NORDVIK

Thorvald Meyers gate 8

2 soverom | 72 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Thorvald Meyers gate 8

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
37	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
61	Egenerklæringsskjema
68	Andre vedlegg
317	Kontaktinfo
320	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
323	Forbrukerinformasjon om budgivning
324	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.05.2026









Nøkkelinformasjon

Unik hjørneleilighet med stor, privat takterrasse på 66 kvm, heis, super utsikt og høy standard.
Varmtvann/fyring inkl

Prisantydning	**10 190 000,-**
Omkostninger	**256 090,-**
Totalpris	**10 456 485,-**
Fellesgjeld	**10 395,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 624,-**
BRA-i	**72 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2010**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

En utrolig fin, gjennomført og unik leilighet i Ringnes Park. Dette er en leilighet for deg som vil bo sentralt, men allikevel tilbaketrukket med stort, privat uteområde og utsikt.

Leiligheten har gode kvaliteter som høy standard, heisadkomst, privat takterrasse og balkong, herlig utsikt og svært gode solforhold. Dette er virkelig en sjelden mulighet i Ringnes Park!

HØYDEPUNKTER
Heisadkomst
Mange, store vindusflater
Balkong med morgensol
Utrolig fint kjøkken fra 2023
Høyt og fritt med herlig utsikt
Enveiskjørt gate og svært lite trafikkert
Delikat bad som ble oppgradert i 2022
VV, internett og fyring inkl. i felleskostnadene
Fortrinnsrett på barnehage i Ringnes Park (Ringnes Park FUS)
Privat, vestvendt takterrasse på 66 kvm med sol fra rundt kl. 12:30 - 22:00

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 5 kvm



Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

N














SMEG






KATE MOSS







Man har to utganger til terrassen - Enten fra dør til venstre i bilde eller stort vindu ved kjøkken. Naturlig plass til stort spisebord ved vinduene slik at man kan nyte utsikten ved middagsbordet.





ChatGPT Image 24. mai 2026, 07 52 32

ChatGPT Image 24. mai 2026, 09 10 49







Her har man god plass til dobbeltseng, garderobeskap, kommode og nattbord.





Soverom II er i dag innredet som et barnerom. Rommet er av god størrelse med plass til det man har behov for på et soverom.

Badet er av god størrelse, med plass til det man trenger. Gulvvarme. Lampe i tak og rundt speil.







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0033/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Thorvald Meyers gate 8, 0555 OSLO
Gnr 225, bnr 278, snr 362 i Oslo kommune

Selgere
Jeanette Flåten
Tarjei Ravnestad

Kjøpesum og omkostninger
10 190 000,- (Prisantydning)
10 395,- (Andel av fellesgjeld)
---
10 200 395,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
255 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
256 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
269 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 456 485,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 469 485,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2010

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 77 kvm
TBA: 70 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
5. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom I, soverom II, innvendig bod og bad.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 70 kvm. Takterrasse på 66 kvm og balkong på 4 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.
Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".
Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt

opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.
Takhøyde er målt til 2.22- 2.42 meter.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

Solforhold
Dette er en fantastisk leilighet med store, private uteområder og flott utsikt. Her kan man nyte solen fra tidlig morgen til seint på kveld, avhengig av hvor på uteplassene du befinner deg.

Selger har oppgitt følgende informasjon vedr. solforhold: "På østvendt balkong har vi morgensol fra rundt kl.06:00 - 11:30 på sommeren. På den store takterrassen har vi sol på nordvendt del fra ca. kl. 06:00 til kl. 08:00. Så kommer solen igjen på østsiden rundt 12:30 og blir værende til den går ned bak Holmenkollen, rundt kl. 22:00 på sommeren".

Solforhold vil alltid variere fra sesong til sesong, samt plassering på uteplass. Interessenter bør alltid undersøke dette nærmere selv på visning.

Innhold
Leiligheten har en meget god intern beliggenhet i byggets 5. etasje, med heisadkomst. Leiligheten er gjennomgående og består av: Gang med inngang til innvendig bod, to soverom mot indre gårdsrom, lys stue med åpen kjøkkenløsning og bad. I tillegg disponerer leiligheten en romslig bod på 5 kvm.

Det er sykkelbod i garasje, U1, samt utvendige sykkelstativ i bakgård.
Barnevogn kan stå i leilighet eller kjellerbod.

Enkel tilgang til store, flotte uteområder i indre gårdsrom. Her finnes gressplen, "vannspeil", lekeplass, beplantning og fine gangveier. Dette er virkelig et område og sameie for alle aldre og livssituasjoner.

Mulighet for leie av garasjeplass i kjeller når det er noe til leie av privatpersoner, eventuelt igjennom parkeringsselskap: https://ecom.webhost.skidata.com/ecom/portal/home/ringnespark/#/products
I følge den nettsiden koster det 2.425,- per måned.

Eller for eksempel denne i Thorvald Meyers gate 23 for 2350,- per måned: https://www.finn.no/realestate/lettings/ad.html?finnkode=136025286
Eller sjekk ut andre mulige parkeringsalternativer i nærområdet hvis det er ønskelig.

Standard
GANG
Leiligheten har en veldig praktisk og innbydende gang/mellomgang med god plass til oppbevaring og inngang til de fleste rom. Porttelefon/callinganlegg montert på vegg. I tillegg til at man har plass til skoskap og knagger i gangen har man direkte adkomst til en innvendig bod som gir ekstra lagringsmuligheter, i tillegg har man heisadkomst til kjellerbod på ca. 5 kvm. Sikringsskap med automatsikringer befinner seg i boden i leiligheten.

STUE OG KJØKKEN
Leiligheten har en særdeles lys, romslig og hyggelig stue med åpen løsning mot kjøkkenet. Her har man god plass til stor sofagruppe og spisebord, samt godt med skap- og benkeplass på kjøkken. Vegger og tak er malt i lyse, moderne farger og det er lagt pen laminat på gulv i fiskebeinsmønster. Mange, store vindusflater gir godt med naturlig lys og fin utsikt. Det er montert plisségardiner på de fleste vinduer, disse medfølger.

TAKTERRASSE
Leiligheten har to utganger til en stor og herlig takterrasse på hele 66 kvm. Det er en balkongdør til venstre i stuen og et stort vindu ved kjøkkenbenk. I tillegg er det store vindusflater mot balkongen som gjør at den fungerer som en forlengelse av stuen om sommeren. Her har man god plass til å lage forskjellige soner, alt etter hva som er behovet. Selger har delt inn den private takterrassen i følgende soner:
- Helt til venstre har de laget en plassbygget hengesofa som medfølger. En utrolig hyggelig og lun krok med tak over slik at man kan bruke den store deler av året. Videre er det laget store blomsterkasser og plass til diverse beplantning.
- Plassen rett utenfor stuen passer ypperlig for langbord, solsenger, oppblåsbart badebasseng etc.
- Til høyre på terrassen har selger montert en stilig paviljong som er skrudd fast. Dette gir en skjermet sofakrok, med hyggelig utsikt mot nærområdet og Akerselva.
- Helt nord på terrassen har selger plassert spisebord, grill, putekasser, hyller og liten trampoline for barna.
Så som dere skjønner - Dette er virkelig en uteplass med mye muligheter. Nå kan du få din egen lille "hage", midt på Ringnes Park.

Siden takterrassen vender mot flere himmelretninger har man gode lys- og solforhold. Ifølge selger har man sol på den nordvendte delen fra ca. kl. 06:00 til kl. 08:00 om sommeren. Så kommer solen igjen på venstre side rundt 12:30 og blir værende til den går ned bak Holmenkollen, rundt kl. 22:00 på sommeren.

KJØKKEN
Påkostet kjøkkeninnredning fra 2023 med delikat benkeplate i stein og speil over benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, komfyr, mikro og nedfelt platetopp. I tillegg har man et stort kjøleskap og like stor

fryser. Høyskapene er plassert innerst i rommet noe som gjør at det tar lite plass, men samtidig er utrolig praktisk. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Stoppekran er under vask i kjøkkenbenken, samt i vannfordelerskap på badet.

HOVEDSOVEROM
Svært romslig og behagelig hovedsoverom som vender mot indre gårdsrom. Her har man god plass til oppbevaring, dobbeltseng og nattbord. Utgang til en herlig balkong.

BALKONG
Utgang fra hovedsoverommet til en herlig balkong på 4 kvm som vender mot indre gårdsrom. Her har man god plass til utemøbler. Et perfekt sted å nyte frokosten og en kaffekopp. Balkongen har sol fra ca. 06:00-11:30 om sommeren. Opplysning gitt av selger.

SOVEROM II
Soverom II er i dag innredet som et barnerom. Rommet er av god størrelse med plass til det man har behov for på et soverom. Stor skyvedørsgarderobe som gir gode lagringsmuligheter. Vindu som vender mot rolig uteområde.

BAD
Meget delikat og moderne bad av god størrelse. Badet ble oppgradert i 2022 med flis på flis og ny, pen innredning. Moderne detaljer i sort og gull som er en fin kombinasjon til de beige flisene. Ellers er selve badet fra byggeår, 2010. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med innfellbare dusjdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk og gulvvarme. Lampe i tak og i speil. Varmtvann er felles i regi av sameiet.

VENTILASJON
- Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu og luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

EL-ANLEGG
- Anlegg med automatsikringer.

OVERFLATER
- Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
- Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
- Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malte betongelementer.
- Støpt dekke som etasjeskille.

Parkering
Det er mulighet for leie og kjøp av garasjeplass i kjelleren når privatpersoner leier ut eller selger, samt parkeringsleie igjennom Park Nordic. Se Finn.no eller Park Nordic for mer informasjon.
Se link: https://ecom.webhost.skidata.com/ecom/portal/home/ringnespark/#/products

I følge den nettsiden koster det 2.425,- per måned.

Eller for eksempel denne i Thorvald Meyers gate 23 for 2350,- per måned: https://www.finn.no/realestate/lettings/ad.html?finnkode=136025286
Eller sjekk ut andre mulige parkeringsalternativer i nærområdet hvis det er ønskelig.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
2026:
- Terrasse er slipt og beiset.
- Nymalte tak stue/kjøkken, gang, bad og barnerom.
- Malt vegger stue/kjøkken, gang, barnerom og hovedsoverom.

2023:
- Nytt kjøkken. Det ble gjort arbeid av elektriker og rørlegger som er dokumentert i boligmappa.
- Nytt fiskebeinsgulv i 2023.
- Byttet ventilasjonsvifte på kjøkken i forbindelse med oppgradering av kjøkken.

2022:
- Bad har nytt toalett, dusj, dusjdører, vask, servantkran og baderomsinnredning, samt overflateoppusset med flis-på-flis.
- Det ble lagt opp flere stikkontakter inne og ute i 2022, samt installasjon av dimmer av typen Plejd.
- Termostat på bad har også blitt byttet, alt arbeid på elektrisk anlegg er dokumentert i boligmappa.
- I bod er det montert hyllesystem av typen Boaxel fra Ikea.

Se tilstandsrapport og sameiets vedlikeholdsliste for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? SVAR: 1. oktober 2022. Tilleggsinformasjon: Selger har ELSKET å bo i denne leiligheten. Men de er begge fra Ålesund og skal derfor nå flytte tilbake dit, til familie og venner som bor der.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR: Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Det er lagt flis på flis på baderom. Det er byttet baderomsinnredning, toalett og blandebatteri på dusj /vask. Badets dokumentasjon fra byggets byggeår er fortsatt gjeldene.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? SVAR: Nei. Eventuell kommentar: Badets dokumentasjon fra byggets byggeår er fortsatt gjeldene.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badets dokumentasjon fra byggets byggeår er fortsatt gjeldende.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? SVAR: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Welhaven Rør og Elektro AS. Dato: 12.04.2023 - 12.06.2023 Arbeid utført: Rehablitering av kjøkken. Tilkobling av LED-lys, Bytte av kabel til platetopp 6mm2. Elektriker Gruppen AS Dato: 16.12.2022. Arbeid utført: Lagt opp til flere stikkontakter på stue, gang, bod, hovedsoverrom og utendørs på terrasse. Byttet til ny termostat på bad.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? SVAR: Nei. Eventuell kommentar: De som er tilknyttet parkering i kjeller har installert el-billadere.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Rørservice AS Dato: 02-03.05.2023 Lagt om vann og avløp på i forbindelse med rehabilitering av kjøkken.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? SVAR: Ja. Beskriv: Har byttet avtrekksvifte ifm rehabilitering av kjøkken.

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). SVAR: Ja. Beskriv: Det var lekkasje i kjeller fra overflatedrenering i 2024, men dette har blitt utbedret.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? SVAR: Nei. Eventuell kommentar: 2 terrassebord på terrasse som er modne for utskift.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden? SVAR: Nei. Eventuell kommentar: Fasaden skal pusses opp i løpet av de neste årene, det er ikke per nå varslet at dette skal resultere i høyere fellesutgifter.

Boligen selges med boligselgerforsikring.
Se hele egenerklæringsskjemaet vedlagt i salgsoppgaven.

- Tilleggsinformasjon: Sluket i vasken på badet er litt treg å drenere seg, der er ingenting som er tett på vår side så det kan være bygget sine rør skulle hatt seg en rens. Lysbryter på hovedsoverom er i skrivende stund defekt, men kan styres gjennom appen "Plejd" (skal erstattes før overtakelse).
- H0504. (Ringeklokke tar utgangspunkt i seksjonsnummer som er 362)

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

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

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

- Boligblokk med bærende konstruksjoner.
- Etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
- Flat takkonstruksjon
- Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
- Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.
- Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt pussede flater.
- Vinduer med 2-lags isoler glass med produksjonsår 2009
- En B-30 og db-35 ytterdør med kikkehull fra 2025. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2009
- Utgang fra soverom til en balkong på ca. 4 kvm.
- Utgang fra stue/kjøkken til en takterrasse på ca. 66 kvm.
- Byggeår står 2010 i tilstandsrapport, da det var ferdigstilt da. Byggeår er derfor 2009-2010.

Rør og avløp
- Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
- Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
- Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Nesten alt har fått tilstandsgrad 1 i tilstandsrapporten, bortsett fra følgende punkter:
Følgende har fått tilstandsgrad 2:
- Balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Dette indikerer at membranen nærmer seg slutten av sin tekniske levetid, selv om den kan være funksjonell i dag. Aldersrelatert slitasje øker risikoen for svekket tetthet. Alder på tettesjikt: Når membranen blir eldre, øker faren for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Skader kan utvikle seg skjult og medføre omfattende reparasjoner dersom tiltak ikke iverksettes. Tiltak: Planlegg utskifting av membran/tettesjikt innen rimelig tid for å sikre tettesjiktes funksjon. Gjennomfør kontroll av tilstøtende konstruksjoner for tegn til fukt før rehabilitering. Normal tid før reparasjon av membraner på terrasser og balkonger er 2 - 8 år. Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

- Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er stålsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå. Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av badet og tetsjiktet. Manglende dokumentasjon for utførelse av membran betyr at det ikke kan verifiseres om membranen er lagt i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Dette skaper usikkerhet om kvaliteten på tettingen og om detaljløsninger er korrekt utført.
Halvparten av levetid membran

Tiltak: Gjennomfør en grundig kontroll av membranens tilstand, inkludert tetthet og eventuelle svakheter. Vurder forebyggende utskifting av membranen før den svikter, særlig hvis det er vanskelig å oppdage lekkasjer visuelt. Dokumenter alder og utførelse i tilstandsrapporten for å gi kjøper realistiske forventninger. Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt. Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon. Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.

Helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Borring i vegg på bad: Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

Innbo og løsøre
Dette medfølger:
- Hengesofa på terrasse.
- 3 x plantekasser på terrasse.
- Pavilijong.
- Gulvplater på balkong.
- Hvitevarer på kjøkken.
- Garderobeskap.
- Persienner.
- Veggmonterte skittentøyskurver.
- Knagger.
- Fastmonterte ting i innvendig bod.
- Radiatorskjuler.
- Limte dinosaur-detaljer på barnerom.

Dette medfølger ikke:
- Vegghengt kjøkkenhylle over kaffemaskin.
- Vaskemaskin.
- Taklampe på begge soverom, stue, kjøkken og terrasse.
- Vegghyller barnerom.
- Speil i gang.
- Hyller i kjellerbod.
- Speil på hovedsoverom, gang og stue.
- Sengegavl på hovedsoverom.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes

i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming
Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet.

Oppvarming og varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om strømforbruk
Selger har oppgitt følgende angående strømforbruk:
"Strømforbruket i 2025 var 4524,3 kWh som gir en total kostnad for strøm i 2025 på 8003,91kr.
Det er tegnet Norgespris på leiligheten, avtalen gjelder ut 2026. Vi har i første kvartal 2026 hatt en reduksjon på 540kr målt opp 2025 der vi ikke hadde Norgespris i tilsvarende periode."

Strømkostnader vil alltid variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 624,- pr. mnd.
Inkluderer: Blant annet internett, oppvarming, varmtvann, kommunale avgifter (ikke eiendomsskatt), felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold av bygård, trappevask, vaktmestertjenester m.m.

Fordelt slik:
Renter /Avdrag: 81,45,-
Felleskostnader: 4 541,68,-

Felleskostnadene økte med 4% fra 1.1.2026.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Alarm
- Strømkostnader
- Kabel-tv

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 989 004,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 7 956 016,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

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

Om sameiet
- Ringnes Park Vest Sameie består av 500 seksjoner.
- Registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 894040882.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Vaktmestertjeneste levert av ISS.
- Renhold av sameiets fellesarealer levert av Renek AS.
- Kameraovervåkning + assistansetjeneste og bomiljøvakthold.
- Boligseksjonene har i fellesskap rett til eksklusiv bruk av takterrassene på Sameiets bygninger. Med mindre annet avtales særskilt, kan bare boligseksjonene i de respektive

bygg benytte terrassen på eget tak. Grilling er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill.

Vedtak årsmøte 2026:
Sameiet vedtar å installere inntil 4-6 gummifartsdempere på sameiets område for å bedre trafikksikkerheten og øke tryggheten for barn som leker. Styret gis fullmakt til å: Bestemme nøyaktig plassering, innhente tilbud og velge leverandør. Skilting om humpene, dette er pålagt ved fartshumper, gjennomføre innkjøp og installasjon innenfor en kostnadsramme på inntil kr. 38 000,-.

Årsmøtet vedtar endringer i vedtektenes punkt 3.2.5 og 3.2.6 om vedlikeholdsansvar for garasjeseksjonene, slik det fremgår av styrets forslag.
Årsmøtet vedtar et nytt punkt 2.2.4 i vedtektene om bruksreglement for uteareal ved siden av porten til garasjeseksjon I/II, slik det fremgår av styrets forslag. Nåværende punkt 2.2.4 blir da nytt punkt 2.2.5.

Det er styrets ansvar å besørge felles garasjevask som ledd i ordinært renhold av garasjeanlegget, jf. vedtektenes punkt 3.2.5 og 3.2.6. annet ledd. Styret vedtar endringer i punkt 5 under «Garasje – og parkeringsreglement i Ringnes Park Vest sameie (RPV)» i husordensreglene.

Årsmøtet vedtar en ny bestemmelse om oppussing i husordensreglene. Årsmøtet vedtar samtidig endringer i punktet om «Hensynet til øvrige beboere» i husordensreglene.

Utdrag fra styrets arbeid den siste tiden:
- Styret har i 2025 fulgt vedlikeholdsplan for 2024-2028. Det løpende vedlikeholdet som utføres årlig er som alltid forebyggende og reduserer forhåpentligvis behovet for større investeringstiltak.
Som eksempler på gjennomførte vedlikeholdsoppgaver i 2025 nevnes utbedring av vinduer og balkongdører i Thorvald Meyers gate 10 og 14 (se punkt 2.2), samt utbedring av spiler og fester i rømningstrappene for Thorvald Meyers gate 16B og Toftes gate 11.

- Behandling av vinduer, balkongdører og fasade i Thorvald Meyers gate 10 og 14:
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 i forhold til de ulike byggene. Det ble derfor i 2024 satt opp en fremdriftsplan for å vedlikeholde samtlige bygg og vinduer og balkongdører i sameiet. Prosjektet ble gjennomført innenfor de kostnadsrammene som var avtalt for prosjektet. Sluttbefaring ble avholdt 17. juli 2025, og styret er godt fornøyd med gjennomføringen av prosjektet. Styret har også fått ytterligere verdifull erfaring med større prosjekt som vil komme godt med når andre prosjekter skal realiseres i sameiet.

- Utbedring av søppelskur: Samtlige 10 søppelskur ble i løpet av august utbedret.

- Internkontroll av elektrisk anlegg: Inngått avtale om internkontroll av sameiets elektriske anlegg med Bravida. Kontrollen ble gjennomført i begynnelsen av 2025. Styret er nå i gang med å gjennomføre utbedringene. Flere av utbedringene overlapper med styrets arbeid med utskiftning til LED-lys, se punkt 3.5 nedenfor.

- Ny avtale for vedlikehold av heiser: Inngått avtale med Heiskompaniet AS om vedlikehold og reparasjon av heiser med virkning fra 1. januar 2026.

- Bytte av låser: Styrke sikkerheten i sameiet. Styret valgte å gå for digitale låser på alle fellesdører i sameiet med et brikkesystem. Alle enheter har fått utlevert 3 brikker med ulike farger. Det ligger mer informasjon om det nye låsesystemet på Vibbo.

- Nye porttelefoner: På årsmøte 2025 ble det vedtatt at styret skulle se på nytt system for porttelefon. Etter en anbudsrunde har styret valgt å inngå avtale med R. Bergersen om levering av porttelefon. Systemet er av samme merke som dagens system, og det er derfor mulig å bruke dagens kabling. Dette medfører at systemet er kostnadsmessig gunstig for sameiet. Bytte av porttelefon omfatter imidlertid en oppdatering fra dagens system, ved at seksjonseiere kan velge svarapparat med video.

- Renhold: Ny renholdsleverandør for sameiets fellesarealer. Bakgrunnen for byttet var en samlet vurdering av kvalitet, prisnivå og oppfølging fra tidligere leverandør. Etter en helhetsvurdering ble Pro Boligvask valgt som ny leverandør. Ved oppstart gjennomførte den nye leverandøren en storrengjøring av fellesarealene. Leverandøren vil heretter gjennomføre årlig storrengjøring, og det forventes en mer effektiv prosess i kommende år. Styret vurderer byttet av renholdsleverandør som vellykket, og forventer at den nye avtalen vil bidra til et bedre og mer forutsigbart nivå på renholdet i årene som kommer.

- Ny forsikringsavtale: Anbudsrunde resulterte i at styret valgte å endre sameiets forsikring fra Tryg til Protector (via forsikringsformidleren Profinans). Sameiets forsikring endres med virkning fra 1. juli 2026.

- Utskiftning til LED lys: Etter anbudsrunde for utskiftning til LED valgte styret et tilbud fra Green Light.
Arbeidet med utskiftning til LED lys har blitt i tre faser. Fase 1 ble gjennomført fra november 2025. I denne fasen ble alt som hadde med utelys å gjøre prioritert grunnet at vi gikk mørkere tider i møte. Alle lys som satt ute i armaturer eller i annet skall ble byttet ut med LED lys. Det samme gjelder alle lysstoffrør i og på søppelskur. (Fase 2 (utskiftning i bodområder) startet opp mot slutten av januar 2026. I fase 3 vil nødlys etc. bli skiftet ut).

- Løsning for utleie av garasjeplasser
Styret har inngått en avtale med Elma Utvikling om levering av appen SameieParkering Dette gjør det lettere

for beboere å leie ut sine egne parkeringsplasser til de tidspunktene det kan passe dem, og det er et felles sted for å se om det er parkeringsplasser tilgjengelig for leie. Sameiet har laget en profil for begge våre garasjer, og koden for innmelding kan fås ved å kontakte styret på Vibbo.

- Sosiale arrangementer: Flaggheising på 17. mai og julegrantenning.

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

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.

