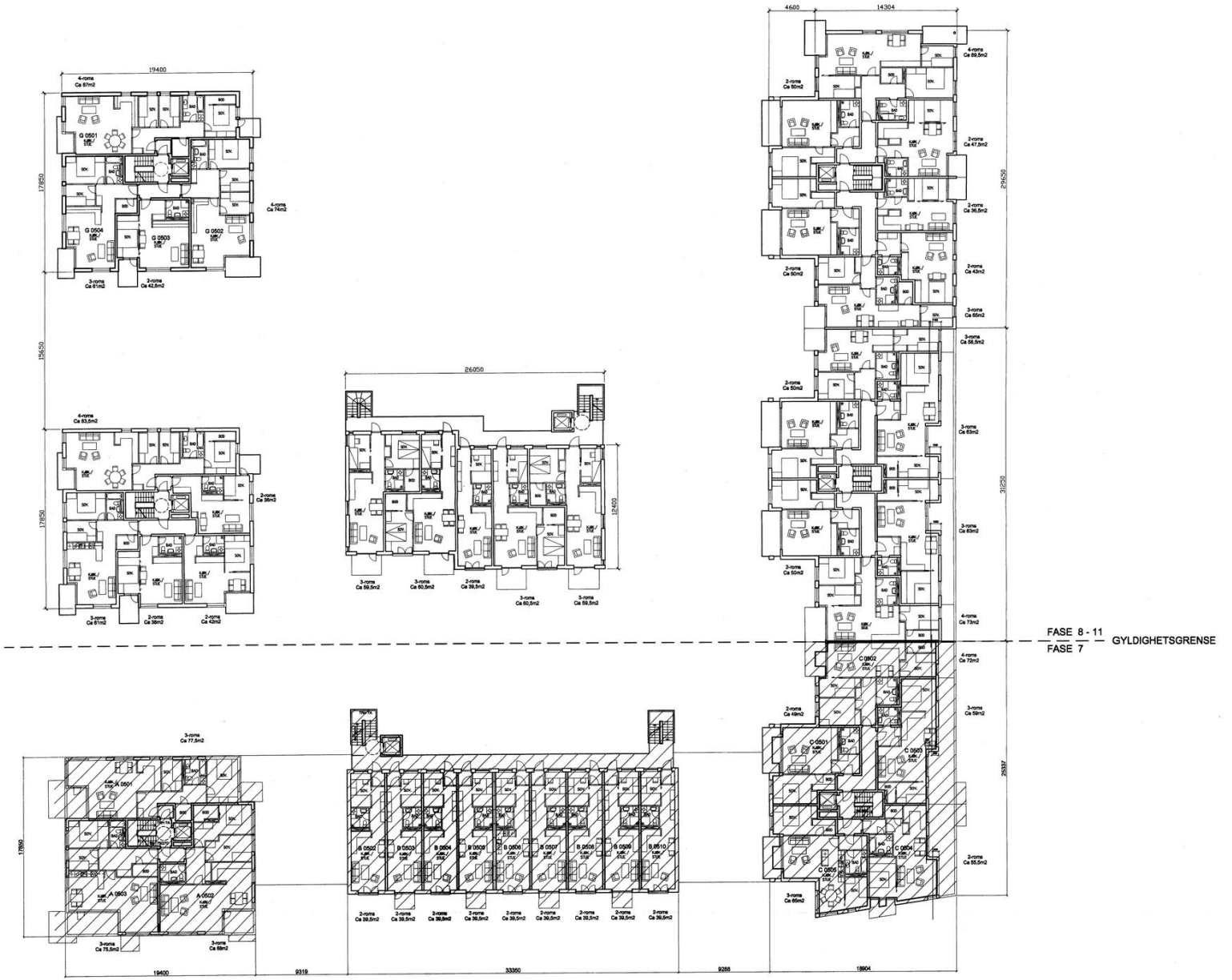
Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.01.2011 av:***

***Anne-Lise Bye - Saksbehandler***
***Emil Ager-Wick - for enhetsleder Anne-Lise Bye***

Kopi til:
Ringnes Park DA v/Orkla Eiendom, Postboks 423 Skøyen, 0213 OSLO, gjert.brun@orkla.no




Del av annen søknad

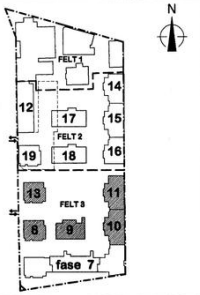
| REV. | DATO | TEGN. | REVIDERINGEN GJELDER | KONT. |
|---|---|---|---|---|

TEGN.NR.: A11.0 F8 050 REV:

Ringnes Vest, Fase 8 - 11 + 13

Gnr. 225 / Bnr. 278

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD




ARCASA arkitekter AS

BYGGHERRE: RINGNES PARK DA

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FASE 8 - 11 + 13
PLAN 5. ETASJE
VEDLEGG E-15

| PROSJ.NR: | DATO: | TEGN./KONTR.: | SKALA: |
|---|---|---|---|
| 1226 | 03.07.06 | PAL/PEK | 1/200 |

TEGN.NR.: A11.0 F8 050 REV:




*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

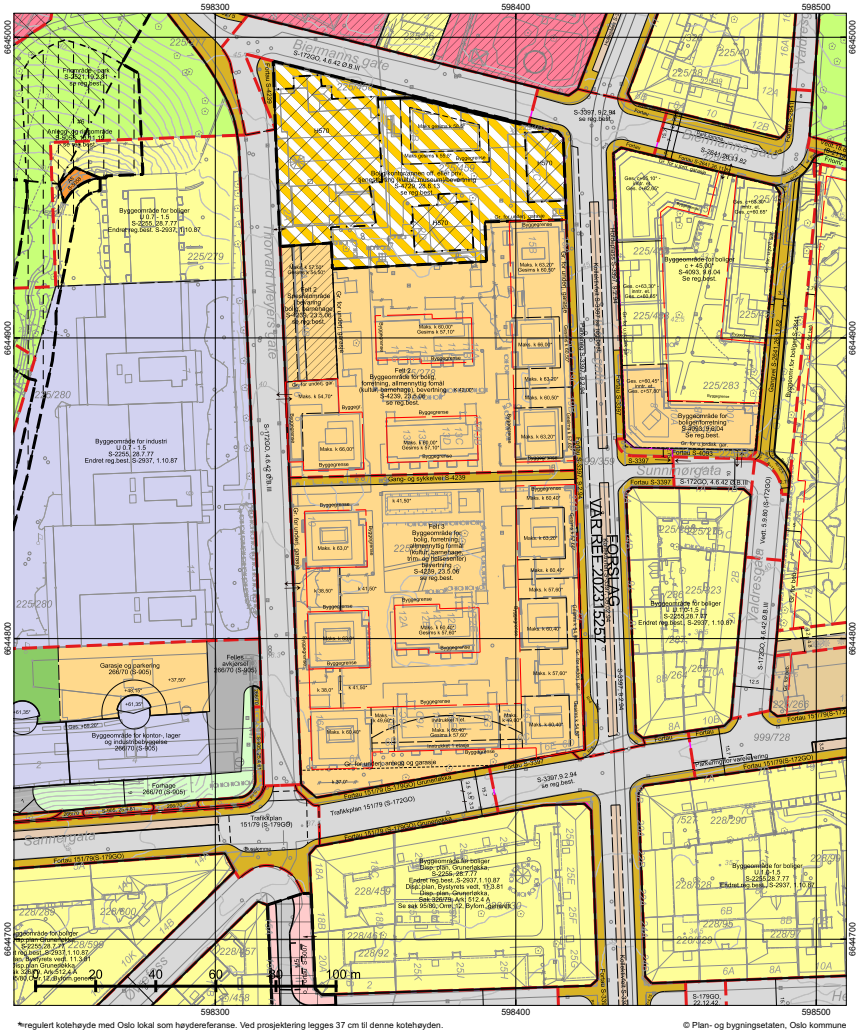
## Reguleringskart

**– 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)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 74 - Felles gårdsplass
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 78 - Forhage
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

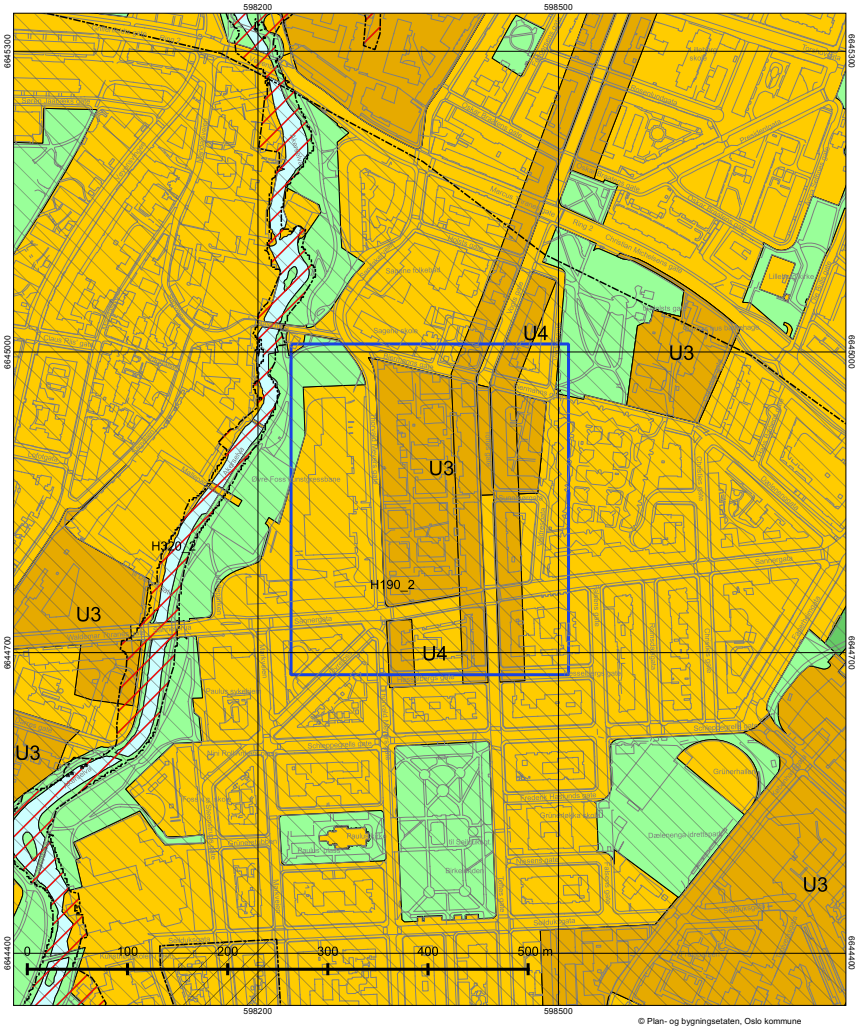
Dato: 20.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

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.

S-4729

**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

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Bygdøy Allé

**Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

**nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen**

**22049898**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

**Storebrand**
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

**HELP**
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

**Klageorgan**
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

**Garantiordning for skadeforsikring**
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

**Pris**
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

**Storebrand**
**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

**HELP**
**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

**GENERELT**
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.**
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP**
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



**Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.**

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.**

**Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 13-0371/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Toftes gate 23 0556 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 225, bnr 278, snr 146 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no