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.
Ifølge vedlagte årsberetning og protokoll 2026.

Ekstraordinær innkreving
Sameiet har fått uforutsette kostnader i starten av 2026 som skyldes to forhold:
- 16 av 17 heiser i sameiet trengte skifte av belte pga. alder på beltene. Dette behovet var ikke tatt med i vedlikeholdsplanen for 2024-2028 laget av Obos Prosjekt og følgelig ikke var med i budsjettet for 2026.
- Bytte av låsesystemet (Salto) har blitt dyrere enn budsjettert. Dette skyldes at det var nødvendig med noen tilpasninger i blokkene, bl.a. trekking av flere nettkabler og montering av stikkkontakter.
Styret har besluttet at det er mest hensiktsmessig å finansiere de nevnte kostnadene med egenkapital og i den forbindelse vil det bli en ekstra innbetaling fordelt på eierbrøk pr leilighet (ca 6000 kr. i gjennomsnitt). Beløpet vil bli fakturert av Obos som en egen betaling, og forventes sendt ut august.

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 10 395,-pr. 01.04.2026

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927107664
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,35%
Restsaldo 3 035 908,00
Andel av saldo: 10 394,24 --> Kapitalkostnader: 78,46
Innfrielsesdato: 30.05.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 20 445,- pr. 31.12.2025

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

Budsjettet for 2024 år la til grunn et underskudd på kr. 1.181.599,-
Budsjettet for 2025 år la til grunn et overskudd på kr. 805.000,-

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes. Se vedtekter og husordensregler for mer informasjon.

Megler har stilt følgende spørsmål til styret:
1. Jeg skal selge seksjon 362 som har en stor takterrasse. Er det noe spesielt vedr. den? Tolker det ut ifra vedtektene at seksjonseier har ansvar for renhold, renovasjon, beplantning, innventar m.m.
2. Har dere noen retningslinjer for hva man kan sette opp på takterrasse av pergola, markiser, nytt rekkverk etc.?

Svar fra styret den 1. mai:
"1. Ikke noe spesielt nei, du ahr det rett med vedlikeholds ansvar etc.
2. Fasade endringer som pergola må søkes til kommunen og rekkverk må følge regler om høyde etc. - ingen ting ekstraordinært".

Dyrehold
Styret skal informeres om husdyrhold. Styret kan nekte dyrehold dersom dette er til ulempe, sjenanse eller plage

for øvrige sameiere eller bruksrettshavere i sameiegjenstand. Dyreeier må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hun skal alltid føres i bånd på sameiets område. Se også utfyllende retningslinjer for husdyrhold i RPV.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6647855

Tomt

Beskrivelse av tomt
Eiertomt

Adkomst
Adkomst fra Thorvald Meyers gate. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved offentlige visninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Svært attraktiv og populær beliggenhet i Ringnes Park, 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 over gaten. Noen få minutter unna finner du dessuten flere av Løkkas mest populære spisesteder og barer.

Godt tilbud av offentlig transport med både trikker, busser og T-baner som tar deg igjennom sentrum og helt opp til Majorstua og Rikshospitalet.

Langs Akerselva ligger Vulkan, Oslos nye og populære kultur- og kreative næringslivssenter. Vulkanområdet er en spennende møteplass med et mangfold av tilbud og opplevelser rett utenfor døren; Dansens Hus med bar og uteservering, 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 blant annet 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, Waynes Coffee 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. Eller hvorfor ikke spasere over broen til Blå og spise nystekte vafler en søndags formiddag?

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
BARNEHAGER
Fortrinnsrett på barnehage i Ringnes Park (Ringnes Park FUS) - 1 min å gå.
Barnas Hus Barnehage - 6 min å gå.
Hallenparken barnehage - 6 min å gå.

SKOLER
- Sagene skole - 4 min å gå.
- Grünerløkka skole - 5 min å gå.
- Lilleborg skole - 9 min å gå.
- Bentsebrua skole - 14 min å gå.
- Sofienberg skole - 15 min å gå.
- Foss videregående skole - 6 min å gå.
- Hesleb videregående skole - 17 min å gå.

Adressen sokner til Sagene barneskole, link: https://www.oslo.kommune.no/skole-og-utdanning/skoleoversikt-og-skolekrets/skolekrets-barneskole/

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 at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Dagens planløsning stemmer overens med de originale

bygningstegningene, bortsett fra at kjøkkenet opprinnelig lå i et lite, eget rom der høyskapene står i dag. Selger har tatt ned en lettvegg mellom stue/kjøkken og satt inn nytt kjøkken.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. 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 offentlig gang- sykkelvei samt spesialområde bevaring blandet 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 til bestemmelser: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=15137879
- KDP-4, link til bestemmelser: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=4784937

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

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

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

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

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

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

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

301/225/278/362:
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 rømningsvei
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.2008 - Dokumentnr: 994930 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 362
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 118/51530

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

22.11.2012 - Dokumentnr: 993255 - Resek/fjerning av seksjon
Fjernede seksjoner:
Snr: 478
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 90/51530
Snr: 479
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 116/51530
Snr: 480
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 103/51530
Snr: 481
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 112/51530
Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 362
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 118/51530

03.11.2017 - Dokumentnr: 1228273 - Reseksjonering
Snr: 362
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 118/51530
Tilleggsdel bygning bod snr 346 omgjøres til fellesareal
Fellesareal bod reseksjonert som tilleggdel bygning snr 346

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

29.11.2016 - Dokumentnr: 1104580 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:3

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
- Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.
- Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.
- Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.
- Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

kroner i måneden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 062,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører ca. - Pris varierer basert på pakke og forretningsfører kr. 3 125,-
Eierskiftegebyr til forretningsfører kr. 6 725,-
Foto - Pris varierer, basert på fotograf og pakke kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 150,-

Samlet skal selger betale kr. 156 012,- 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. mai 2026

Ansvarlig megler
Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

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

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Thorvald Meyers gate 8

Nabolaget Ringnes park/Sagene bad - vurdert av 180 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.)	517 elever, 27 klasser	4 min 0.3 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	538 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	295 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	14 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	6 min 0.4 km
Hersleb videregående skole		17 min

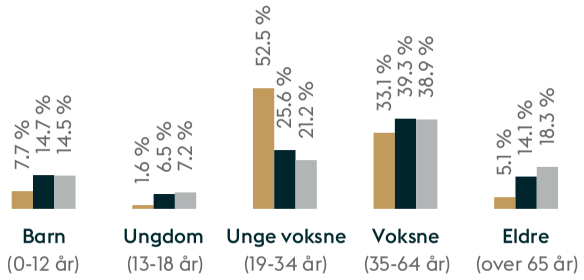
Offentlig transport

Sannergata	Linje FB5A, FB5B, 21	2 min 0.2 km
Biermanns gate	Linje 11, 12, 18	3 min 0.2 km
Carl Berners plass	Linje 5	17 min 1.3 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	6 min 2.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.6 km

Barnehager

Ringnes Park Fus barnehage (0-...	69 barn	1 min 0.1 km
Barnas Hus barnehage (0-5 år)	181 barn	6 min 0.5 km
Hallenparken barnehage (1-5 år...	88 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Sagene skole	4 min
Hallenhagen	5 min
SATS Ringnes Park	1 min
Sagene Squash Senter	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

STIGEN Boligtakst AS

Boligbygg med flere boenheter

Thorvald Meyers gate 8, 0555 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 278, snr. 362

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 29.04.2026 **Rapportdato:** 05.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3584 **Eiendomsverdi ref nr:** AM3887

Foretak: Stigen Boligtakst AS **Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS NITO

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

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

Norsk takst

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 5.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon
Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt pussede flater.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2009

En B-30 og db-35 ytterdør med kikkehull fra 2025. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2009

Utgang fra soverom til en balkong på ca. 4m2.
Utgang fra stud/kjøkken til en takterrasse på ca 66m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malte betongelementer.

Støpt dekke som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.
Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger(lagt flis på flis i 2022)
Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3 cm fall.
Nedsenket dusjsone.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med stein benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Glassplate mellom over underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kjøleskap og fryser samt mikrobølgeovn.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales

Beskrivelse av eiendommen

derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av sameiet.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

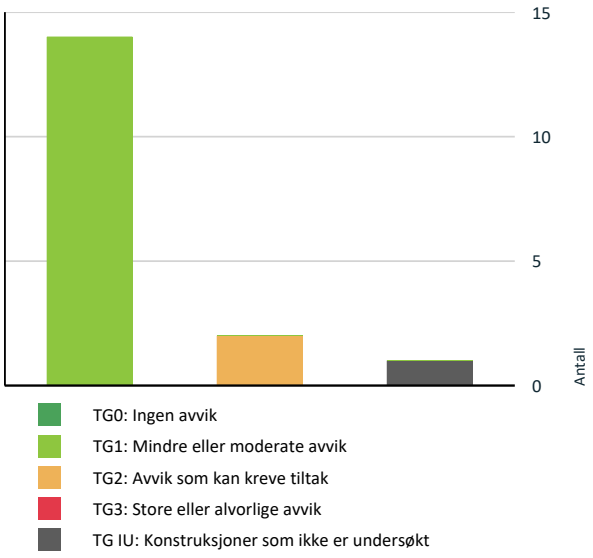
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2010

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt pussede flater.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2009

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

En B-30 og db-35 ytterdør med kikkehull fra 2025. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2009

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra soverom til en balkong på ca. 4m2.
Utgang fra stud/kjøkken til en takterrasse på ca 66m2. Takterrasse over boligdel er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt/membran er passert. Dette indikerer at membranen nærmer seg slutten av sin tekniske levetid, selv om den kan være funksjonell i dag. Aldersrelatert slitasje øker risikoen for svekket tetthet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Alder på tettesjikt
Konsekvens:
Når membranen blir eldre, øker faren for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Skader kan utvikle seg skjult og medføre omfattende reparasjoner dersom tiltak ikke iverksettes.

Tiltak:
Planlegg utskifting av membran/tettesjikt innen rimelig tid for å sikre tetsjiktes funksjon.
Gjennomfør kontroll av tilstøtende konstruksjoner for tegn til fukt før rehabilitering.

Normal tid før reparasjon av membraner på terrasser og balkonger er 2 - 8 år.
Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malte betongelementer.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt dekke som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger(lagt flis på flis i 2022) Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3 cm fall. Nedsenket dusjsone.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3cm fall.Nedsenket dusjsone.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er stålsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

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

Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av badet og tetsjiktet. Manglende dokumentasjon for utførelse av membran betyr at det ikke kan verifiseres om membranen er lagt i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Dette skaper usikkerhet om kvaliteten på tettingen og om detaljløsninger er korrekt utført.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport

Halvparten av levetid membran
Konsekvens:
Risikoen for svikt i membranen øker betydelig. Dette kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, spesielt i våtrom eller områder utsatt for vannbelastning. Utbedringskostnader kan bli høye dersom skade oppstår.

Tiltak:
Gjennomfør en grundig kontroll av membranens tilstand, inkludert tetthet og eventuelle svakheter.
Vurder forebyggende utskifting av membranen før den svikter, særlig hvis det er vanskelig å oppdage lekkasjer visuelt.
Dokumenter alder og utførelse i tilstandsrapporten for å gi kjøper realistiske forventninger.
Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

Konsekvens:
Risiko for skjulte feil som kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere membranens tilstand uten destruktive undersøkelser.

Tiltak:
Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt.
Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon.
Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

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

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

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med stein benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Glassplate mellom over underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kjøleskap og fryser samt mikrobølgeovn.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu og luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Beskrivelse

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2010

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Alt arbeid jeg kjenner til er dokumentert i boligmappa.

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

   Alt arbeid jeg kjenner til er dokumentert i boligmappa.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Sikring nr.7 (vaskesøyle) løses ut av vaskemaskin en gang i blant.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

Tilstandsrapport

8. tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom.
Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.
Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk er målt til 110 cm. Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Selv om det ikke er krav om utbedring, kan lav høyde utgjøre en sikkerhetsrisiko.
Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 120 cm.)
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Lavt rekkverk
Konsekvens:
For lav høyde gir økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt balanse. Dette er et sikkerhetsavvik som bør utbedres.
Tiltak:
Rekkverket bør bygges opp til forskriftsmessig høyde eller erstattes med en løsning som oppfyller kravene.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

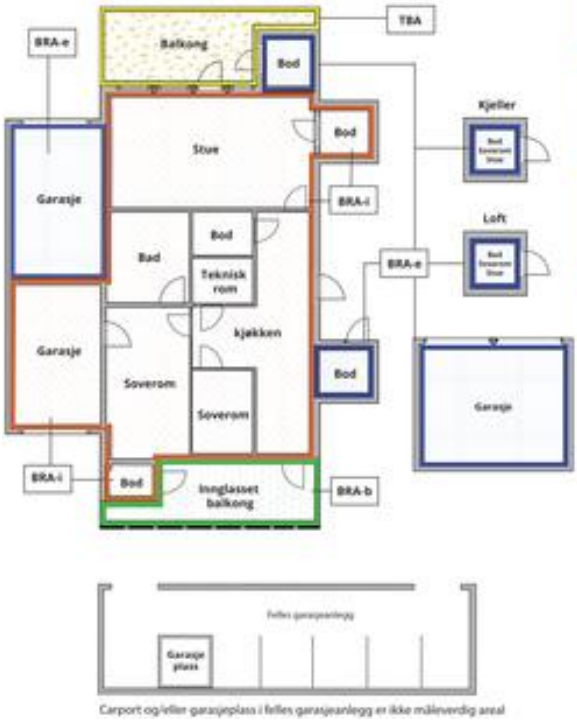
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	72			72	70
Kjeller		5		5	
SUM	**72**	**5**			**70**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Bad, kjøkken/stue, entré, soverom, soverom 2, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Takhøyde er målt til 2.22- 2.42 meter.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Jeanette Flåten og Tarjei Ravnestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	278	0	362	16731.8 m²	Seeiendom.no	Eiet

Adresse
Thorvald Meyers gate 8

Hjemmelshaver
Flåten Jeanette Cecilie, Ravnestad Tarjei

Kommentar
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel
118 / 51530

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 16 731,80 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
-Badet er overflateoppusset i 2022 med flis-på-flis, ny innredning, dusj, kran og toalett. Orginal dokumentasjon er gjeldene.
-Kjøkken er nytt i 2023, alt arbeid på det elektriske anlegget og på vann/avløp er dokumentert i boligmappa. Welhaven Rør og Elektro AS. Dato: 12.04.2023 - 12.06.2023 Arbeid utført: Rehablitering av kjøkken. Tilkobling av LED-lys, Bytte av kabel til platetopp 6mm2.
-Montert ny avtrekksvifte i 2023.
-Slipt og beiset terrasse i 2026.
- Elektriker Gruppen AS Dato: 16.12.2022 Arbeid utført: Lagt opp til flere stikkontakter på stue, gang, bod, hovedsoverrom og utendørs på terrasse. Byttet til ny termostat på bad.

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
- I 2023 ble dreneringen av overflatevann utbedret da vi hadde noe episoder med lekkasje inn i kjeller under ekstremværet Hans, har ikke vært tilsvarende hendelser siden.
- I 2024 ble det startet på vedlikehold av vinduer, balkongdører og fasaden til bygården. Det vil ikke bli startet på bygget til Thorvald Meyers gate 8 før tidligst 2027 slik det ser ut nå.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- 2 terrassebord på terrasse som er moden for utskift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	29.04.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.04.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	28.04.2026	Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	04.05.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tarjei Ravnestad	9578-5995-4-617289	2026-04-28 13:59:57
Jeanette Cecilie Flåten	9578-5993-4-4217741	2026-04-28 14:02:44

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
28. apr. 2026

Oppdragsnummer
29-0033/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Thorvald Meyers gate 8, 0555 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Tarjei Ravnestad, Jeanette Flåten

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Det er lagt flis på flis på baderom. Det er byttet baderomsinnredning, toalett og blandebatteri på dusj /vask. Badets dokumentasjon fra byggets byggeår er fortsatt gjeldene.

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

Nei

Eventuell kommentar: Badets dokumentasjon fra byggets byggeår er fortsatt gjeldene.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badets dokumentasjon fra byggets byggeår er fortsatt gjeldene.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Welhaven Rør og Elektro AS. Dato: 12.04.2023 - 12.06.2023 Arbeid utført: Rehablitering av kjøkken. Tilkobling av LED-lys, Bytte av kabel til platetopp 6mm2. Elektriker Gruppen AS Dato: 16.12.2022 Arbeid utført: Lagt opp til flere stikkontakter på stue, gang, bod, hovedsoverrom og utendørs på terrasse. Byttet til ny termostat på bad.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: De som er tilknyttet parkering i kjeller har installert el-billadere.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Rørservice AS Dato: 02-03.05.2023 Lagt om vann og avløp på ifm rehabilitering av kjøkken.

---

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?

Ja

Beskriv: Har byttet avtrekksvifte ifm rehabilitering av kjøkken.

---

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)

Ja

Beskriv: Det var lekkasje i kjeller fra overflatedrenering i 2024, men dette har blitt utbedret.

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

Nei

Eventuell kommentar: 2 terrassebord på terrasse som er moden for utskift.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Fasaden skal pusses opp ila neste årene, det er ikke per nå varslet at dette skal resultere i høyere fellesutgifter.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0033/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Jeanette Cecilie Flåten	**2026-04-28**	**Tarjei Ravnestad**	**2026-04-28**

Identifikasjon

Jeanette Cecilie Flåten

Identifikasjon

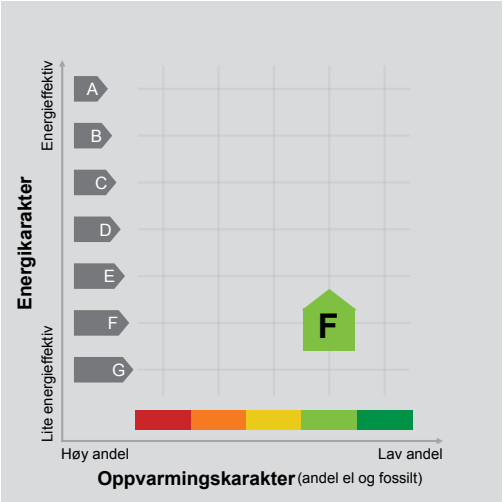
Tarjei Ravnestad

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Thorvald Meyers gate 8
Postnummer	0555
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	278
Seksjonsnummer	362
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81415498
Bruksenhetsnummer	H0504
Merkenummer	Energiattest-2025-231327
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Thorvald Meyers gate 8	81415498	H0504	362	0	

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	137 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	73 m²
Totalt BRA	73 m²
Oppvarmet luftvolum	176 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,31 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	299,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,15
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,95
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,85
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	1.9.2023

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	110,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	179,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15 035 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	205,97 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12 170 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	205,97 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	15 035 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 141 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	10 894 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15 035 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	38,3 %

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 25.01.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200610513-160 Saksbeh: Anne-Lise Bye | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	THORVALD MEYERS GATE 2	Eiendom:	225/278/0/0
Tiltakshaver:	Ringnes Park DA v/ Orkla Eiendom	Adresse:	P.B. 423 Skøyen, 0213 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Det er innsendt revidert utomhusplan med mindre ikke søknadspliktig endring. På dette grunnlag, og med de korreksjonen som fremgår av utomhusplanen, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen.

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

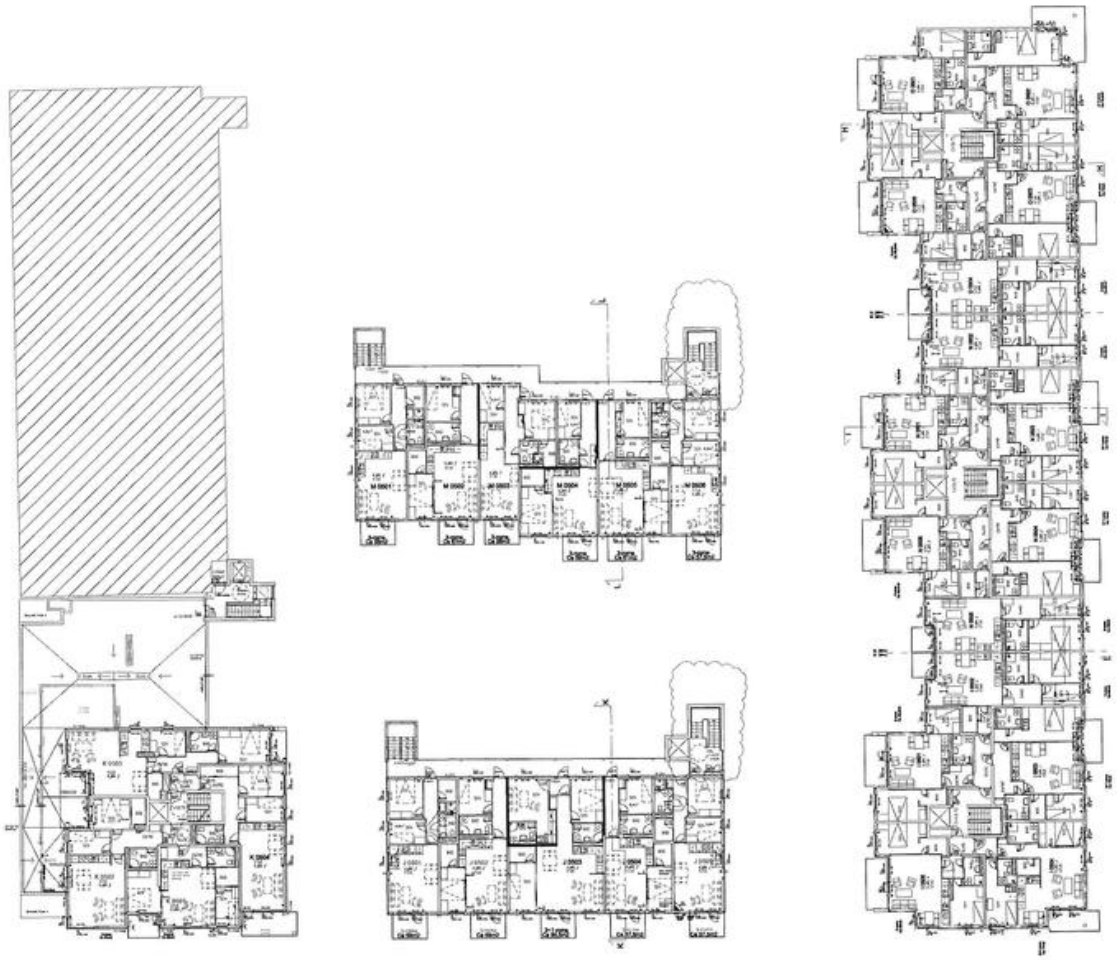
Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.01.2013 av:

Anne-Lise Bye - Saksbehandler
Kristin Notø - Enhetsleder

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



Del av annen søknad

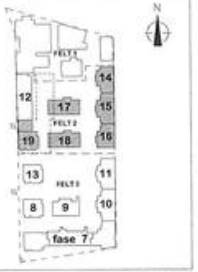
REV	DATO	TEGN	REVIDERINGSBESKRIVELSE	KONT
1	15.09.06	PAL	SØKNAD OMSØKT TILTAK IKKE IN BUILT	PAL

TEGN NR: A11.0 F14 050 REV: 1

Ringnes Vest, Fase 14 - 19

Gnr. 235 / Bnr. 378

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD



ARCASA arkitekter AS

BYGGEVEIK: RINGNES PARK DA

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FASE 14 -19
PLAN 5. ETASJE
VEDLEGG E - 11

PROSJ.NR	DATO	TEGN./MÅLT	SKALA
1226	15.09.2006	PAL/PEK	1:200

TEGN NR: A11.0 F14 050 REV: 1

Protokoll til årsmøte 2026 for RINGNES PARK VEST SAMEIE

Organisasjonsnummer: 894040882
Møtet ble avholdt 15. april kl. 17:00, Ringen kino.

Antall stemmeberettigede som deltok: 51
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Kristina Elise Bennin er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse registrering i fremmøteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

✓ **Vedtatt. Torgeir Sørvik og Marte Nedrelid ble valgt**

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.

Revisjonsberetning ettersendes/utleveres på møtet.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 695 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 695 000
> ✓ **Vedtatt.**

7. Forslag til sameiet om å installere gummifartshumper i sameiet Ringnes park vest.

Fremmet av: Camilla Sletten

Det bor mange barn i sameiet, og med en stor barnehage med over 70 små barn som passerer hver dag mener jeg at vi trenger tiltak for å bedre sikkerheten med tanke på mengden kjøretøy inne på området. Det er daglig observert biler og andre kjøretøy med relativt høy fart på sameiets område. Det kan nesten oppleves som en kontinuerlig flyt av flyttebiler, håndverkere, postbil, avfallsbiler og privatbiler. Dette skaper utrygghet, spesielt for barn, gående og syklende. Jeg har ved flere anledninger vært vitne til skumle episoder, og nå som våren er her, er det mange barn ute og leker og sykler. For å bedre trafikksikkerheten foreslås det å installere fartsdempende tiltak i form av gummifartsdempere.

Gummifartsdempere er et skånsomt og fleksibelt tiltak som reduserer hastighet effektivt, er enkle å montere og vedlikeholde, og de kan også eventuelt også fjernes før vinter (i hensyn til brøyting), og kan justeres.

Forslag til løsning

Det foreslås å installere ca. 4-6 fartsdempende striper strategisk plassert i området ved de rette strekninger

Eksempel løsning fra Pervaco:

· Bredde: 3 meter

· Høyde: ca. 55-75 mm - 15/5 km/t

· Kostnadsoverslag for enkle gummimoduler med pakkepris: Ca. 5700,- med alt utstyr. Med fem dumper blir det ca 28 500 eks innstallering.

Eksempel løsning fra Fartsdemper.no:

· Bredde: 2,4 meter

· Høyde: 80cm – 10 km/t

· Pris for en rad er 3575,- på tilbud. Med fem dumper blir det ca 17 875/27500 fullpris.

Høyere estimat (inkl. montering): ca. 27 000 – 38 000 kr

Dette gir økt trafikksikkerhet, tryggere bomiljø for barn og beboere og er en lav investering sammenlignet med alternative tiltak. I tillegg er det lite vedlikeholdsbehov.

Styrets innstilling
Styret støtter det innsendte forslaget. Styret vil fjerne den øvre grensen da dette er et sikkerhetstiltak,. Styret vil velge et kostnadsoptimalt alternativ.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet vedtar å installere inntil 4-6 gummifartsdempere på sameiets område for å bedre trafikksikkerheten og øke tryggheten for barn som leker. Styret gis fullmakt til å: · Bestemme nøyaktig plassering · Innhente tilbud og velge leverandør · Skilting om humpene – dette er pålagt ved fartshumper · Gjennomføre innkjøp og installasjon innenfor en kostnadsramme på inntil 38 000 kr
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Endring av vedtekter - garasjevask

Styret foreslår følgende tilføyelser i sameiets vedtekter:

1. Nye bestemmelser om garasjevask

2. Ny bestemmelse om eksklusiv rett for Næringsseksjon II til bruk av angitt område for avfallshåndtering

Nedenfor følger styrets begrunnelse for forslagene. Vedlagt følger sameiets vedtekter med de inntatte forslagene.

Forslag 1: Nye bestemmelser om garasjevask
Erfaringer de siste årene har vist at det kan være hensiktsmessig å ha en klarere vedtektsbestemmelse knyttet til gjennomføring av garasjevask. Formålet er å klargjøre at det er styret som skal besørge garasjevasken, og at garasjeeierne plikter å samarbeide og rette seg etter styrets avgjørelse. På denne måten sikrer vi at garasjene blir tilfredsstillende vasket til fordel for alle eiere.

Det er allerede inntatt en bestemmelse om garasjevask i husordensreglene, se punkt 5 under «Garasje- og parkeringsreglement for Ringnes Park Vest Sameie (RPV)». Denne lyder som følger:

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.

Etter styrets syn er bestemmelsen såpass viktig at den bør tas inn i vedtektene. Garasjeeiernes vedlikeholdsansvar er regulert i vedtektenes punkt 3.2.5 og 3.2.6, men det er ikke nevnt noe om garasjevask her. Styret foreslår en tilføyelse om dette på slutten av begge bestemmelser. Nedenfor er begge bestemmelser gjengitt i sin helhet, med styrets forslag til tilføyelse som uthevet tekst. Styret forslår samtidig at ordet «Eksklusivt» tas ut av bestemmelsenes overskrift:

3.2.5 Eksklusivt vVedlikeholdsansvar for Garasjeseksjon I
Det påhviler Garasjeseksjonen å besørge vedlikehold av:

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

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.

Det faller likevel under styrets ansvar å besørge felles garasjevask som ledd i ordinært renhold av garasjeanlegget. Styret fastsetter tidspunkt og hyppighet for slik vask. Alle garasjeeiere plikter å rette seg etter styrets bestemmelser og bidra til gjennomføring etter nærmere varsel, herunder ved å fjerne kjøretøy og annet løsøre.

3.2.6 Eksklusivt vVedlikeholdsansvar for Garasjeseksjon II
Det påhviler Garasjeseksjonen å besørge vedlikehold av:

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

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

Det faller likevel under styrets ansvar å besørge felles garasjevask som ledd i ordinært renhold av garasjeanlegget. Styret fastsetter tidspunkt og hyppighet for slik vask. Alle garasjeeiere plikter å rette seg etter styrets bestemmelser og bidra til gjennomføring etter nærmere varsel, herunder ved å fjerne kjøretøy og annet løsøre.

Styrets innstilling
Årsmøtet vedtar endringer i vedtektenes punkt 3.2.5 og 3.2.6 om vedlikeholdsansvar for garasjeseksjonene, slik det fremgår av styrets forslag.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar endringer i vedtektenes punkt 3.2.5 og 3.2.6 om vedlikeholdsansvar for garasjeseksjonene, slik det fremgår av styrets forslag.
>
> ✓ **Vedtatt. Vedtatt med 38 mot 1 stemme**

9. Vedtektsendring - Ny bestemmelse om eksklusiv rett for Næringsseksjon II til bruk av angitt område for avfallshåndtering

Næringsseksjon II har henvendt seg til styret som følge av utfordringer med manglende plass til avfallshåndtering. Seksjonen var villig til å gå rettens vei for å få gjennomslag for sitt krav om å få benytte beboernes søppelrom. Gjennom dialog har styret og Næringsseksjon II i stedet blitt enige om følgende løsning:

Næringsseksjon II får benytte deler av fellesarealet i Thorvald Meyers gate, nærmere bestemt områdene ved siden av porten til garasje nord utenom fri sikt-sonen for av- og påkjøring. Seksjonen besørger og bekoster selv bygging av søppelskur på dette arealet etter godkjenning fra styret. Arealet vil bli sperret inn med en vegg, slik at uvedkommende ikke vil ha tilgang til området.

Styret er godt fornøyd med denne løsningen, og mener den er gunstig for alle parter. Styret viser til at vi tidligere har hatt problemer med at avfall hensettes og uvedkommende oppholder seg ulovlig på det angitte området. Dette problemet vil bli løst når området nå bygges inn.

Samtidig slipper sameiet å bekoste søppelskur for Næringsseksjon II, noe som kunne blitt situasjonen dersom vi hadde tapt en rettssak. En rettslig prosess ville også ført til mye ressursbruk og potensielt store kostnader for sameiet. Styret ser ikke grunn til å trekke sameiet inn i en slik prosess dersom det er mulig å oppnå en utenomrettslig løsning, noe som er tilfellet her.

På bakgrunn av dette ser styret det som utelukkende positivt at det angitte arealet nå blir brukt til noe nyttig, og styret kan ikke se at dette på noen måte vil være til ulempe for sameiet.

I forlengelsen av avtalen mellom styret og Næringsseksjon II foreslår styret at seksjonen får en vedtektsfestet, eksklusiv rett til å benytte det angitte arealet til avfallshåndtering. Når seksjonen selv besørger og bekoster egne søppelskur, og sameiet samtidig slipper ulovlig bruk av området, mener styret det bare er rett og rimelig at seksjonen gis en slik trygghet.

Styret foreslår derfor at følgende bestemmelse tas inn i vedtektenes punkt 2.2 om Fellesarealene:

2.2.4 Bruksreglement uteareal ved siden av porten til garasjeseksjon I/II

Næringsseksjon II har rett til eksklusiv bruk av uteareal ved siden av porten til garasjeseksjon I/II (garasje Nord). Retten gjelder områdene på begge sider av garasjeporten, nærmere bestemt fra porten og til vegg på søppelskurets konstruksjon utenom fri sikt sone for av- og påkjøring. Bruksretten omfatter enerett til avfallstømming. Avfallstømming skal skje etter løsning som er avtalt med sameiet i kontrakt av [dato]. Næringsseksjon II er ansvarlig for at løsningen til enhver tid er kommunalt godkjent, og løsningen skal ikke stride mot reguleringsbestemmelsene eller andre offentlige krav mv. vedrørende Eiendommen. Bruksretten kan bare sies opp etter vedtak i årsmøtet etter reglene om vedtektsendring.

Som følge av bestemmelsens plassering i vedtektene, foreslår styret at nåværende punkt 2.2.4 «Bruksreglement takterrasser» blir nytt punkt 2.2.5.

Styrets innstilling
Årsmøtet vedtar et nytt punkt 2.2.4 i vedtektene om bruksreglement for uteareal ved siden av porten til garasjeseksjon I/II, slik det fremgår av styrets forslag. Nåværende punkt 2.2.4 blir da nytt punkt 2.2.5.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar et nytt punkt 2.2.4 i vedtektene om bruksreglement for uteareal ved siden av porten til garasjeseksjon I/II, slik det fremgår av styrets forslag. Nåværende punkt 2.2.4 blir da nytt punkt 2.2.5.
>
> ✓ **Vedtatt. vedtatt med 33 mot 1 stemme**

10. Endring av husordensregler

Endringer i husordensreglene

Styret foreslår følgende endringer/tilføyelser i sameiets husordensregler:

1. Endringer i bestemmelsen om garasjevask

2. Ny bestemmelse om oppussing

3. Fjerne styrets gamle e-postadresse i bestemmelse om flytting

Nedenfor følger styrets begrunnelse for forslagene. Vedlagt følger sameiets husordensregler med de inntatte forslagene.

Dokument-ID 09222115557575519998 Signert KB(, TS(, MN(

Forslag 1: Endringer i bestemmelsen om garasjevask
Styret viser til sitt forslag om tilføyelse av bestemmelse om garasjevask i vedtektenes punkt 3.2.5 og 3.2.6. Som følge av dette forslaget foreslår styret at bestemmelsen om garasjevask i husordensreglene forkortes, og at det tas inn en henvisning til de nye vedtektsbestemmelsene:

5. Rengjøring

Det er styrets ansvar å besørge felles garasjevask som ledd i ordinært renhold av garasjeanlegget, jf. vedtektenes punkt 3.2.5 og 3.2.6. annet ledd.»

Styrets innstilling
Styret vedtar endringer i punkt 5 under «Garasje – og parkeringsreglement i Ringnes Park Vest sameie (RPV)» i husordensreglene, slik det fremgår av styrets forslag.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret vedtar endringer i punkt 5 under «Garasje – og parkeringsreglement i Ringnes Park Vest sameie (RPV)» i husordensreglene, slik det fremgår av styrets forslag.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Endring av husordensreglene - oppussing

Forslag 2: Ny bestemmelse om oppussing
På Vibbo står det følgende under temaet oppussing:

Før du pusser opp

Varsle styret, og sjekk om oppussingen er søknadspliktig

Erfaringen er at oppussing av leiligheter ofte medfører utfordringer som styret må håndtere. Dette gjelder blant annet klager på støy, avfallshåndtering, ulovlig parkering på borettslagets fellesarealer, endringer som berører tilstøtende leiligheter osv. Det er derfor fint om du melder fra når du skal pusse opp, så kan styret kontakte deg direkte hvis vi trenger det.

Inngrep i borettslagets felles installasjoner som bærevegger, felles rør og ventilasjon osv. er alltid søknadspliktig!

Varsle naboer

Før du setter i gang oppussingen, tilsier god naboskikk at man varsler naboene før støyende arbeid igangsettes.

Beboere som planlegger oppussings- eller fornyingsarbeid, og der dette vil medføre forstyrrelser for naboene, skal varsle naboene i samme blokk på forhånd.

Du kan for eksempel legge ut et oppslag på her på Vibbo hvor du informerer om:

• Hvor lenge oppussingen skal vare

• Når det vil være ekstra støy

• Ditt telefonnummer som naboer kan kontakte deg på, hvis bråket blir for ille, eller de har ekstra behov for ro en dag

Når du pusser opp

Støyende arbeid (boring, hamring, saging osv.)

Banking, boring, bruk av slagdrill eller andre apparater som forstyrrer naboene, skal ikke forekomme i leilighetene utenom oppussingsidene.

Oppussingstider

Hele året med unntak av juli

Hverdager - Kl 07:00 - 20:00

Lørdager - Kl 07:00 - 16:00

Søndager - Stille

Juli

Hverdager - Kl 09:00 - 20:00

Lørdager - Kl 09:00 - 16:00

Søndager – Stille

Etter styrets syn bør retningslinjene for oppussing også fremgå av husordensreglene. Styret foreslår samtidig at oppussingstiden på lørdager bør endres fra kl. 07:00-16:00 til kl. 09:00-16:00.

Styret foreslår at følgende bestemmelse tas inn i husordensreglene:

Reglement for oppussing i Ringnes Park Vest Sameie (RPV)

Før oppussing plikter alle seksjonseiere å sjekke om oppussingen er søknadspliktig, samt å varsle styret. Dersom oppussingen vil medføre støyende arbeid, skal naboer også varsles.

Støyende arbeid (boring, hamring, saging osv.) skal kun forekomme innenfor de fastsatte oppussingstidene.

Følgende oppussingstider gjelder:

Hele året, med unntak av juli

Hverdager: Kl. 07:00 – 20:00

Lørdager: Kl. 09:00 – 16:00

Søn- og helligdager: Stille

Juli

Hverdager: Kl. 09:00 – 20:00

Lørdager: Kl. 09:00 – 16:00

Søndager: Stille

Se nærmere informasjon på Vibbo under temaet «Oppussing».

Styret mener samtidig at det bør tas inn en henvisning til dette reglementet under punktet om «Hensynet til øvrige beboere» i husordensreglene. Styret foreslår derfor et tillegg til siste setning i dette punktet:

Hensynet til øvrige beboere

Dokument-ID 09222115557575519998 Signert KB(, TS(, MN(

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**, samt eget reglement for oppussing**

Styrets innstilling
Årsmøtet vedtar en ny bestemmelse om oppussing i husordensreglene, slik det fremgår av styrets forslag.
Årsmøtet vedtar samtidig endringer i punktet om «Hensynet til øvrige beboere» i husordensreglene, slik det fremgår av styrets forslag.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar en ny bestemmelse om oppussing i husordensreglene, slik det fremgår av styrets forslag.
> Årsmøtet vedtar samtidig endringer i punktet om «Hensynet til øvrige beboere» i husordensreglene, slik det fremgår av styrets forslag.
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Endring av husordensreglene - Fjerne styrets gamle e-postadresse i bestemmelse om flytting

I bestemmelsen om «Flytting» i husordensreglene er styrets gamle e-postadresse oppgitt som kontaktinformasjon. Styret foreslår at e-postadressen fjernes, og at vi heller bare skriver at styret skal kontaktes. Vi slipper da å endre dokumentene når styrets kontaktinformasjon endres.

Etter styrets forslag vil bestemmelsen lyde som følger:

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.

Styrets innstilling
Årsmøtet vedtar endringer i bestemmelsen om flytting i husordensreglene, slik det fremgår av styrets forslag.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar endringer i bestemmelsen om flytting i husordensreglene, slik det fremgår av styrets forslag.
>
> ✓ **Vedtatt.**

13. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Her er innstillingslisten fra valgkomiteen.

Victoria Berentsen Valner - stiller som leder

Pekka Askeli Salo - stiller som vanlig styremedlem i ett år

Robert Bengt Gunnar Hansson - stiller ett år til om nødvendig.

Daksha Sriragulan - stiller til gjenvalg for 2 år

Marte Nedrelid - stiller som styremedlem (ny)

Arild Marthinsen - ikke til valg i år

Heidi Strand - ikke til valg i år

Milla Lotta Laitala (vara) - stiller som vara

Noor Elahi Khan (vara) - stiller som vara

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Victoria Berentsen Valner

Følgende stilte til valg:
Victoria Berentsen Valner

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Marte Nedreid
Daksha Sriragulan

Følgende stilte til valg:
Marte Nedreid
Daksha Sriragulan

Styremedlem 1 (1 år)
Følgende ble valgt:
Robert Bengt Gunnar Hansson
Pekka Akseli Salo

Følgende stilte til valg:
Robert Bengt Gunnar Hansson
Pekka Akseli Salo

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Noor Elah Khan
Milla Lotta Laitala

Følgende stilte til valg:
Noor Elah Khan
Milla Lotta Laitala

14. Valgkomite

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Fredrik Meyer
Kristine Østhassel

Følgende stilte til valg:
Fredrik Meyer
Kristine Østhassel

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
15. april 2026 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 møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon
Alle eiere oppfordres til å møte minst 15 minutter før møtet for registrering

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til sameiet om å installere gummifartshumper i sameiet Ringnes park vest.
8. Endring av vedtekter - garasjevask
9. Vedtektsendring - Ny bestemmelse om eksklusiv rett for Næringsseksjon II til bruk av angitt område for avfallshåndtering
10. Endring av husordensregler
11. Endring av husordensreglene - oppussing
12. Endring av husordensreglene - Fjerne styrets gamle e-postadresse i bestemmelse om flytting
13. Valg av tillitsvalgte
14. 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.

Forslag til vedtak

Kristina Elise 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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

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.

Revisjonsberetning ettersendes/utleveres på møtet.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. RPV årsberetning 2025.pdf
2. RINGNES PARK VEST SAMEIE Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 695 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 695 000

Sak 7

Forslag til sameiet om å installere gummifartshumper i sameiet Ringnes park vest.

Forslag fremmet av:
Camilla Sletten

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det bor mange barn i sameiet, og med en stor barnehage med over 70 små barn som passerer hver dag mener jeg at vi trenger tiltak for å bedre sikkerheten med tanke på mengden kjøretøy inne på området. Det er daglig observert biler og andre kjøretøy med relativt høy fart på sameiets område. Det kan nesten oppleves som en kontinuerlig flyt av flyttebiler, håndverkere, postbil, avfallsbiler og privatbiler. Dette skaper utrygghet, spesielt for barn, gående og syklende. Jeg har ved flere anledninger vært vitne til skumle episoder, og nå som våren er her, er det mange barn ute og leker og sykler. For å bedre trafikksikkerheten foreslås det å installere fartsdempende tiltak i form av gummifartsdempere.

Gummifartsdempere er et skånsomt og fleksibelt tiltak som reduserer hastighet effektivt, er enkle å montere og vedlikeholde, og de kan også eventuelt også fjernes før vinter (i hensyn til brøyting), og kan justeres.

Forslag til løsning

Det foreslås å installere ca. 4-6 fartsdempende striper strategisk plassert i området ved de rette strekninger

Eksempel løsning fra Pervaco:

· Bredde: 3 meter

· Høyde: ca. 55-75 mm - 15/5 km/t

· Kostnadsoverslag for enkle gummimoduler med pakkepris: Ca. 5700,- med alt utstyr. Med fem dumper blir det ca 28 500 eks innstallering.

Eksempel løsning fra Fartsdemper.no:

· Bredde: 2,4 meter

· Høyde: 80cm – 10 km/t

· Pris for en rad er 3575,- på tilbud. Med fem dumper blir det ca 17 875/27500 fullpris.

Høyere estimat (inkl. montering): ca. 27 000 – 38 000 kr

Dette gir økt trafikksikkerhet, tryggere bomiljø for barn og beboere og er en lav investering sammenlignet med alternative tiltak. I tillegg er det lite vedlikeholdsbehov.

Styrets innstilling
Styret støtter det innsendte forslaget. Styret vil fjerne den øvre grensen da dette er et sikkerhetstiltak,. Styret vil velge et kostnadsoptimalt alternativ.

Forslag til vedtak

Sameiet vedtar å installere inntil 4-6 gummifartsdempere på sameiets område for å bedre trafikksikkerheten og øke tryggheten for barn som leker. Styret gis fullmakt til å: · Bestemme nøyaktig plassering · Innhente tilbud og velge leverandør · Skilting om humpene – dette er pålagt ved fartshumper · Gjennomføre innkjøp og installasjon innenfor en kostnadsramme på inntil 38 000 kr

---

Sak 8

Endring av vedtekter - garasjevask

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår følgende tilføyelser i sameiets vedtekter:

1. Nye bestemmelser om garasjevask

2. Ny bestemmelse om eksklusiv rett for Næringsseksjon II til bruk av angitt område for avfallshåndtering

Nedenfor følger styrets begrunnelse for forslagene. Vedlagt følger sameiets vedtekter med de inntatte forslagene.

Forslag 1: Nye bestemmelser om garasjevask

Erfaringer de siste årene har vist at det kan være hensiktsmessig å ha en klarere vedtektsbestemmelse knyttet til gjennomføring av garasjevask. Formålet er å klargjøre at det er styret som skal besørge garasjevasken, og at garasjeeierne plikter å samarbeide og rette seg etter styrets avgjørelse. På denne måten sikrer vi at garasjene blir tilfredsstillende vasket til fordel for alle eiere.

Det er allerede inntatt en bestemmelse om garasjevask i husordensreglene, se punkt 5 under «Garasje- og parkeringsreglement for Ringnes Park Vest Sameie (RPV)». Denne lyder som følger:

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.

Etter styrets syn er bestemmelsen såpass viktig at den bør tas inn i vedtektene. Garasjeeiernes vedlikeholdsansvar er regulert i vedtektenes punkt 3.2.5 og 3.2.6, men det er ikke nevnt noe om garasjevask her. Styret foreslår en tilføyelse om dette på slutten av begge bestemmelser. Nedenfor er begge bestemmelser gjengitt i sin helhet, med styrets forslag til tilføyelse som uthevet tekst. Styret forslår samtidig at ordet «Eksklusivt» tas ut av bestemmelsenes overskrift:

3.2.5 Eksklusivt vVedlikeholdsansvar for Garasjeseksjon I
Det påhviler Garasjeseksjonen å besørge vedlikehold av:

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

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.

Det faller likevel under styrets ansvar å besørge felles garasjevask som ledd i ordinært renhold av garasjeanlegget. Styret fastsetter tidspunkt og hyppighet for slik vask. Alle garasjeeiere plikter å rette seg etter styrets bestemmelser og bidra til gjennomføring etter nærmere varsel, herunder ved å fjerne kjøretøy og annet løsøre.

3.2.6 Eksklusivt vVedlikeholdsansvar for Garasjeseksjon II
Det påhviler Garasjeseksjonen å besørge vedlikehold av:

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

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

Det faller likevel under styrets ansvar å besørge felles garasjevask som ledd i ordinært renhold av garasjeanlegget. Styret fastsetter tidspunkt og hyppighet for slik vask. Alle garasjeeiere plikter å rette seg etter styrets bestemmelser og bidra til gjennomføring etter nærmere varsel, herunder ved å fjerne kjøretøy og annet løsøre.

Styrets innstilling
Årsmøtet vedtar endringer i vedtektenes punkt 3.2.5 og 3.2.6 om vedlikeholdsansvar for garasjeseksjonene, slik det fremgår av styrets forslag.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar endringer i vedtektenes punkt 3.2.5 og 3.2.6 om vedlikeholdsansvar for garasjeseksjonene, slik det fremgår av styrets forslag.

Sak 9

Vedtektsendring - Ny bestemmelse om eksklusiv rett for Næringsseksjon II til bruk av angitt område for avfallshåndtering

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Næringsseksjon II har henvendt seg til styret som følge av utfordringer med manglende plass til avfallshåndtering. Seksjonen var villig til å gå rettens vei for å få gjennomslag for sitt krav om å få benytte beboernes søppelrom. Gjennom dialog har styret og Næringsseksjon II i stedet blitt enige om følgende løsning:

Næringsseksjon II får benytte deler av fellesarealet i Thorvald Meyers gate, nærmere bestemt områdene ved siden av porten til garasje nord utenom fri sikt-sonen for av- og påkjøring. Seksjonen besørger og bekoster selv

bygging av søppelskur på dette arealet etter godkjenning fra styret. Arealet vil bli sperret inn med en vegg, slik at uvedkommende ikke vil ha tilgang til området.

Styret er godt fornøyd med denne løsningen, og mener den er gunstig for alle parter. Styret viser til at vi tidligere har hatt problemer med at avfall hensettes og uvedkommende oppholder seg ulovlig på det angitte området. Dette problemet vil bli løst når området nå bygges inn.

Samtidig slipper sameiet å bekoste søppelskur for Næringsseksjon II, noe som kunne blitt situasjonen dersom vi hadde tapt en rettssak. En rettslig prosess ville også ført til mye ressursbruk og potensielt store kostnader for sameiet. Styret ser ikke grunn til å trekke sameiet inn i en slik prosess dersom det er mulig å oppnå en utenomrettslig løsning, noe som er tilfellet her.

På bakgrunn av dette ser styret det som utelukkende positivt at det angitte arealet nå blir brukt til noe nyttig, og styret kan ikke se at dette på noen måte vil være til ulempe for sameiet.

I forlengelsen av avtalen mellom styret og Næringsseksjon II foreslår styret at seksjonen får en vedtektsfestet, eksklusiv rett til å benytte det angitte arealet til avfallshåndtering. Når seksjonen selv besørger og bekoster egne søppelskur, og sameiet samtidig slipper ulovlig bruk av området, mener styret det bare er rett og rimelig at seksjonen gis en slik trygghet.

Styret foreslår derfor at følgende bestemmelse tas inn i vedtektenes punkt 2.2 om Fellesarealene:

2.2.4 Bruksreglement uteareal ved siden av porten til garasjeseksjon I/II

Næringsseksjon II har rett til eksklusiv bruk av uteareal ved siden av porten til garasjeseksjon I/II (garasje Nord). Retten gjelder områdene på begge sider av garasjeporten, nærmere bestemt fra porten og til vegg på søppelskurets konstruksjon utenom fri sikt sone for av- og påkjøring. Bruksretten omfatter enerett til avfallstømming. Avfallstømming skal skje etter løsning som er avtalt med sameiet i kontrakt av [dato]. Næringsseksjon II er ansvarlig for at løsningen til enhver tid er kommunalt godkjent, og løsningen skal ikke stride mot reguleringsbestemmelsene eller andre offentlige krav mv. vedrørende Eiendommen. Bruksretten kan bare sies opp etter vedtak i årsmøtet etter reglene om vedtektsendring.

Som følge av bestemmelsens plassering i vedtektene, foreslår styret at nåværende punkt 2.2.4 «Bruksreglement takterrasser» blir nytt punkt 2.2.5.

Styrets innstilling

Årsmøtet vedtar et nytt punkt 2.2.4 i vedtektene om bruksreglement for uteareal ved siden av porten til garasjeseksjon I/II, slik det fremgår av styrets forslag. Nåværende punkt 2.2.4 blir da nytt punkt 2.2.5.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar et nytt punkt 2.2.4 i vedtektene om bruksreglement for uteareal ved siden av porten til garasjeseksjon I/II, slik det fremgår av styrets forslag. Nåværende punkt 2.2.4 blir da nytt punkt 2.2.5.

Vedlegg

3. Vedlegg 1 - 5917 RPV vedtekter - uten vedlegg.pdf

Sak 10

Endring av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Endringer i husordensreglene

Styret foreslår følgende endringer/tilføyelser i sameiets husordensregler:

1. Endringer i bestemmelsen om garasjevask

2. Ny bestemmelse om oppussing

3. Fjerne styrets gamle e-postadresse i bestemmelse om flytting

Nedenfor følger styrets begrunnelse for forslagene. Vedlagt følger sameiets husordensregler med de inntatte forslagene.

Forslag 1: Endringer i bestemmelsen om garasjevask
Styret viser til sitt forslag om tilføyelse av bestemmelse om garasjevask i vedtektenes punkt 3.2.5 og 3.2.6. Som følge av dette forslaget foreslår styret at bestemmelsen om garasjevask i husordensreglene forkortes, og at det tas inn en henvisning til de nye vedtektsbestemmelsene:

5. Rengjøring

Det er styrets ansvar å besørge felles garasjevask som ledd i ordinært renhold av garasjeanlegget, jf. vedtektenes punkt 3.2.5 og 3.2.6. annet ledd.»

Styrets innstilling
Styret vedtar endringer i punkt 5 under «Garasje – og parkeringsreglement i Ringnes Park Vest sameie (RPV)» i husordensreglene, slik det fremgår av styrets forslag.

Forslag til vedtak
Styret vedtar endringer i punkt 5 under «Garasje – og parkeringsreglement i Ringnes Park Vest sameie (RPV)» i husordensreglene, slik det fremgår av styrets forslag.

Sak 11

Endring av husordensreglene - oppussing

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag 2: Ny bestemmelse om oppussing
På Vibbo står det følgende under temaet oppussing:

Før du pusser opp

Varsle styret, og sjekk om oppussingen er søknadspliktig

Erfaringen er at oppussing av leiligheter ofte medfører utfordringer som styret må håndtere. Dette gjelder blant annet klager på støy, avfallshåndtering, ulovlig parkering på borettslagets fellesarealer, endringer som berører tilstøtende leiligheter osv. Det er derfor fint om du melder fra når du skal pusse opp, så kan styret kontakte deg direkte hvis vi trenger det.

Inngrep i borettslagets felles installasjoner som bærevegger, felles rør og ventilasjon osv. er alltid søknadspliktig!

Varsle naboer

Før du setter i gang oppussingen, tilsier god naboskikk at man varsler naboene før støyende arbeid igangsettes.

Beboere som planlegger oppussings- eller fornyingsarbeid, og der dette vil medføre forstyrrelser for naboene, skal varsle naboene i samme blokk på forhånd.

Du kan for eksempel legge ut et oppslag på her på Vibbo hvor du informerer om:

• Hvor lenge oppussingen skal vare

• Når det vil være ekstra støy

• Ditt telefonnummer som naboer kan kontakte deg på, hvis bråket blir for ille, eller de har ekstra behov for ro en dag

Når du pusser opp

Støyende arbeid (boring, hamring, saging osv.)

Banking, boring, bruk av slagdrill eller andre apparater som forstyrrer naboene, skal ikke forekomme i leilighetene utenom oppussingsidene.

Oppussingstider

Hele året med unntak av juli

Hverdager - Kl 07:00 - 20:00

Lørdager - Kl 07:00 - 16:00

Søndager - Stille

Juli

Hverdager - Kl 09:00 - 20:00

Lørdager - Kl 09:00 - 16:00

Søndager – Stille

Etter styrets syn bør retningslinjene for oppussing også fremgå av husordensreglene. Styret foreslår samtidig at oppussingstiden på lørdager bør endres fra kl. 07:00-16:00 til kl. 09:00-16:00.

Styret foreslår at følgende bestemmelse tas inn i husordensreglene:

Reglement for oppussing i Ringnes Park Vest Sameie (RPV)

Før oppussing plikter alle seksjonseiere å sjekke om oppussingen er søknadspliktig, samt å varsle styret. Dersom oppussingen vil medføre støyende arbeid, skal naboer også varsles.

Støyende arbeid (boring, hamring, saging osv.) skal kun forekomme innenfor de fastsatte oppussingstidene.

Følgende oppussingstider gjelder:

Hele året, med unntak av juli

Hverdager: Kl. 07:00 – 20:00

Lørdager: Kl. 09:00 – 16:00

Søn- og helligdager: Stille

Juli

Hverdager: Kl. 09:00 – 20:00

Lørdager: Kl. 09:00 – 16:00

Søndager: Stille

Se nærmere informasjon på Vibbo under temaet «Oppussing».

Styret mener samtidig at det bør tas inn en henvisning til dette reglementet under punktet om «Hensynet til øvrige beboere» i husordensreglene. Styret foreslår derfor et tillegg til siste setning i dette punktet:

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**, samt eget reglement for oppussing**

Styrets innstilling

Årsmøtet vedtar en ny bestemmelse om oppussing i husordensreglene, slik det fremgår av styrets forslag. Årsmøtet vedtar samtidig endringer i punktet om «Hensynet til øvrige beboere» i husordensreglene, slik det fremgår av styrets forslag.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar en ny bestemmelse om oppussing i husordensreglene, slik det fremgår av styrets forslag. Årsmøtet vedtar samtidig endringer i punktet om «Hensynet til øvrige beboere» i husordensreglene, slik det fremgår av styrets forslag.

Sak 12

Endring av husordensreglene - Fjerne styrets gamle e-postadresse i bestemmelse om flytting

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I bestemmelsen om «Flytting» i husordensreglene er styrets gamle e-postadresse oppgitt som kontaktinformasjon. Styret foreslår at e-postadressen fjernes, og at vi heller bare skriver at styret skal kontaktes. Vi slipper da å endre dokumentene når styrets kontaktinformasjon endres.

Etter styrets forslag vil bestemmelsen lyde som følger:

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.

Styrets innstilling
Årsmøtet vedtar endringer i bestemmelsen om flytting i husordensreglene, slik det fremgår av styrets forslag.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar endringer i bestemmelsen om flytting i husordensreglene, slik det fremgår av styrets forslag.

Vedlegg
4. Vedlegg 2 - 5917 RPV husordensregler.pdf

Sak 13
Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Her er innstillingslisten fra valgkomiteen.

Victoria Berentsen Valner - stiller som leder

Pekka Askeli Salo - stiller som vanlig styremedlem i ett år

Robert Bengt Gunnar Hansson - stiller ett år til om nødvendig.

Marte Nedrelid - stiller som styremedlem (ny)

Arild Marthinsen - ikke til valg i år

Heidi Strand - ikke til valg i år

Milla Lotta Laitala (vara) - stiller som vara

Noor Elahi Khan (vara) - stiller som vara

Roller og kandidater

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

- Victoria Berentsen Valner

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

- Marte Nedreid

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

- Pekka Akseli Salo
- Robert Bengt Gunnar Hansson

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

- Milla Lotta Laitala
- Noor Elah Khan

Sak 14

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Fredrik Meyer

Styrets årsberetning 2025

1 Innledning

Styrets hovedoppgave er å forvalte sameiets bygningsmasse og fellesområder på en måte som sikrer både verdibevaring og et godt bomiljø for beboerne. 2025 har vært preget av aktivt styrearbeid og god fremdrift. Det er gjennomført flere tiltak for å styrke sameiets drift og langsiktige utvikling. Samtidig er den løpende forvaltningen av sameiet ivaretatt på en ansvarlig måte.

Nedenfor følger en nærmere gjennomgang av de viktigste sakene styret har jobbet med i 2025. Som i 2024 har vedlikehold blitt prioritert (punkt 2). Styret har også særlig jobbet med å finne nye og bedre løsninger for sameiet (punkt 3).
Videre har styret gjennomført sosiale arrangementer for å fremme bomiljøet i sameiet (punkt 4). Styret håndterer også fortløpende henvendelser fra sameiets beboere (punkt 5).

2 Vedlikehold og bærekraft

2.1 Generelt

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 godt nok stand for å unngå store utskiftninger av f.eks. vinduer og balkongdører, se punkt 2.2 nedenfor.

Styret har i 2025 fulgt vedlikeholdsplan for 2024-2028. Det løpende vedlikeholdet som utføres årlig er som alltid forebyggende og reduserer forhåpentligvis behovet for større investeringstiltak.

Som eksempler på gjennomførte vedlikeholdsoppgaver i 2025 nevnes utbedring av vinduer og balkongdører i Thorvald Meyers gate 10 og 14 (se punkt 2.2), samt utbedring av spiler og fester i rømningstappene for Thorvald Meyers gate 16B og Toftes gate 11.

2.2 Gjennomføring av prosjekt:

Behandling av vinduer, balkongdører og fasade i Thorvald Meyers gate 10 og 14

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 i forhold til de ulike byggene. Det ble derfor i 2024 satt opp en fremdriftsplan for å vedlikeholde samtlige bygg og vinduer og balkongdører i sameiet.

I forbindelse med gjennomføring 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 noen av disse møtene/befaringene deltok også representanter fra styret. Prosjektet ble noe forsinket grunnet noen tillegg og sykdom..

Prosjektet ble gjennomført innenfor de kostnadsrammene som var avtalt for prosjektet.
Prosjektet involverte også denne gang næring, og dette ble ivaretatt på en god måte for alle parter. Det kom også noen få 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 en god oversikt over økonomien i prosjektet.
Sluttbefaring ble avholdt 17. juli 2025, og styret er godt fornøyd med gjennomføringen av prosjektet. Styret har også fått ytterligere verdifull erfaring med større prosjekt som vil komme godt med når andre prosjekter skal realiseres i sameiet.

2.3 Utbedring av søppelskur

I forbindelse med fasadeprosjekt ble det fra styrets side også innhentet tilbyd på utbedring av søppelskurene.
Samtlige 10 søppelskur ble i løpet av august utbedret.

2.4 Internkontroll av elektrisk anlegg

I 2024 ble det gjennomført en anbudsrunde for avtale om internkontroll av sameiets elektriske anlegg. Dette resulterte i at styret inngikk avtale med Bravida om utførelse av slik kontroll. Kontrollen ble gjennomført i begynnelsen av 2025. Styret fikk i etterkant tilsendt en rapport med beskrivelse av funn og utbedringstiltak. Det har tatt noe tid å få innhentet tilbud for utbedring, men styret er nå i gang med å gjennomføre utbedringene. Flere av utbedringene overlapper med styrets arbeid med utskiftning til LED lys, se punkt 3.5 nedenfor.

2.5 Ny avtale for vedlikehold av heiser

Styret har høsten 2025 gjennomført en anbudsrunde for vedlikeholdsavtale på heisene i sameiet. Det er inngått avtale med Heiskompaniet AS om vedlikehold og reparasjon av heiser med virkning fra 1. januar 2026.

3 Nye løsninger i sameiet

3.1 Bytte av låser

I 2025 opplevde vi en god del innbrudd i sameiets boder, og etter litt graving fant styret ut at det var en stor mengde nøkler på avveie. Styret fant på denne bakgrunn at det var behov for

å innføre tiltak for å styrke sikkerheten i sameiet. Styret valgte å gå for digitale låser på alle fellesdører i sameiet med et brikkesystem. Etter en anbudsrunde falt valget på Salto Homelok, levert av Seigerud Lås.

Utdeling av brikker og installasjon ble igangsatt høsten 2025. Ved utgangen av 2025 var vi ikke helt i mål som følge av at ikke alle beboere hadde hentet brikkene sine, noe som medførte noe forsinkelse i ferdigstillelsen.

Det har blitt delt ut mer enn 1500 brikker i sameiet. Etter litt innkjøringsproblemer er systemet nå blitt ganske stabilt. Seksjonseiere har også fått tilbud om låser til egen leilighet med bruk av samme brikke som benyttes til inngangsdør.

Styret vil utover i 2026 forbedre tilgangsstyring for beboere, slik at vi får en mest mulig sømløs tilgang for alle. Alle enheter har fått utlevert 3 brikker med ulike farger. Hvis en brikke forsvinner, vil det derfor være enkelt for styret å finne ut hvilken brikke som er på avveie. Styret kan også bistå med å identifisere eiere av brikker som havner på avveie.

Det ligger mer informasjon om det nye låsesystemet på Vibbo.

3.2 Nye porttelefoner

Sameiet har de senere årene slitt med porttelefoner som ikke fungerer eller fungerer dårlig. Systemet er gammelt, og det er derfor ikke mulig å få tak i reservedeler til dagens system. På årsmøte 2025 ble det vedtatt at styret skulle se på nytt system for porttelefon.

Etter en anbudsrunde har styret valgt å inngå avtale med R. Bergersen om levering av porttelefon. Systemet er av samme merke som dagens system, og det er derfor mulig å bruke dagens kabling. Dette medfører at systemet er kostnadsmessig gunstig for sameiet. Bytte av porttelefon omfatter imidlertid en oppdatering fra dagens system, ved at seksjonseiere kan velge svarapparat med video.

3.3 Renhold: Bytte av leverandør og oppfølging

Styret har i 2025 gjennomført bytte av renholdsleverandør for sameiets fellesarealer. Bakgrunnen for byttet var en samlet vurdering av kvalitet, prisnivå og oppfølging fra tidligere leverandør. Den tidligere avtalen var både langvarig og lite fleksibel, samtidig som kvaliteten over tid ikke har vært tilfredsstillende. Styret besluttet derfor å undersøke alternative løsninger.

Prosessen ble gjennomført ved å lyse ut oppdraget på flere anbudssider, bl.a. Mitt Anbud. Det kom inn en rekke interessenter, og flere leverandører deltok på befaring. Av disse leverte tre leverandører gode tilbud. Tilbudene ble sammenlignet på bakgrunn av pris, kvalitet, referanser og formelle krav. Etter en helhetsvurdering ble Pro Boligvask valgt som ny leverandør, basert på svært gode referanser, konkurransedyktig pris og en metodikk som samsvarte godt med sameiets behov.

Den nye avtalen innebærer i hovedsak samme omfang som tidligere, men med betydelig tettere oppfølging og en mer strukturert kvalitetskontroll. Et sentralt element i dette er etableringen av QR-koder i alle oppganger, hvor beboere enkelt kan melde fra om avvik eller gi ris og ros. Dette har allerede bidratt til rask håndtering av konkrete forhold, f.eks. innmeldt oppkast som ble ryddet opp umiddelbart etter innmelding. Styret oppfordrer beboere til å benytte løsningen ved behov.

Ved oppstart gjennomførte den nye leverandøren en storrengjøring av fellesarealene. Arbeidet tok lengre tid enn opprinnelig estimert, ettersom omfanget av opparbeidet skitt var betydelig. Selv om enkelte oppganger derfor ble ferdigstilt senere enn planlagt, er styret godt fornøyd med utførelsen og resultatet. Leverandøren vil heretter gjennomføre årlig storrengjøring, og det forventes en mer effektiv prosess i kommende år.

I oppstartsperioden har styret hatt hyppig dialog med leverandøren, i tillegg til tilbakemeldinger som har kommet gjennom QR-systemet. Pro Boligvask har vært raske og løsningsorienterte i sin respons. Noe tilvenning og justeringer har vært å forvente, men helhetsinntrykket er at kvaliteten på renholdet nå er vesentlig forbedret sammenlignet med tidligere.

Som en del av oppfølgingsrutinen mottar styret jevnlige rapporter om utført renhold. Leverandøren legger selv vekt på langsiktige kundeforhold, og prioriterer få, faste kunder med tett oppfølging. Det er også avtalt at representanter fra selskapet vil være til stede i sameiet to ganger i året for å møte beboere, dele ut kaffe og innhente innspill.

Styret vurderer byttet av renholdsleverandør som vellykket, og forventer at den nye avtalen vil bidra til et bedre og mer forutsigbart nivå på renholdet i årene som kommer.

3.4 Ny forsikringsavtale

Sameiets tidligere forsikringsselskap, Tryg, økte fra 1. januar 2025 prisen på vår forsikring med nesten 110 % (inkl. indeksjustering). Styret gjennomførte derfor en anbudsrunde for å finne en gunstigere løsning for sameiet.

Anbudsrunden resulterte i at styret valgte å endre sameiets forsikring fra Tryg til Protector (via forsikringsformidleren Profinans). Tilbudet fra Profinans var langt gunstigere enn de andre tilbudene. I tillegg så styret det som en fordel å kjøpe forsikring gjennom et selskap som er spesialisert på å formidler forsikringer til borettslag og sameier. Sameiets forsikring ble endret med virkning fra 1. juli 2026.

3.5 Utskiftning til LED lys

Styret har fått en god del tilbakemeldinger på at lamper i bodområder, oppganger og også andre steder i sameiet har sluttet å fungere. I tillegg har en god del armaturer blitt sprø med årene, og noen har også fått andre skader. Etter en anbudsrunde for utskiftning til LED valgte styret et tilbud fra Green Light.

Arbeidet med utskiftning til LED lys har blitt i tre faser. Fase 1 ble gjennomført fra november 2025. I denne fasen ble alt som hadde med utelys å gjøre prioritert grunnet at vi gikk mørkere tider i møte. Alle lys som satt ute i armaturer eller i annet skall ble byttet ut med LED lys. Det samme gjelder alle lysstoffrør i og på søppelskur.

(Fase 2 (utskiftning i bodområder) startet opp mot slutten av januar 2026. I fase 3 vil nødlys etc. ble skiftet ut.)

3.6 Løsning for utleie av garasjeplasser

Styret har inngått en avtale med Elma Utvikling om levering av appen SameieParkering Dette gjør det lettere for beboere å leie ut sine egne parkeringsplasser til de tidspunktene det kan passe dem, og det er et felles sted for å se om det er parkeringsplasser tilgjengelig for leie.

Sameiet har laget en profil for begge våre garasjer, og koden for innmelding kan fås ved å kontakte styret på Vibbo.

4 Sosiale arrangementer

Styret har gjennomført flaggheising på 17. mai og julegrantenning til glede for alle beboere i sameier. Sagene skolekorps har kommet og spilt for oss ved begge anledninger.

Ved julegrantenningen ble det servert gløgg, kaffe og pepperkaker. (Mer enn 12 liter gløgg og over 700 pepperkaker ble konsumert.)

Styret hadde ikke muligheten til å arrangere gresskarskjæring til Halloween, og etterspurte derfor om noen beboere kunne påta seg oppgaven. Dessverre var det for få som kunne stille opp til at vi kunne gjennomføre arrangementet.

Styret ønsker å opprettholde disse sosiale arrangementene, i tillegg til å finne flere tilbud som kan være av interesse for beboerne i sameiet. Følg med på Vibbo for informasjon.

5 Vibbo

Per 31. desember 2025 har styret mottatt totalt 3992 henvendelser siden oppstarten av Vibbo i RPV i 2020. Mellom 2024 og 2025 har styret mottatt 784 henvendelser. Dette har omhandlet alt fra lyspærer, ødelagte porter, heisstans, FDV saker, internett, lukt i ganger og takterrasser med mer. Styret har forsøkt å besvare alle henvendelsene innen rimelig tid, og styret prioriterer de henvendelsene som anses som mest kritiske først. I noen tilfeller har styret valgt å ta direkte kontakt med beboere gjennom Vibbo eller via telefon.

Det er et ønske at alle beboere i Ringnes Park Vest er medlem av Vibbo, da denne benyttes som den offisielle plattformen for kommunikasjon mellom styret og beboerne i sameiet. (Det foreligger en oppskrift på hvordan man skal sende inn saker til styret via Vibbo for beboere som er ukjente med muligheten.)

RINGNES PARK VEST SAMEIE
ORG.NR. 894040882, KLIENTNR. 5917

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	24 330 222	22 675 911	24 877 000	25 573 000
Andre inntekter	3	232 639	214 520	8 200 000	3 000 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**24 562 861**	**22 890 431**	**33 077 000**	**28 573 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-97 047	-91 368	-94 000	-96 000
Styrehonorar	5	-664 000	-648 000	-667 000	-695 000
Revisjonshonorar	6	-32 679	-22 575	-31 000	-31 930
Forretningsførerhonorar		-482 705	-460 653	-485 000	-506 825
Konsulenthonorar		-90 833	-562 449	-200 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-8 280 680	-7 947 867	-11 942 000	-12 710 000
Forsikringer		-2 099 175	-1 279 004	-1 696 000	-1 798 000
Kommunale avgifter	8	-4 338 021	-4 794 371	-6 156 000	-6 464 145
Ladekostnader EL-bil		-29 634	-29 821	0	0
Energi/fyring	9	-4 700 811	-5 379 058	-6 190 000	-4 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-937 476	-1 091 704	-933 000	-960 990
Andre driftskostnader	10	-3 813 507	-3 445 312	-3 493 000	-3 557 819
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-25 566 567**	**-25 752 183**	**-31 887 000**	**-31 280 709**
DRIFTSRESULTAT		**-1 003 706**	**-2 861 752**	**1 190 000**	**-2 707 709**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	186 171	228 644	0	0
Finanskostnader	12	-124 987	-5 451	-424 000	-199 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**61 184**	**223 193**	**-424 000**	**-199 000**
ÅRSRESULTAT		**-942 522**	**-2 638 558**	**766 000**	**-2 906 709**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-942 522	-2 638 558		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		108 228	79 373
Forskuddsbetalte kostnader		642 754	237 620
Andre kortsiktige fordringer	14	325 693	634 630
Driftskonto OBOS-banken		881 099	2 081 389
Sparekonto OBOS-banken		5 177 492	2 798 650
Sparekonto OBOS-banken II		3 089 771	2 213 471
SUM OMLØPSMIDLER		**10 225 037**	**8 045 133**
SUM EIENDELER		**10 225 038**	**8 045 134**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		5 548 491	6 491 012
SUM EGENKAPITAL		**5 548 491**	**6 491 012**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 056 731	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 056 731**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		453 164	340 749
Leverandørgjeld		1 132 403	1 213 373
Påløpte renter		1 064	0
Annen kortsiktig gjeld	16	33 185	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 619 816**	**1 554 122**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 225 038**	**8 045 134**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2026
Styret i Ringnes Park Vest Sameie

Pekka Akseli Salo Daksha Sriragulan Arild Marthinsen Robert Bengt Gunnar Hansson

Marius Kristoffer Henriksen Heidi Strand Arild Marthinsen Victoria Berentsen Valner

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	22 296 460
Felleskostnader	351 768
Forsikringspremie	446 914
Garasje	1 009 920
MC-plass	15 700
Lån	118 954
Internett	51 060
Bod	39 000
Felleskostnader tidl.år	446
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**24 330 222**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Ringetablå	2 310
Antenneleie	78 245
Nettinnbetalinger	300
Portåpner	24 320
Utrykningsgebyr Securitas AS	9 000
Refusjon fra Tryg (rettshjelpsdekning 2024)	118 464
SUM ANDRE INNTEKTER	**232 639**

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-3 000
Arbeidsgiveravgift	-94 047
SUM PERSONALKOSTNADER	**-97 047**

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 2024/2025	-664 000
SUM STYREHONORAR	**-664 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-22 702

Se utbetaling av ekstraordinært styrehonorar under annen opplysningspliktig godtgjørelse.

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-32 679
SUM REVISJONSHONORAR	**-32 679**

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

SEIGERUD LÅS OG SERVICE AS, låssystem Salto	-1 717 376
Kapitalinnkalling for låssystem	978 882
Green Light AS, tillrettelegging for LED runde lamper ute	-154 188
Skape Entreprenør AS, utbedring råteskader på spilekledning rømningstrapper	-481 650
ISS, byggherrerepresentant fasadeprosjekt Thorvald Meyers gate 10 og 14	-112 500
Byggmester Neteland AS, rehabilitering fasade Thorvald Meyers gate 10 og 14	-2 854 313
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-4 341 144**

Drift/vedlikehold bygninger	-641 744
Drift/vedlikehold VVS	-156 293
Drift/vedlikehold elektro	-590 462
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-72 473
Drift/vedlikehold heisanlegg	-880 118
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-205 275
Drift/vedlikehold brannsikring	-332 040
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-370 892
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-632 221
Egenandel forsikring	-58 018
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-8 280 680**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-3 015 409
Renovasjonsgebyr	-1 952 528
Vann- og avløpsavgift næringsseksjon	629 916
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 338 021**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-333 179
Fjernvarme	-4 367 632
SUM ENERGI / FYRING	**-4 700 811**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-117 951
Skadedyrarbeid	-24 450
Håndverktøy	-3 512
Annet driftsmateriale	-18 003
Lyspærer og sikringer	-8 171
Vaktmestertjenester	-1 328 771
Vakthold	-1 005 605
Renhold ved firmaer	-728 966
Snørydding	-203 424
Gressklipping	-233 354
Andre driftskostnader	-70 011
Trykksaker	-5 213
Andre kostnader tillitsvalgte	-22 702
Andre kontorkostnader	-7 495
Telefon, annet	-10 257
Porto	-540
Bank- og kortgebyr	-9 415
Øreavrunding	76
Velferdskostnader	-15 745
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-3 813 507**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 833
Renter av sparekonto i OBOS-banken	155 142
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	20 196
SUM FINANSINNTEKTER	**186 171**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-121 219
Renter på leverandørgjeld	-3 768
SUM FINANSKOSTNADER	**-124 987**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Hagemøbler		
Tilgang 2010	127 598	
Avskrevet tidligere	-127 597	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**0**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Telenor Norge AS, avsatt estimat antenneleie 2025	23 000
Telia, avsatt estimat antenneleie 2025	55 000
Avsatt felleskostnader 2025, fakturert i 2026	55 413
Vann- og avløpsavgift næringsseksjon 4.kvartal 2025 (fakturert 2026)	145 678
Avsatt utfakturert Securitas gebyrer	9 000
Avsatte fakturaer for viderefakturering	29 164
Avsatt fakturaer advokatbistand (rettshjelpsdekning fra Tryg)	8 438
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**325 693**

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,35 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2025	-3 100 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	43 269	
		-3 056 731
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 056 731**

NOTE 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
For mye mottatt rettshjelpsdekning fra Tryg	-33 150
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-33 185**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i RINGNES PARK VEST SAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RINGNES PARK VEST SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WQBJB-ATJCF-EOJFA-WZ6M7-IU3MW-XKTE3

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."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-07 19:55:45 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WQBJB-ATJCF-EOJFA-WZ6M7-IU3MW-XKTE3

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.

VEDTEKTER FOR

SAMEIET RINGNES PARK VEST

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

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

1. SAMEIET/EIENDOMMEN/SEKSJONENE

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

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

Følgende definisjoner benyttes i det følgende:

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

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

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

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

2. RETT TIL BRUK

2.1 Seksjonen

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

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

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen.

2.2 Fellesarealene

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

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

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

2.2.1 Bruksreglement uteareal tilknyttet Barnehageseksjonen

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

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

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

mv. av 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 uteareal ved siden av porten til garasjeseksjon I/II
Næringsseksjon II har rett til eksklusiv bruk av uteareal ved siden av porten til garasjeseksjon I/II (garasje Nord). Retten gjelder områdene på begge sider av garasjeporten, nærmere bestemt fra porten og til vegg på søppelskurets konstruksjon utenom fri sikt sone for av- og påkjøring. Bruksretten omfatter enerett til avfallstømming. Avfallstømming skal skje etter løsning som er avtalt med sameiet i kontrakt av [dato]. Næringsseksjon II er ansvarlig for at løsningen til enhver tid er kommunalt godkjent, og løsningen skal ikke stride mot reguleringsbestemmelsene eller andre offentlige krav mv. vedrørende Eiendommen. Bruksretten kan bare sies opp etter vedtak i årsmøtet etter reglene om vedtektsendring.

2.2.54 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 v~~*V*edlikeholdsansvar 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.

Det faller likevel under styrets ansvar å besørge felles garasjevask som ledd i ordinært renhold av garasjeanlegget. Styret fastsetter tidspunkt og hyppighet for slik vask. Alle garasjeeiere plikter å rette seg etter styrets bestemmelser og bidra til gjennomføring etter nærmere varsel, herunder ved å fjerne kjøretøy og annet løsøre. varsel.

3.2.6 ~~Eksklusivt v~~*V*edlikeholdsansvar 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.

Det faller likevel under styrets ansvar å besørge felles garasjevask som ledd i ordinært renhold av garasjeanlegget. Styret fastsetter tidspunkt og hyppighet for slik vask. Alle garasjeeiere plikter å rette seg etter styrets bestemmelser og bidra til gjennomføring etter nærmere varsel, herunder ved å fjerne kjøretøy og annet løsøre.

3.2.7 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Barnehageseksjonen

Det påhviler Barnehageseksjonen å besørge vedlikehold av:

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

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

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

3.2.8 Felles vedlikeholdsansvar

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

Det påhviler Seksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av tak-/membrankonstruksjon i gårds-rommet (dvs. over de underliggende bygningsmessige anlegg, bl.a. Næringsseksjon I og Garasje-seksjon 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 Sameiet Ringnes Park Vest kan kun selges til andre i Sameiet 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 Sameiet utøves av årsmøtet.

11.2 Flertallskrav og særlige begrensninger i årsmøtets beslutningsmyndighet

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

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

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

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

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

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

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

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

(vii) fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser

11.3 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(i) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk

ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(ii) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

11.4 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

(i) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

(ii) oppløsning av sameiet

(iii) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

(iv) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

11.5 Styrets beslutningsmyndighet

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

11.6 Mindretallsvern

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

12. ÅRSMØTE

12.1 Årsmøtet

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

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

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

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene i samsvar med pkt. 12.5 nedenfor, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12.2 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

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

12.3 Hvilke saker årsmøtet kan og skal behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

(i) behandle styrets årsberetning,

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

(iii) velge styremedlemmer

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

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

12.4 Møteledelse. Protokoll

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

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

12.5 Årsmøtets vedtak – stemmerett og beregning

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. STYRE OG FORRETNINGSFØRER

13.1 Styret

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

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

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

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

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

13.2 Styremøter

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

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

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

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

13.3 Styrets oppgaver

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

13.4 Forretningsfører

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

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

13.5 Ugildhet

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

13.6 Representasjon

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

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

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

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

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

14. REGNSKAP OG REVISJON

14.1 Regnskap

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

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

14.2 Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert revisor. Revisor velges av årsmøtet.

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

15. FORSIKRING

Styret tegner felles fullverdiforsikring for Eiendommen,

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

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

16. REGISTRERING I FORETAKSREGISTERET

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

17. TVISTER

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

18. KAMERA/VIDEOOVERVÅKNING AV FELLESAREALER

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

***

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***, samt eget reglement for oppussing***.

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***~~
~~***Det er styrets ansvar å besørge felles garasjevask som ledd i ordinært renhold av garasjeanlegget, jf. vedtektenes punkt 3.2.5 og 3.2.6. annet ledd.***~~
~~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.

Reglement for oppussing i Ringnes Park Vest Sameie (RPV)
Før oppussing plikter alle seksjonseiere å sjekke om oppussingen er søknadspliktig, samt å varsle styret. Dersom oppussingen vil medføre støyende arbeid, skal naboer også varsles.
Støyende arbeid (boring, hamring, saging osv.) skal kun forekomme innenfor de fastsatte oppussingstidene.
Følgende oppussingstider gjelder:
Hele året, med unntak av juli
Hverdager: Kl. 07:00 – 20:00
Lørdager: Kl. 09:00 – 16:00
Søn- og helligdager: Stille
Juli
Hverdager: Kl. 09:00 – 20:00
Lørdager: Kl. 09:00 – 16:00
Søndager: Stille

Se nærmere informasjon på Vibbo under temaet «Oppussing».»

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).

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 15.04.26
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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Vilde Nadden
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: v.nadden@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0033/26 . Vår ref.: 5917-1-362 Dato: 27.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ringnes Park Vest Sameie
Organisasjonsnr:	894040882
Seksjonseier:	Flåten, Jeanette
Medeier:	Ravnestad, Tarjei
Leilighetsnummer:	362
Adresse:	Thorvald Meyers Gate 8, 0555 OSLO
Seksjonsnummer:	362
Gnr.	225
Bnr.	278

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927107664
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,35%
Restsaldo	3 035 908,00
Innfrielsesdato:	30.05.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 623,13,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Renter /Avdrag	81,45	
Felleskostnader	4 541,68	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	431,-
Fradragsberettigede kostnader:	424,-
Annen formue:	20 445,-
Gjeld:	10 466,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927107664
Restsaldo:	10 394,24
Kapitalkostnader:	78,46
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 10 394,24,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602217781
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
100778	VENGSTAD BENTE		LIDARENDE 1, 1395 HVALSTAD
894040882	RINGNES PARK VEST SAMEIE		v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St.Olavs plass, 0129 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	225	278

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 1/11-17

Dokn: 122823 Tinglyst: 03.11.2017
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/122823/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-27 13:33
Side 1 av 7

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

28/9-17 AH

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		346

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
894 040 882	Ringnes Park Vest Sameie		
100778 [redacted]	Bente Vengstad	346	1/1
	SE EVT SAMTYKKE (UNDER EIERSKIFTE)		

Rettet med samtykke fra selger

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

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1				11				21				31			
2				12				22				32			
346	B	107	B	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) 51530 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 4/10-17 AH

4. Supplerende tekst [7]

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

5. Egenerklæring

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

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.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	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)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	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)	☒	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 [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
SANDVIKA 31.7.2017	Petter Johnsen	PETTER JOHNSEN	
	I HHT. FULLMAKT		
	SE EVT SAMTYKKE		

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
SANDVIKA 31.7.2017	Petter Johansen I HHT. FULLMAKT	PETTER JOHANSEN

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.	
225	278		346	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
4.10.17		Plan- og bygningsetaten NISK FAGAVDELING

Noter:

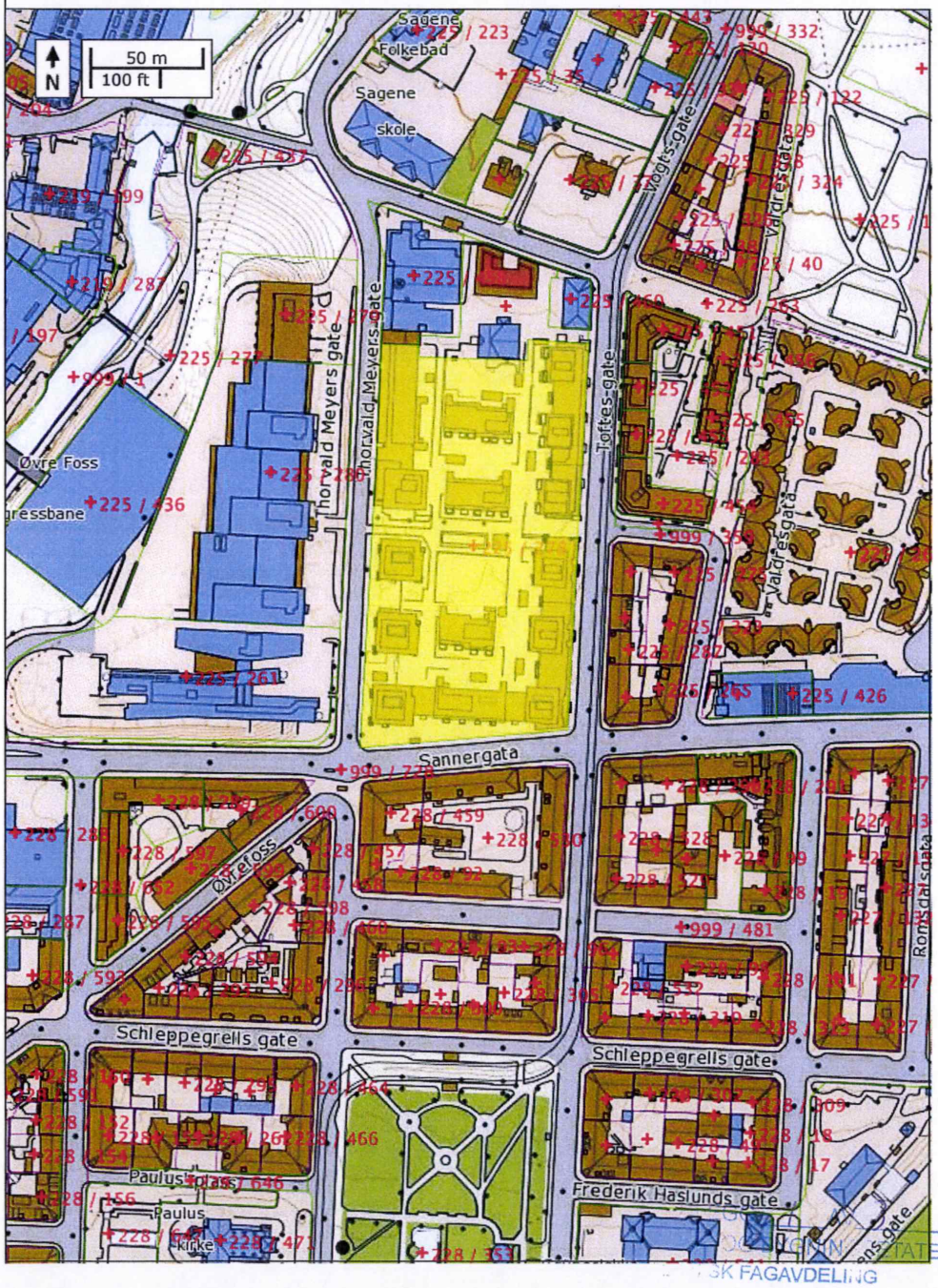
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver 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.

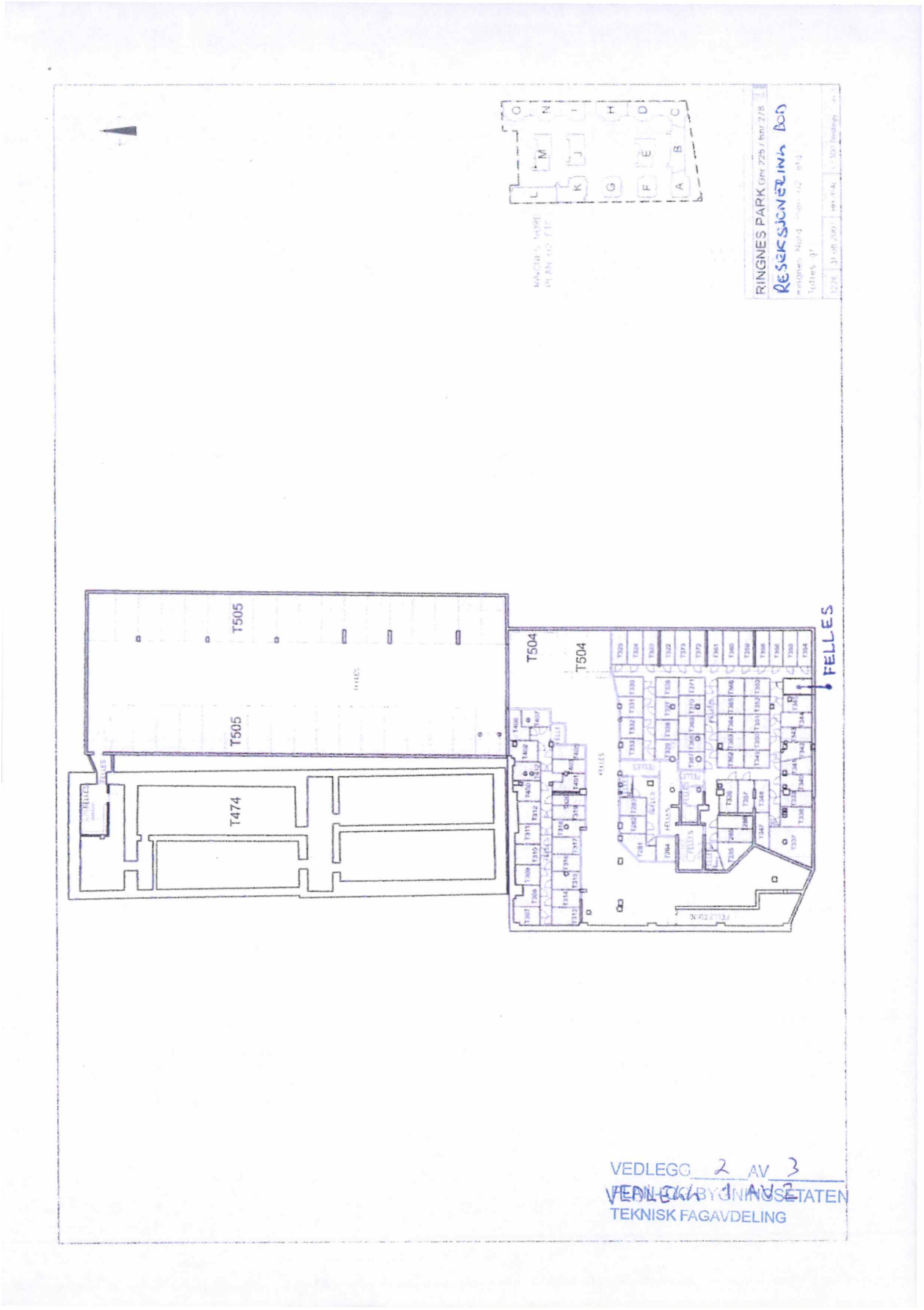
©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

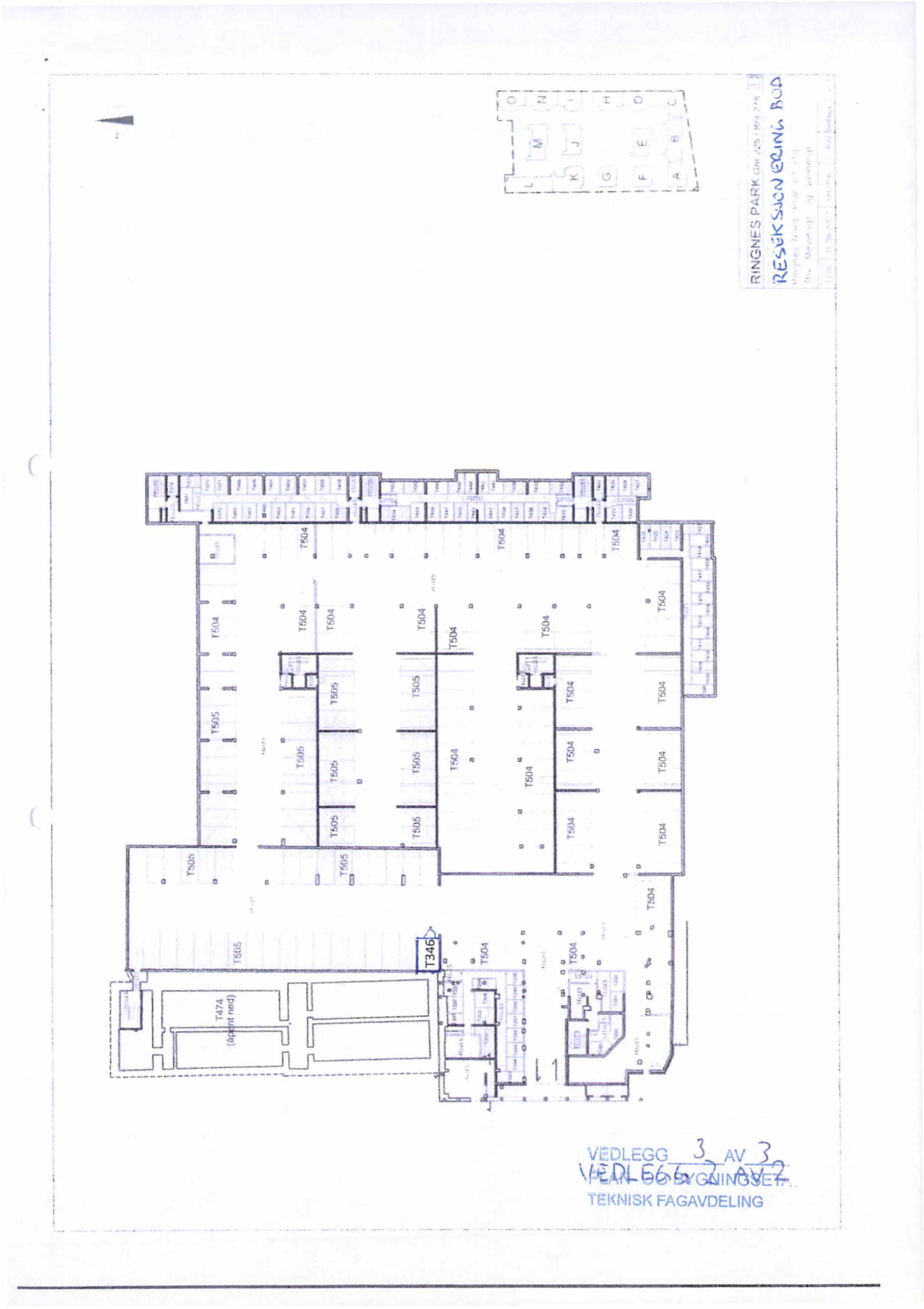
Kartverket

Se eiendom

informasjon fra matrikkel og grunnboken 04/10 2017




RINGNES PARK
RØRSKJØNNELINJA
T505
T505
T504
T504
T474
FELLES
VEDLEGG 2 AV 3
VEDLEGG 1 AV 3
BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


RINGNES PARK
RESEKSJONERING BOD
T504
T505
T346
T474
(åpent ned)
L1
VEDLEGG 3 AV 3
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/993255/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-27 13:33
Side 1 av 26

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601340415
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
889161892	CHRISANIC AS		c/o Odd-Ståle Ness, Lindemansgate 6, 0267 OSLO
310780	OLBERG KAREN JOHANNE	H0304	TOFTES GATE 11 A, 0556 OSLO
160477	SANDVIK TORUNN HELEN		TOFTES GATE 11 F, 0556 OSLO
190373	LOSSIUS EIRIK		TOFTES GATE 11 F, 0556 OSLO
050785	BERGAN CARL-FREDRIK IUELL	H0302	TOFTES GATE 11A, LEILIGHET M305, 0556 OSLO
190332	BREKKE NILS		MOKOLLVEIEN 42, 3226 SANDEFJORD
050385	TARALRUD CAROLINE		HØSTSTIEN 11 B, 2816 GJØVIK
250380	ØRA HEGE PRAG	H0405	TOFTES GATE 11 A, 0556 OSLO
171170	OTTENSMANN MARKUS	H0303	TOFTES GATE 11 A, 0556 OSLO
150393	ENGEBRETSEN GARD RØE	H0101	JOHAN SVERDRUPS GATE 31, 2819 GJØVIK
080386	SANDENG MONA LOPEZ		TOFTES GATE 11 G, 0556 OSLO
250275	BREKKE NILS ARNE		TOFTES GATE 11 D, 0556 OSLO
210873	LIDAHL THOMAS	H0304	TOFTES GATE 11 A, 0556 OSLO
160157	GRANNES ELISABETH SUSAN	H0101	SØMVEIEN 27, 0493 OSLO
180375	TRAN DINH ANH TUAN	H0306	TOFTES GATE 11 A, 0556 OSLO
050478	SKALVIK TERJE WAAGE	H0401	TOFTES GATE 11 A, 0556 OSLO
210780	ANTONSEN LARS PRAG	H0405	TOFTES GATE 11 A, 0556 OSLO
010480	HEGGLUND ØYVIND	H0507	DYRE HALSES GATE 1 C, 7042 TRONDHEIM
990565457	ERIKSEN CHRISTIAN STEEN AS		Nordseterveien 19, 1176 OSLO
110388	NGO DUY KHANH	H0302	TOFTES GATE 11 A, 0556 OSLO
151083	SANDENG KIM LOPEZ		TOFTES GATE 11 G, 0556 OSLO
181276	GRENLEE GUNNAR		TOFTES GATE 11 B, 0556 OSLO
180684	SKALVIK SOLVEIG WAAGE	H0401	TOFTES GATE 11 A, 0556 OSLO
101276	NORDENGEN OWE		NADDERUDLIA 33 B, 1357 BEKKESTUA
140274	PAULSEN JIM ARE	H0205	TOFTES GATE 11 A, 0556 OSLO

Dokn: 993255 Tinglyst: 22.11.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

31.10.2012 Bente Hans

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/993255/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-27 13:33

Melding til tinglysing

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
140486	SIMONSEN MORTEN	H0402	TOFTES GATE 11 A, 0556 OSLO
220280	NOR STINE HELENE	H0202	LEIL. M0205, TOFTES GATE 11 A, 0556 OSLO
080956	TARALRUD TORUNN AASS		HØSTSTIEN 11 B, 2816 GJØVIK
310769	NETLAND ISAK ARVID		HANSABEEN 12, 4313 SANDNES
270392	SUNDVOR VICTORIA POON		MELKEVEIEN 8 A, 0779 OSLO
040885	RUE MALIN JEANETTE	H0402	TOFTES GATE 11 A, 0556 OSLO
130880	LONGVA PETER	H0204	TOFTES GATE 11 A, 0556 OSLO
280343	NORDENGEN ROLF		RØYSKATTVEGEN 17, 2022 GJERDRUM
310769	NETLAND HÅKON ARNE		MIDTRE HAMRAVEI 13, 4314 SANDNES
180776	GARZON CISNEROS MISHELL C		TOFTES GATE 11 D, 0556 OSLO
040484	SVENSSON JONNY ROY M	H0301	M-306, TOFTES GATE 11 A, 0556 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	225	278

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

31.10.2012
Bente Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Side 2 av 26

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

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

☐ 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		474-502

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 1)	Navn	Seksjonsnr. 2)	Ideell andel 3)
914670705	Ringnes AS	474-502	1/1
For hjemmelshaverne til seksjon 374-398 se eget vedlegg.			

Rettet opp etter avtale med Anders Bergene 17.09.2012 Kjell Smevik

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

S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)
1	SE VEDLAGTE LISTE			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**

4. Supplerende tekst 7)

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.

- ~~Sammenslåing av snr. 474-477 og endring av formål fra bolig til næring~~
- ~~Flytting av boder og omgjøring til tilleggsdel til sammenslått enhet~~
- ~~Omgjøring av snr. 478-481 til boder~~
- ~~Sammenslåing av snr. 497 og 498~~
- ~~Flytting av grenser internt mellom snr. 474-502~~
- ~~Reduksjon/utvidelse av fellesareal tilknyttet seksjon nr. 474-502~~

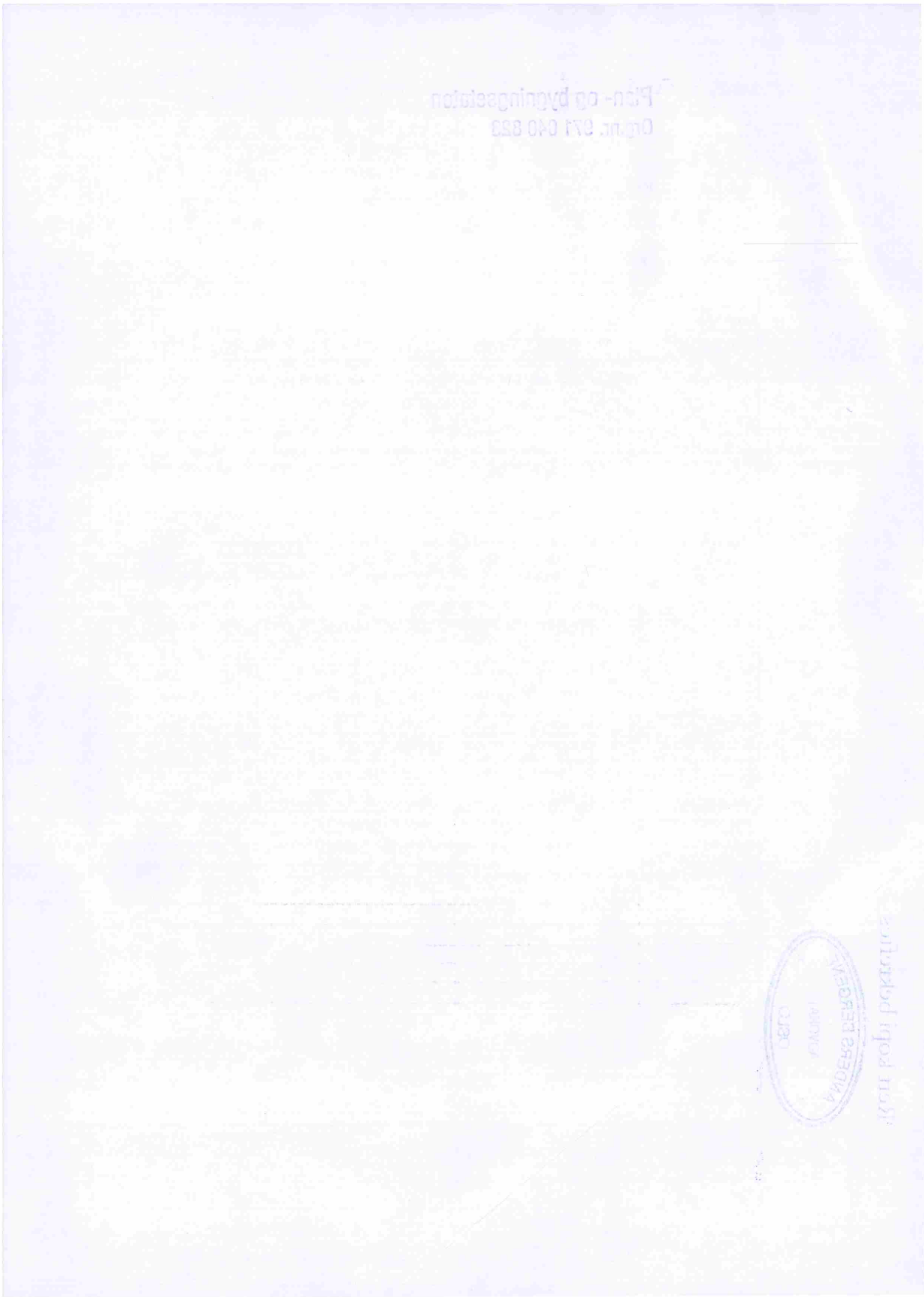
se eget vedlegg

Rett kopi bekreftes
ADVOKAT ANDERS BERGENE OSLO

Signaturer

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

GJERT BRUN
ELIN SUSANNE ELTVING RINGNES PARK VEST SAMEIE
ALISAN SENGL RINGNES PARK VEST SAMEIE



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.

d) ☐ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☒ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

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

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

h) ☒ 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) ☒ 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)

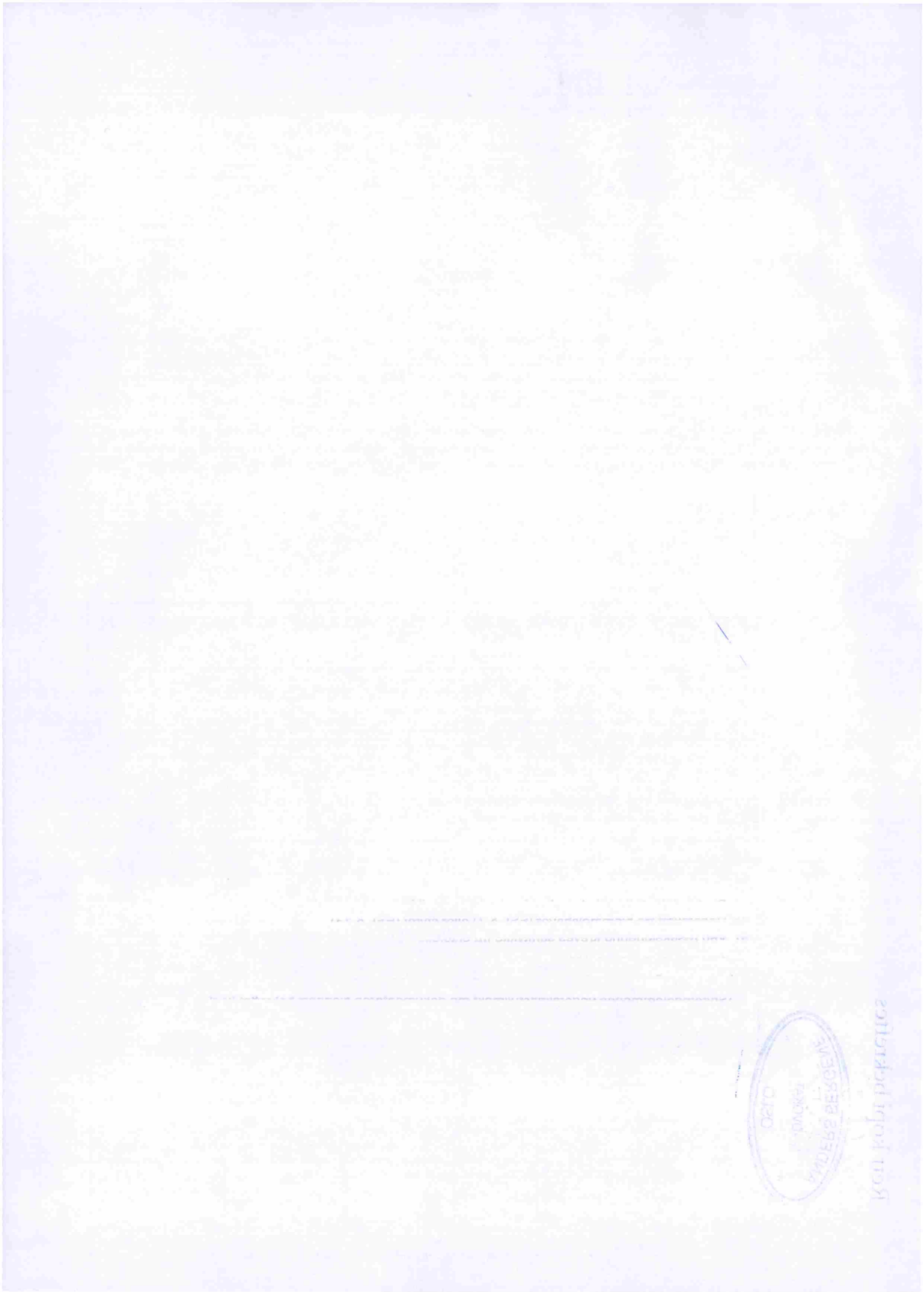
7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
		IHT. EIERSL. §12(1) OG §13(2):	
	2/5-12	RINGNES AS (ORG.NR 914670705) V/RINGNES PARK BOLIG 29 (ORG.NR 989 281 305)	IHT. FULLMAKT
28/4-12			GJERT BRUN
	ELIN SUSANNA ELFVING		
		IHT. EIERSL. §13(1)	
		RINGNES PARK VEST SAMEIE (ORG.NR 894040882) V/STYRET	
	ALISAN SENEL		

Rettet opp etter avtale med Anders Bergene 12.10.2012 Gjert Brun

Rett kopi bekreftes
ANDERS BERGENE ADVOKAT OSLO

Signaturer for hjemmelshavere for seksjon 379-398, se egne vedlegg.



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

☒ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

~~eller~~ og

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

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
28/4-12		ELIN SUSANNE ELFVING
		ALI SAN SENEL
		RINGNES PARK VEST SAMEIE

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.	
225	278		474-502	i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel
29.10.12		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

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.

Rett kopi bekreftes
ANDERS BERGENE ADVOKAT OSLO

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

Vedlegg til begjæringens pkt. 2:

Fødselsnummer:	Navn:	Ideell	Seksjonsnr.
080386[redacted]	SANDENG MONA LOPEZ	1/2	374
151083[redacted]	SANDENG KIM LOPEZ	1/2	374
160477[redacted]	SANDVIK TORUNN HELEN	1/2	375
190373[redacted]	LOSSIUS EIRIK	1/2	375
270392[redacted]	SUNDVOR VICTORIA POON	1/1	376
250275[redacted]	BREKKE NILS ARNE	1/4	377
190332[redacted]	BREKKE NILS	1/2	377
180776[redacted]	GARZON CISNEROS MISHELL C	1/4	377
889161892	CHRISANIC AS	1/1	378
181276[redacted]	GRENLEE GUNNAR	1/1	379
310769[redacted]	NETLAND HÅKON ARNE	1/2	380
310769[redacted]	NETLAND ISAK ARVID	1/2	380
140274[redacted]	PAULSEN JIM ARE	1/1	381
130880[redacted]	LONGVA PETER	1/1	382
990565457	ERIKSEN CHRISTIAN STEEN AS	1/1	383
220280[redacted]	NOR STINE HELENE	1/1	384
010480[redacted]	HEGGLUND ØYVIND	1/1	385
180375[redacted]	TRAN DINH ANH TUAN	1/1	386
110388[redacted]	NGO DUY KHANH	1/1	387
210873[redacted]	LIDAHL THOMAS	1/2	388
310780[redacted]	OLBERG KAREN JOHANNE	1/2	388
171170[redacted]	OTTENSMANN MARKUS	1/1	389
050785[redacted]	BERGAN CARL-FREDRIK IUELL	1/1	390
040484[redacted]	SVENSSON JONNY ROY M	1/1	391
050478[redacted]	SKALVIK TERJE WAAGE	1/2	392
180684[redacted]	SKALVIK SOLVEIG WAAGE	1/2	392
210780[redacted]	ANTONSEN LARS PRAG	1/2	393
250380[redacted]	ØRA HEGE PRAG	1/2	393
150393[redacted]	ENGEBRETSEN GARD RØE	1/1	394
080956[redacted]	TARALRUD TORUNN AASS	1/2	395
050385[redacted]	TARALRUD CAROLINE	1/2	395
140484[redacted]	SIMONSEN MORTEN	1/2	396
040885[redacted]	RUE MALIN JEANETTE	1/2	396
101276[redacted]	NORDENGEN OWE	1/2	397
280343[redacted]	NORDENGEN ROLF	1/2	397
160157[redacted]	GRANNES ELISABETH SUSAN	1/1	398

Vedlegg til begjæringens pkt. 4:

U2.etasje:
Tilleggsareal til seksjon 374-398 og 475-502 legges som tilleggsareal til seksjon 474.
Del av fellesareal legges som tilleggsareal til seksjon 474.

1. etasje:
Seksjon 475 – 477 innlemmes i seksjon 474. Seksjon 474 formålsendres til næringsformål. Seksjon 475 – 477 utgår.
Del av seksjon 474 overføres til fellesareal samt del av seksjon 474 legges som tilleggsareal til seksjon 280.

Seksjon 478 – 481 overføres til fellesareal. Del av fellesareal legges som tilleggsareal til seksjon 280, 288, 303, 321, 334, 375 – 395, 398, 399, 482 – 496 og 499 – 502.

2. etasje:
Del av seksjon 483 overføres til fellesareal samt del av seksjon 483 overføres til seksjon 482. Del av seksjon 484 overføres til seksjon 483 og del av fellesareal legges til seksjon 483.

Del av fellesareal samt del av seksjon 486 overføres til seksjon 485. Del av fellesareal samt del av seksjon 487 overføres til seksjon 486. Del av seksjon 488 overføres til seksjon 487.

3. etasje:
Del av seksjon 490 overføres til fellesareal samt del av seksjon 490 overføres til seksjon 489. Del av seksjon 491 overføres til seksjon 490 og del av fellesareal legges til seksjon 490.

Del av fellesareal samt del av seksjon 493 overføres til seksjon 492. Del av fellesareal samt del av seksjon 494 overføres til seksjon 493. Del av seksjon 495 overføres til seksjon 494.

4. etasje:
Seksjon 498 innlemmes i seksjon 497. Seksjon 498 utgår.
Del av fellesareal innlemmes i seksjon 497. Del av seksjon 497 overføres til fellesareal.

Del av seksjon 497 overføres til seksjon 496.

Del av fellesareal samt del av seksjon 500 overføres til seksjon 499.
Del av fellesareal samt del av seksjon 501 overføres til seksjon 500.

Del av seksjon 502 overføres til seksjon 501.

Ingen endring i sum nevner.

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo

tlf: 22 71 70 70 ::: fax: 22 71 70 80

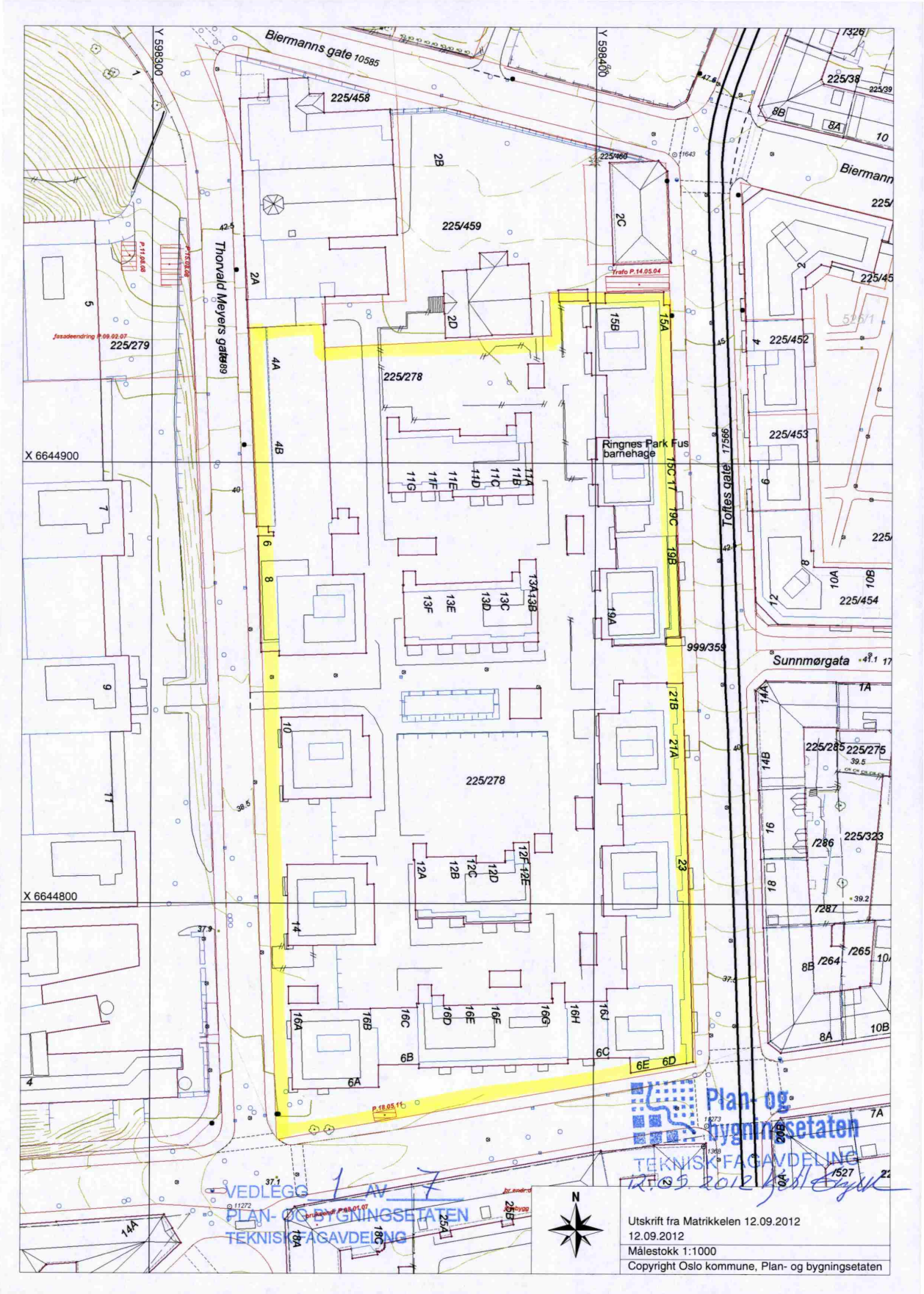
prosjekt nr: 1226

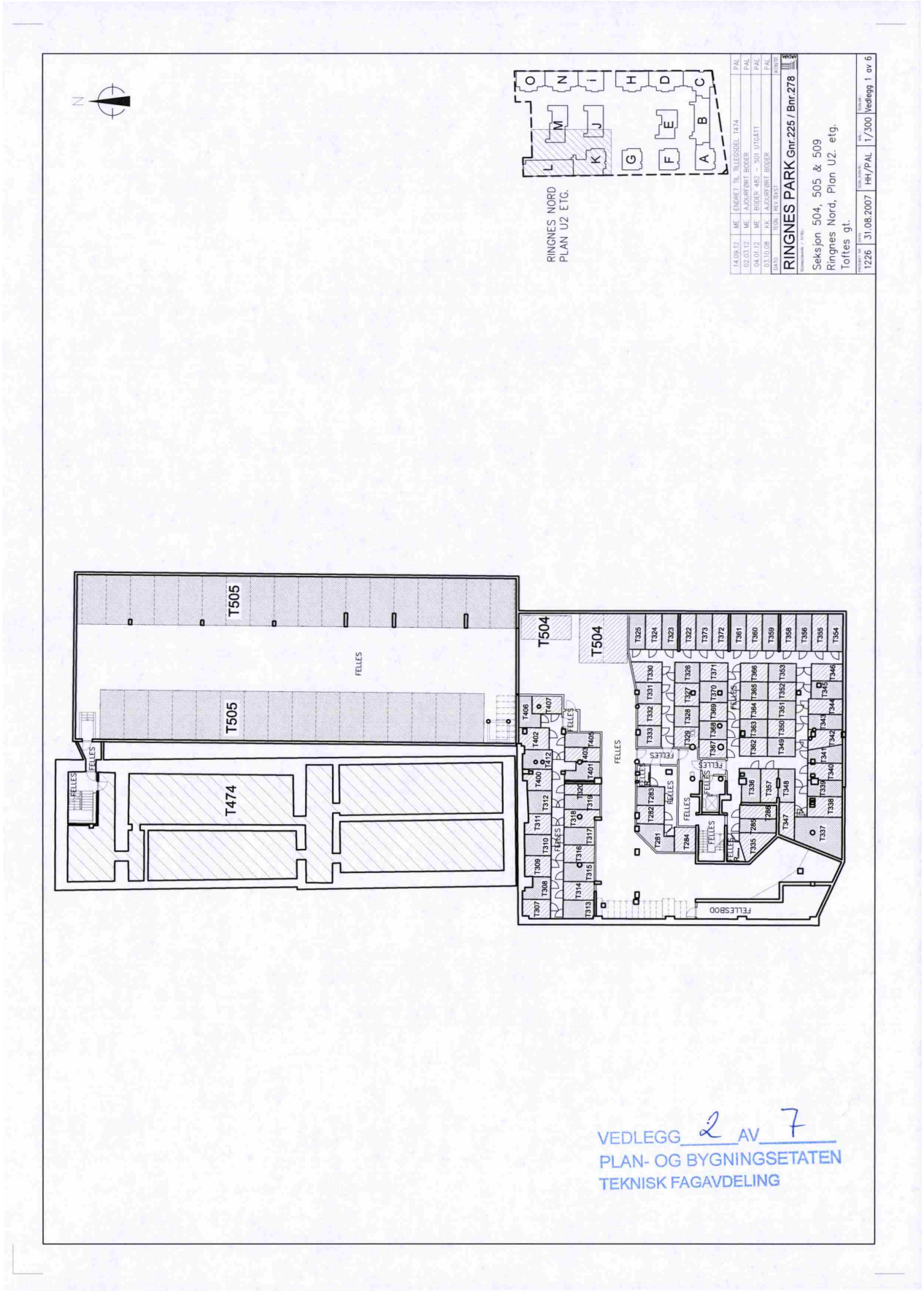
Ringnes Park

SEKSJONERING GNR/BRNR. 225/278

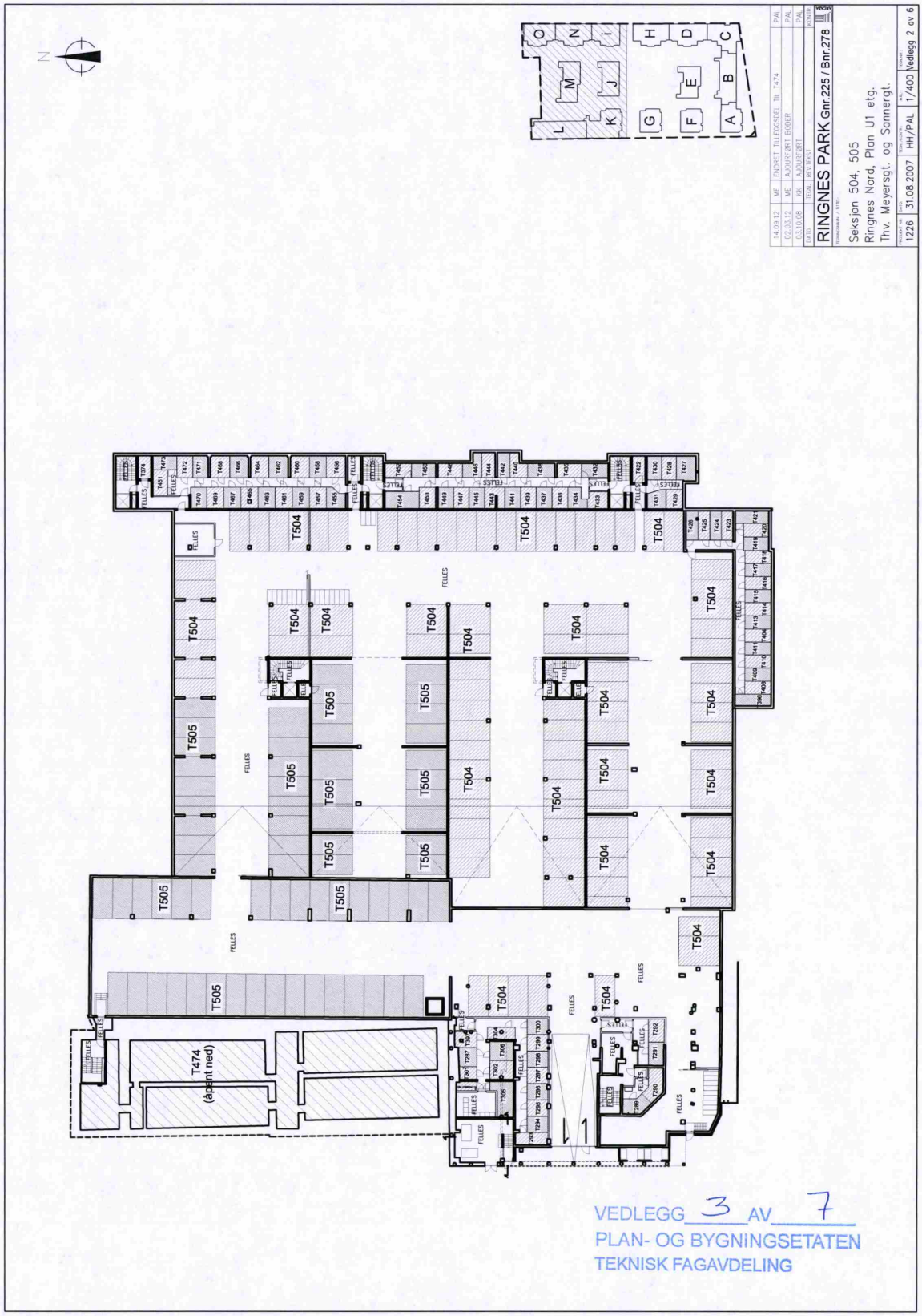
Thv. Meyer gt. 4 - 6 - Bygg L - Rev. av 17.10.2012

SEKSJON NR.	FORMÅL	TILLEGGSDEL	SAMEIEBRØK
474	N	B	814/
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/
497	B	B	117/
499	B	B	97/
500	B	B	91/
501	B	B	65/
502	B	B	65/
		NEVNER BOLIG:	~~33 651~~ 2279
		NEVNER TOTALT:	51 530

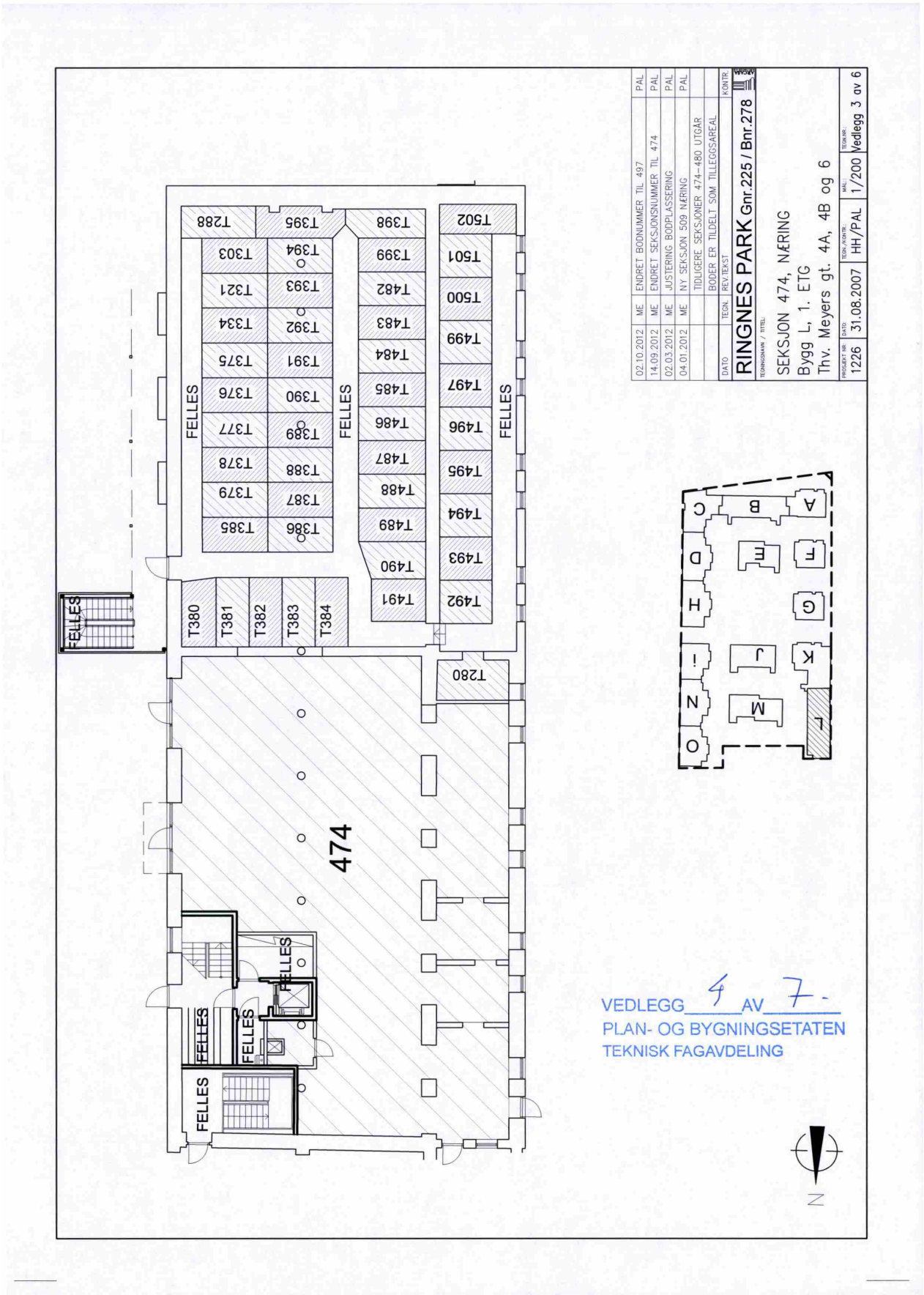

Biermanns gate 10585
Thorvald Meyers gate
Toftes gate
Sunnmørgata
Ringnes Park Fus barnehage
Y 598300
Y 598400
X 6644900
X 6644800
225/458
225/459
225/278
225/279
225/452
225/453
225/454
225/323
999/359
Utskrift fra Matrikkelen 12.09.2012
12.09.2012
Målestokk 1:1000
Copyright Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
VEDLEGG 1 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

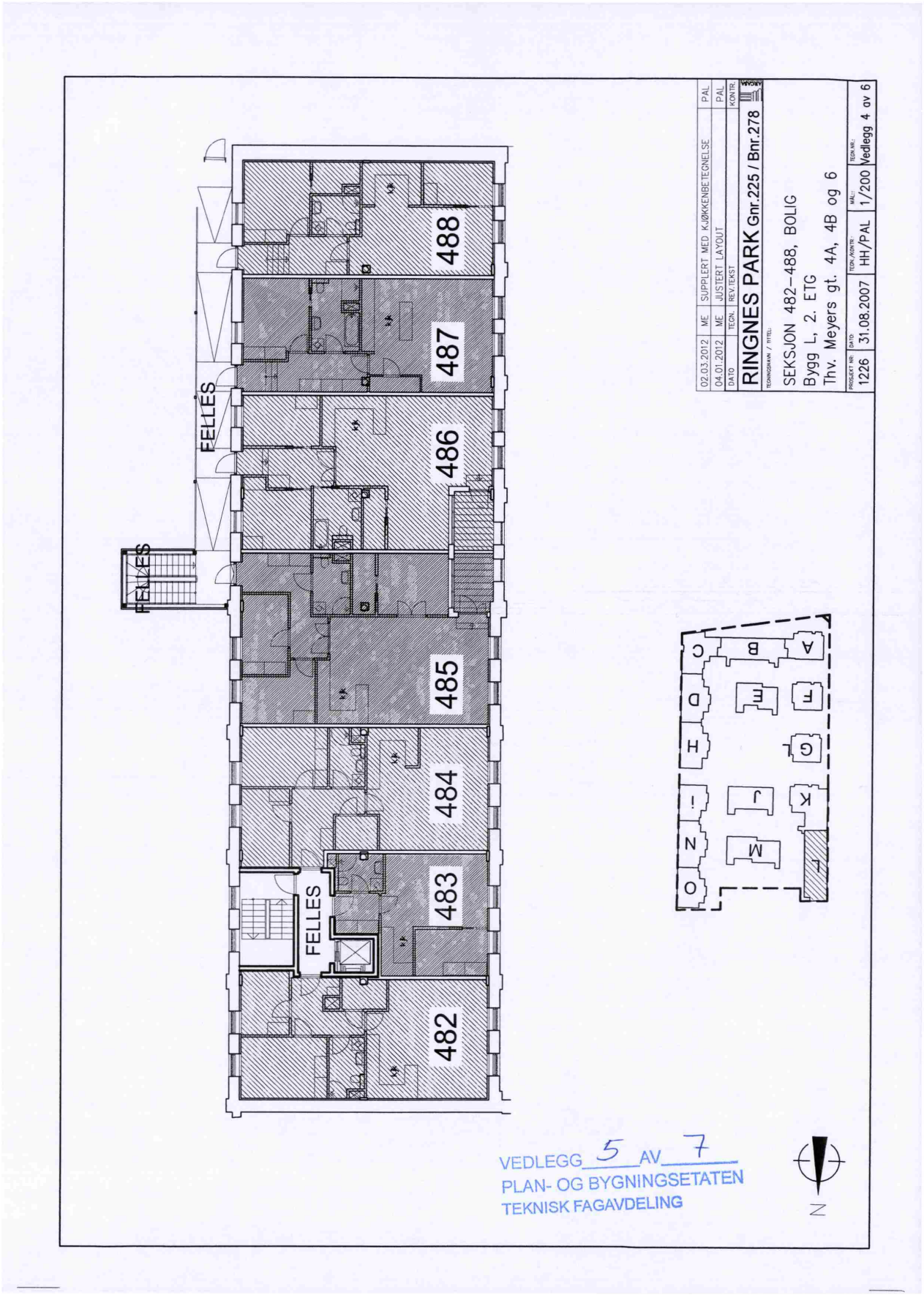


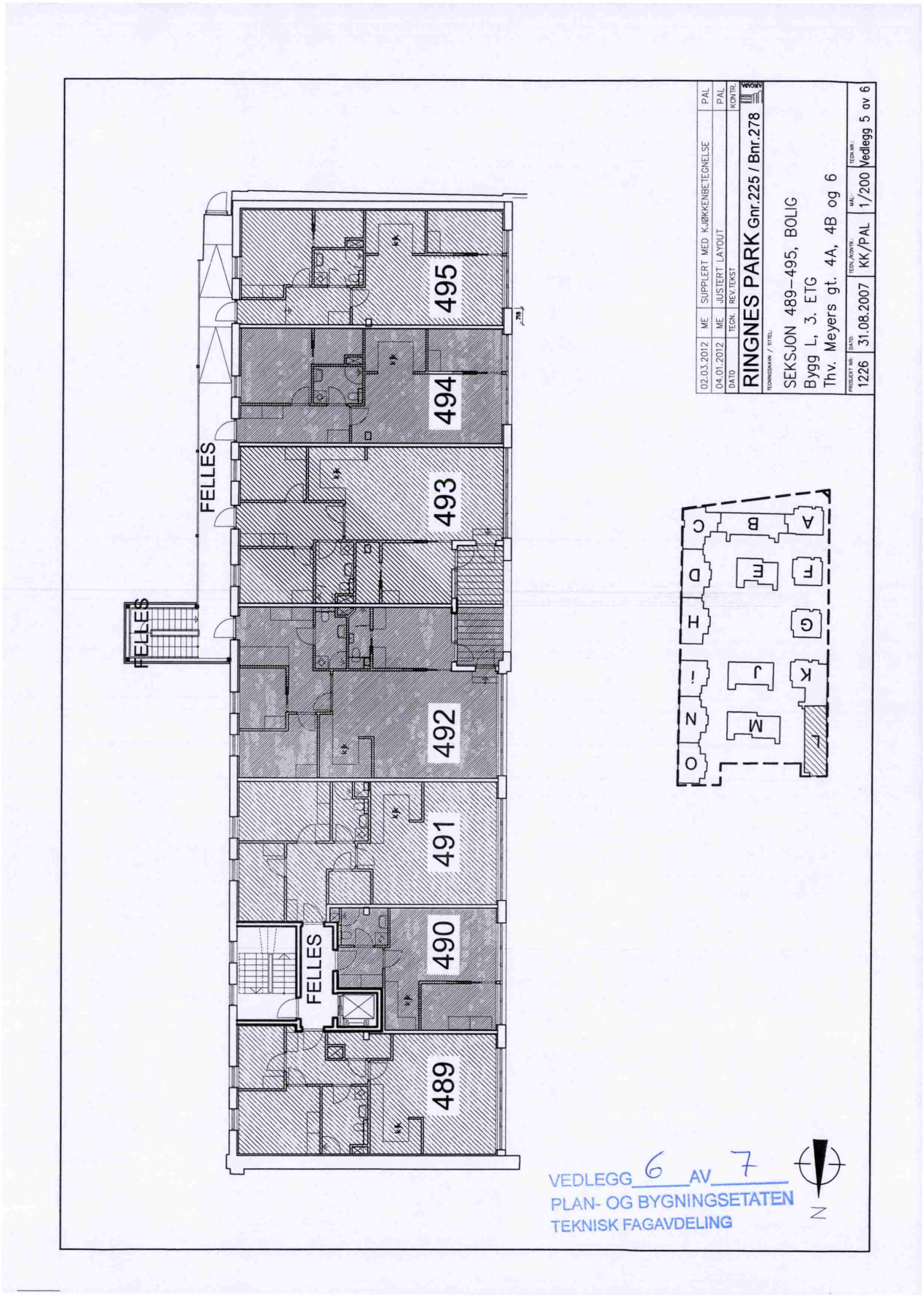
VEDLEGG 2 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

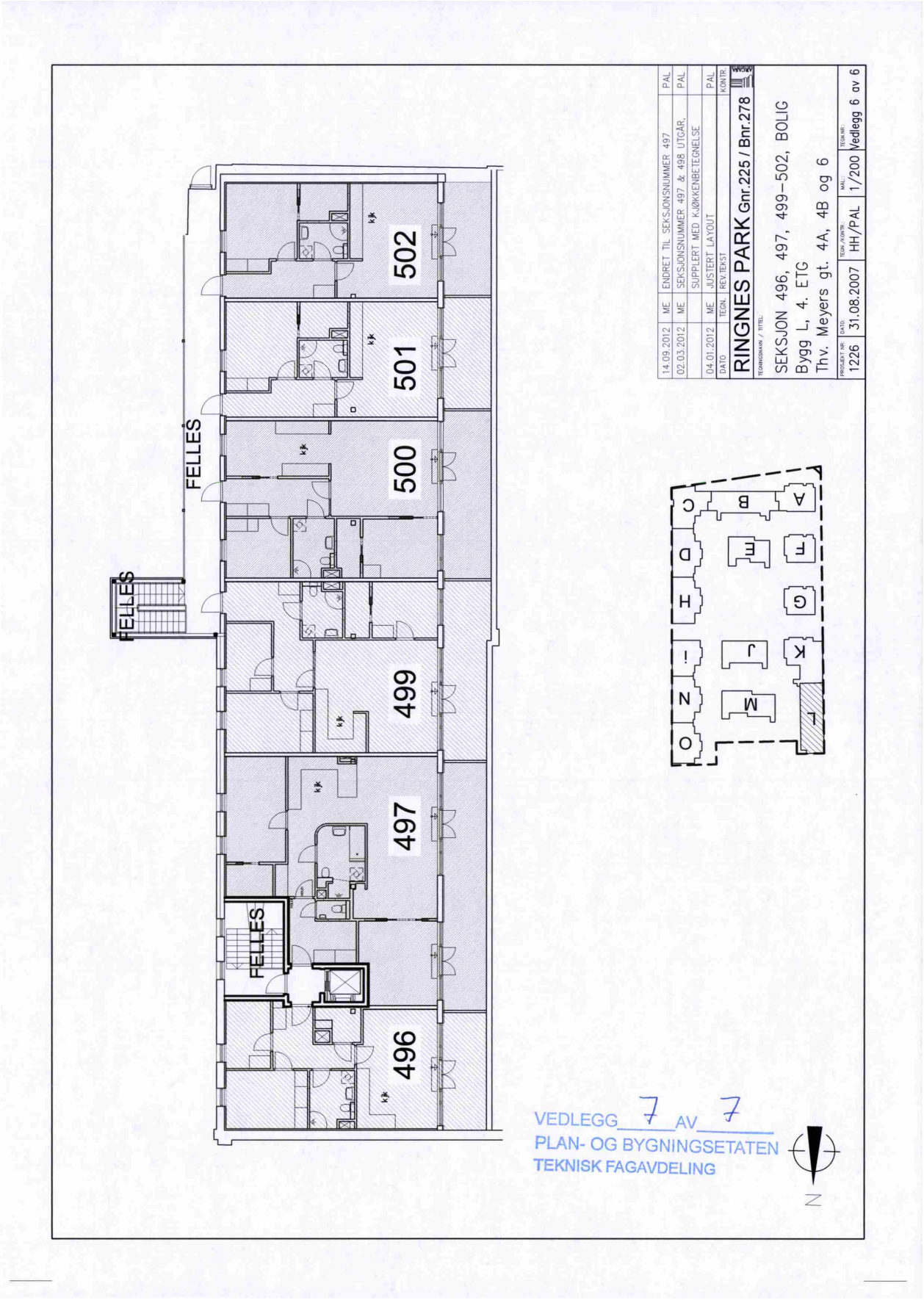


VEDLEGG 3 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 474, NÆRING
Bygg L, 1. ETG
Thv. Meyers gt. 4A, 4B og 6
02.10.2012 ME ENDRET BODNUMMER TIL 497 PAL
14.09.2012 ME ENDRET SEKSJONSNUMMER TIL 474 PAL
02.03.2012 ME JUSTERING BODPLASSERING PAL
04.01.2012 ME NY SEKSJON 509 NÆRING PAL
TIDLIGERE SEKSJONER 474–480 UTGÅR
BODER ER TILDELT SOM TILLEGGSAREAL
DATO TEGN. REVTEKST KONTR.
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. HH/PAL
MÅL 1/200
TEGN.NR. Vedlegg 3 av 6
474
FELLES
T280
T288
T303
T321
T334
T375
T376
T377
T378
T379
T385
T395
T394
T393
T392
T391
T390
T389
T388
T387
T386
T398
T399
T482
T483
T484
T485
T486
T487
T488
T489
T490
T491
T502
T501
T500
T499
T497
T496
T495
T494
T493
T492
T380
T381
T382
T383
T384
A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
M
N
O
VEDLEGG 4 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N


488
487
486
485
484
483
482
FELLES
FELLES
FELLES
02.03.2012 ME SUPPLERT MED KJØKKENBETEGNELSE PAL
04.01.2012 ME JUSTERT LAYOUT PAL
DATO TEGN. REV./TEKST KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 482–488, BOLIG
Bygg L, 2. ETG
Thv. Meyers gt. 4A, 4B og 6
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. HH/PAL
MÅL: 1/200
TEGN NR: Vedlegg 4 av 6
A B C D E F G H I J K L M N O P
VEDLEGG 5 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N


495
494
493
492
491
490
489
FELLES
FELLES
FELLES
02.03.2012 ME SUPPLERT MED K.ØKKENBETEGNELSE PAL
04.01.2012 ME JUSTERT LAYOUT PAL
DATO TEGN. REV.TEKST KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 489–495, BOLIG
Bygg L, 3. ETG
Thv. Meyers gt. 4A, 4B og 6
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. KK/PAL
MÅL 1/200
TEGN.NR. Vedlegg 5 av 6
A B C D E F G H I J K L M N O P
VEDLEGG 6 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N


FELLES
FELLES
FELLES
502
501
500
499
497
496
14.09.2012 ME ENDRET TIL SEKSJONSNUMMER 497 PAL
02.03.2012 ME SEKSJONSNUMMER 497 & 498 UTGÅR. PAL
SUPPLERT MED KJØKKENBETEGNELSE PAL
04.01.2012 ME JUSTERT LAYOUT KONTR
DATO TEGN. REVITEKST
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 496, 497, 499–502, BOLIG
Bygg L, 4. ETG
Thv. Meyers gt. 4A, 4B og 6
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. HH/PAL
MÅL: 1/200
TEGN.NR: Vedlegg 6 av 6
VEDLEGG 7 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N

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	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 eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 5)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 5)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 5)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 5)
1				11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15	SE EGEN LISTE			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**

4. Supplerende tekst 7)

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.

Doknr: 994930 Tinglyst: 09.12.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

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

Martha Grøftdal / MORTEN GRONGSTAD Gjert Blom / GJERT BLOM

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

**: Pga uteglemmelse ved registrering er tilleggsarealer lagt inn i egen rettstiftelse, grunnet stor transaksjon. Gjelder snr. 504, 505 og 508. ttt.

*: tinglyst på snr. 387.

STATENS KARTVERK

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.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

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

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

h) ☒ 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) ☒ 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 [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 1/10-07	Morten Grungstad	MORTEN GRUNGSTAD	
Oslo 1/10-07	Gjert Ringnes	GJERT RINGNES	
	RINGNES PARK DA FOR RINGNES AS		

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

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.	
225	278		1-508	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
27/11-2008	Berit Daniels	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

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

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:	**34 465**
			NEVNER TOTALT:	**51 530**

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

ARCASA ARKITEKTER A.S

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:	34 465
			NEVNER TOTALT:	51 530

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:	34 465
			NEVNER TOTALT:	51 530

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo

tlf: 22 71 70 70 ::: fax: 22 71 70 80

ARCASA ARKITEKTER A/S

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:	34 465
			NEVNER TOTALT:	51 530

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:	34 465
			NEVNER TOTALT:	51 530

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo

tlf: 22 71 70 70 ::: fax: 22 71 70 80

ARCASA ARKITEKTER A.S

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:	**34 465**
			NEVNER TOTALT:	**51 530**

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	79	B	B	79/
212	87	B	B	87/
213	97	B	B	97/
214	74	B	B	74/
215	48	B	B	48/
216	67	B	B	67/
217	97	B	B	97/
218	74	B	B	74/
219	48	B	B	48/
220	67	B	B	67/
221	97	B	B	97/
222	74	B	B	74/
223	48	B	B	48/
224	67	B	B	67/
225	97	B	B	97/
226	74	B	B	74/
227	48	B	B	48/
228	67	B	B	67/
229	95	B	B	95/
230	74	B	B	74/
231	48	B	B	48/
232	66	B	B	66/
233	88	B	B	88/
234	81	B	B	81/
235	107	B	B	107/
236	88	B	B	88/
237	81	B	B	81/
238	107	B	B	107/
			NEVNER BOLIG:	34 465
			NEVNER TOTALT:	51 530

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	42	B	B	42/
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	40	B	B	40/
269	43	B	B	43/
270	69	B	B	69/
271	58	B	B	58/
272	58	B	B	58/
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:	34 465
			NEVNER TOTALT:	51 530

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo

tlf: 22 71 70 70 ::: fax: 22 71 70 80

ARCASA ARKITEKTER A.S

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:	34 465
			NEVNER TOTALT:	51 530

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo

tlf: 22 71 70 70 ::: fax: 22 71 70 80

ARCASA ARKITEKTER A/S

prosjekt nr: 1226

Ringnes Park

SEKSJONERING GNR/BRNR. 225/278

Toftes gt. 13 - Bygg J

SEKSJON NR.	HOVEDDEL (m2)	FORMÅL	TILLEGGSDEL (m2)	SAMEIEBRØK
307	58	B	B	58/
308	58	B	B	58/
309	96	B	B	96/
310	58	B	B	58/
311	58	B	B	58/
312	64	B	B	64/
313	64	B	B	64/
314	102	B	B	102/
315	64	B	B	64/
316	64	B	B	64/
317	64	B	B	64/
318	64	B	B	64/
319	102	B	B	102/
320	64	B	B	64/
321	64	B	B	64/
322	64	B	B	64/
323	64	B	B	64/
324	102	B	B	102/
325	64	B	B	64/
326	64	B	B	64/
327	64	B	B	64/
328	64	B	B	64/
329	102	B	B	102/
330	64	B	B	64/
331	64	B	B	64/
332	88	B	B	88/
333	76	B	B	76/
334	76	B	B	76/
335	88	B	B	88/
			NEVNER BOLIG:	34 465
			NEVNER TOTALT:	51 530

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	81	B	B	81/
339	81	B	B	81/
340	91	B	B	91/
341	88	B	B	88/
342	62	B	B	62/
343	86	B	B	86/
344	82	B	B	82/
345	96	B	B	96/
346	107	B	B	107/
347	88	B	B	88/
348	62	B	B	62/
349	86	B	B	86/
350	82	B	B	82/
351	96	B	B	96/
352	107	B	B	107/
353	88	B	B	88/
354	62	B	B	62/
355	86	B	B	86/
356	82	B	B	82/
357	96	B	B	96/
358	107	B	B	107/
359	88	B	B	88/
360	64	B	B	64/
361	86	B	B	86/
362	118	B	B	118/
363	77	B	B	77/
364	64	B	B	64/
365	69	B	B	69/
366	81	B	B	81/
367	77	B	B	77/
368	118	B	B	118/
369	69	B	B	69/
370	73	B	B	73/
371	118	B	B	118/
372	69	B	B	69/
373	73	B	B	73/
			NEVNER BOLIG:	34 465
			NEVNER TOTALT:	51 530

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo

tlf: 22 71 70 70 ::: fax: 22 71 70 80

ARCASA ARKITEKTER A/S

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:	34 465
			NEVNER TOTALT:	51 530

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo

tlf: 22 71 70 70 ::: fax: 22 71 70 80

ARCASA ARKITEKTER A/S

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:	34 465
			NEVNER TOTALT:	51 530

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 O

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:	34 465
			NEVNER TOTALT:	51 530

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. 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:	34 465
			NEVNER TOTALT:	51 530

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

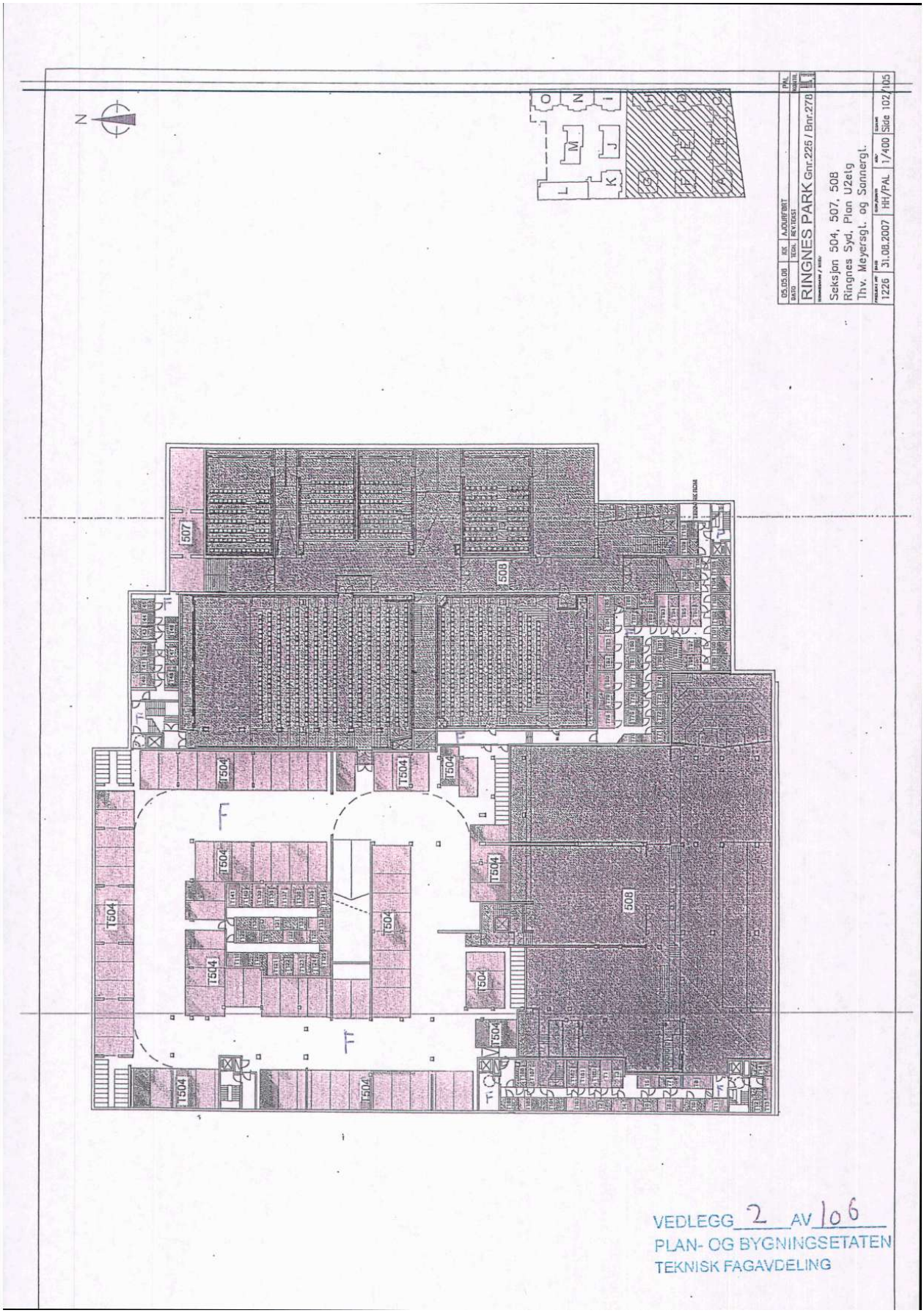
Toftes gate / Thv. Meyers gt. / Sannergt.

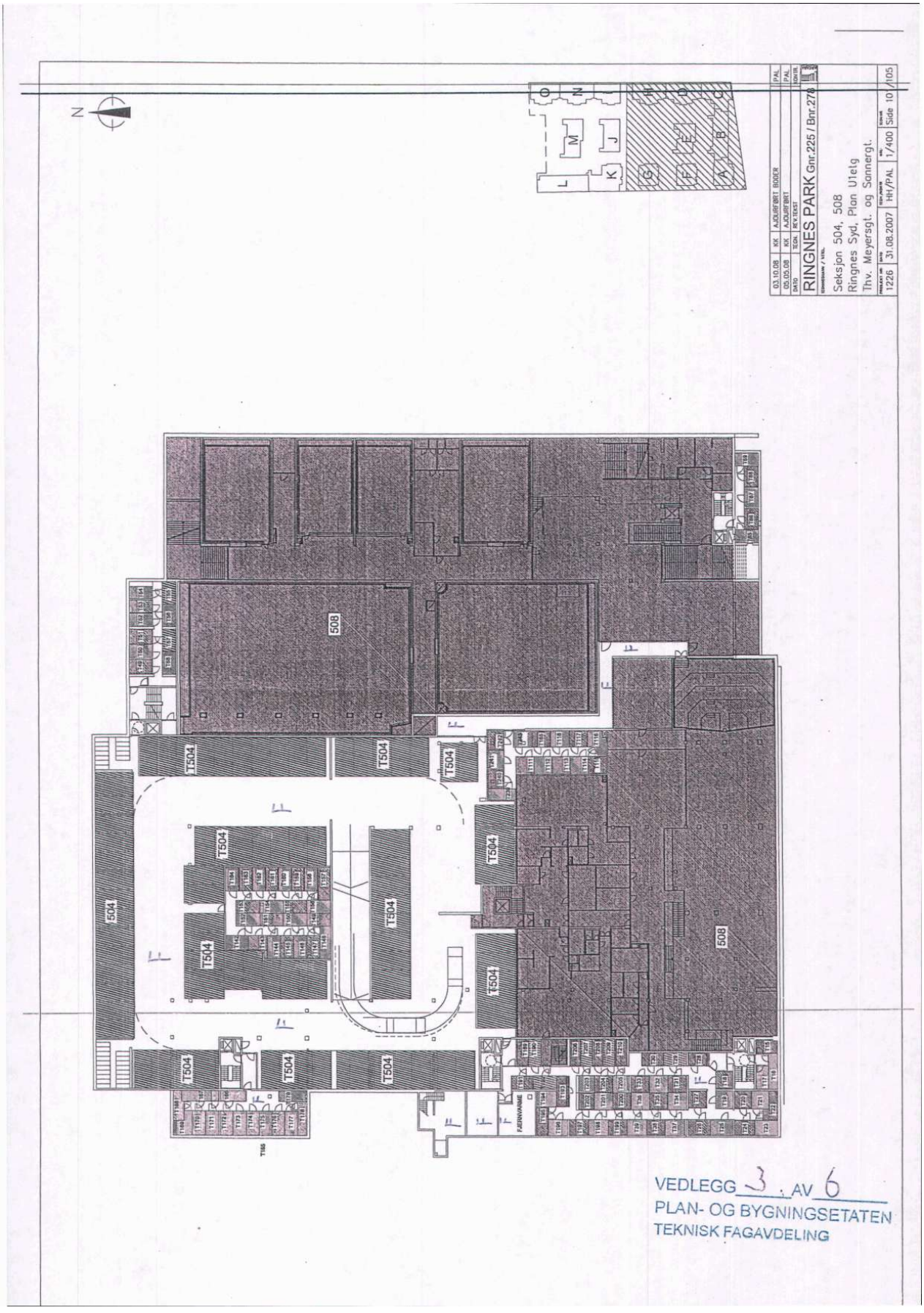
SEKSJON NR.	HOVEDDEL (m2)	FORMÅL	TILLEGGSDEL (m2)	SAMEIEBRØK
503	600 ✓	N		600/
504	3860	N	B	3860/
505	1242	N	B	1242/
506	390 ✓	N		390/
507	78 ✓	N		78/
508	10895	N	XG	~~10895~~ 10895
			NEVNER TOTALT:	51 530

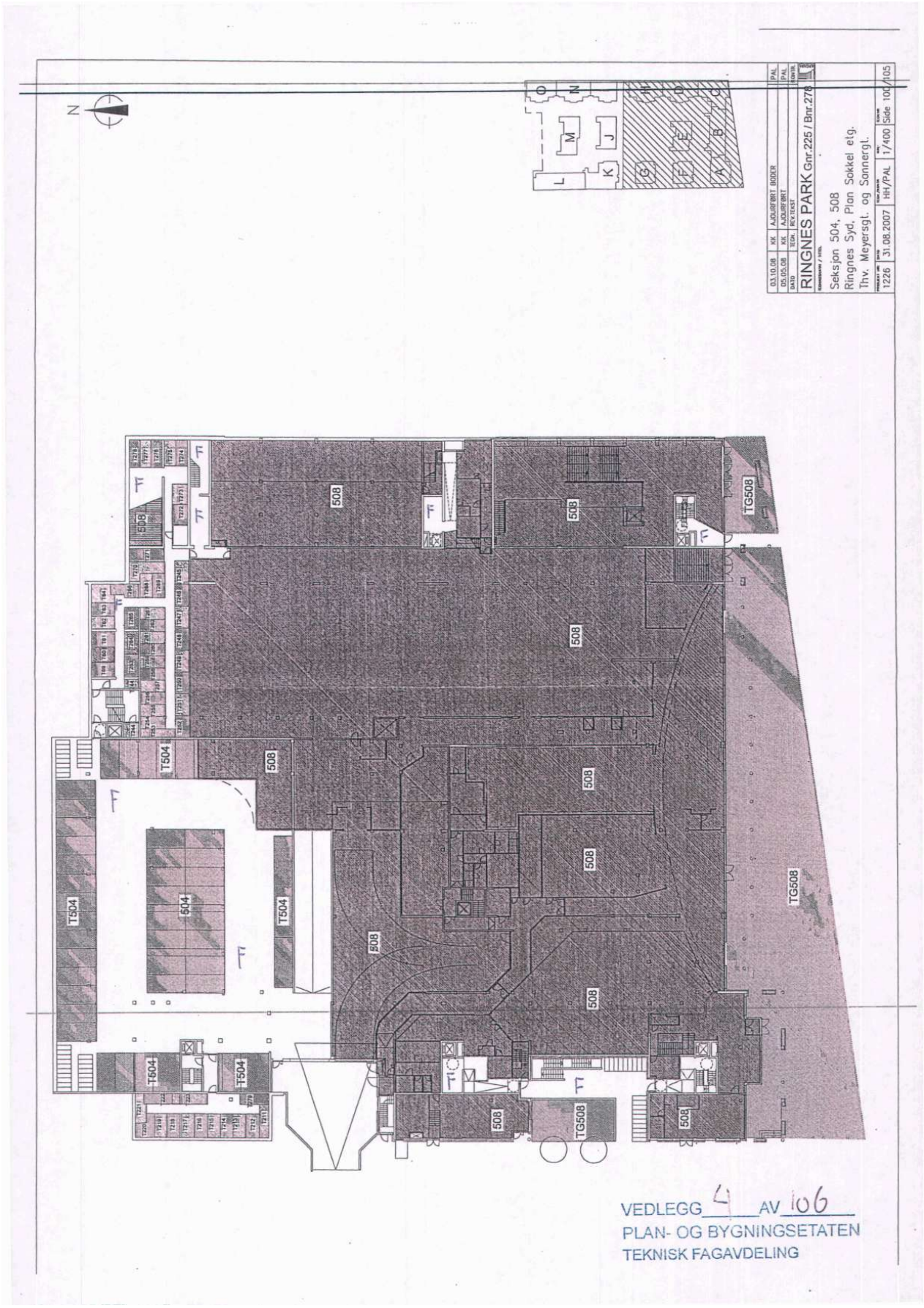
** *

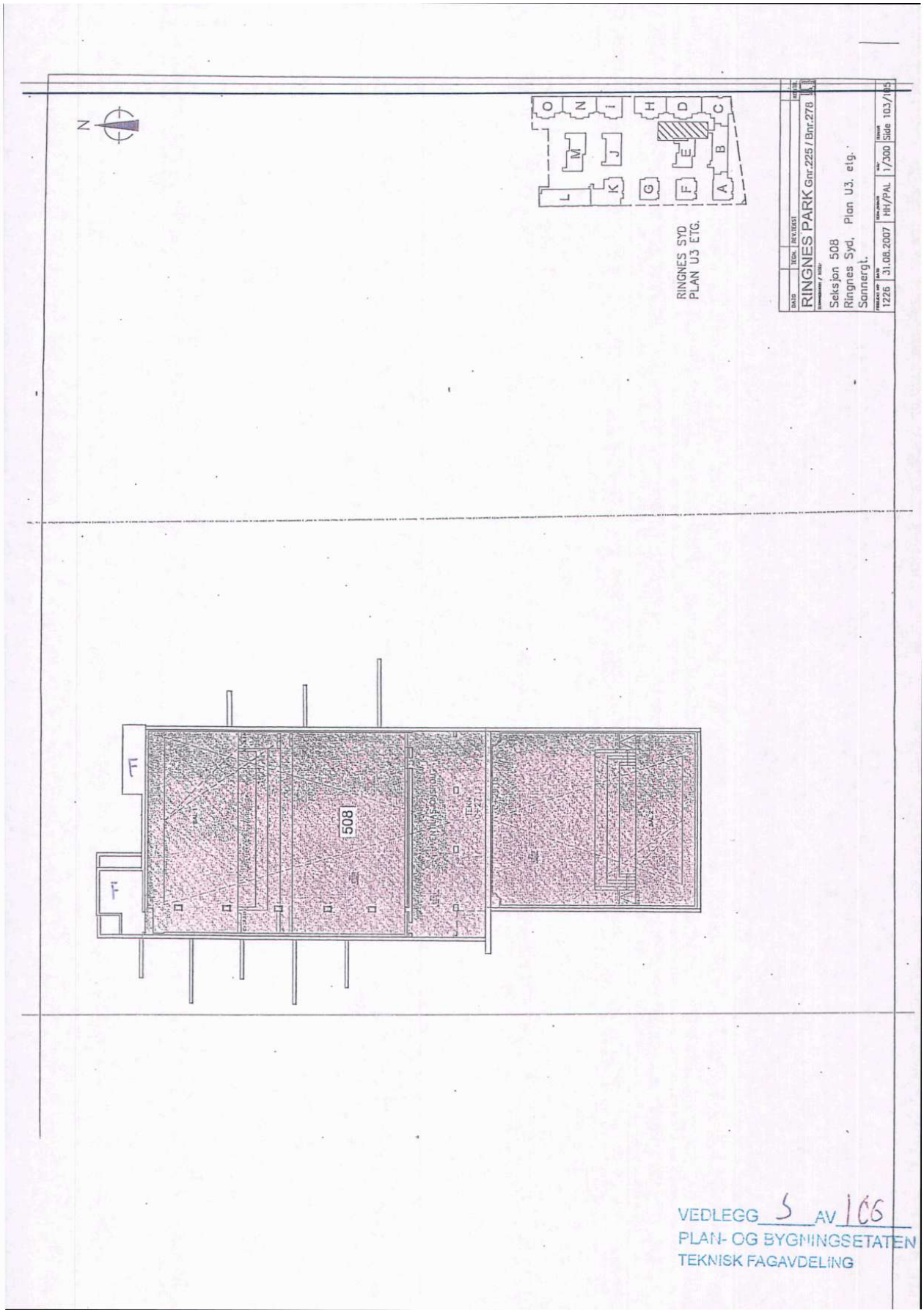
Evt. gautale med Anders Bergene / Advokat Wærstad, Mellbye & Bech, advokatfirma AS

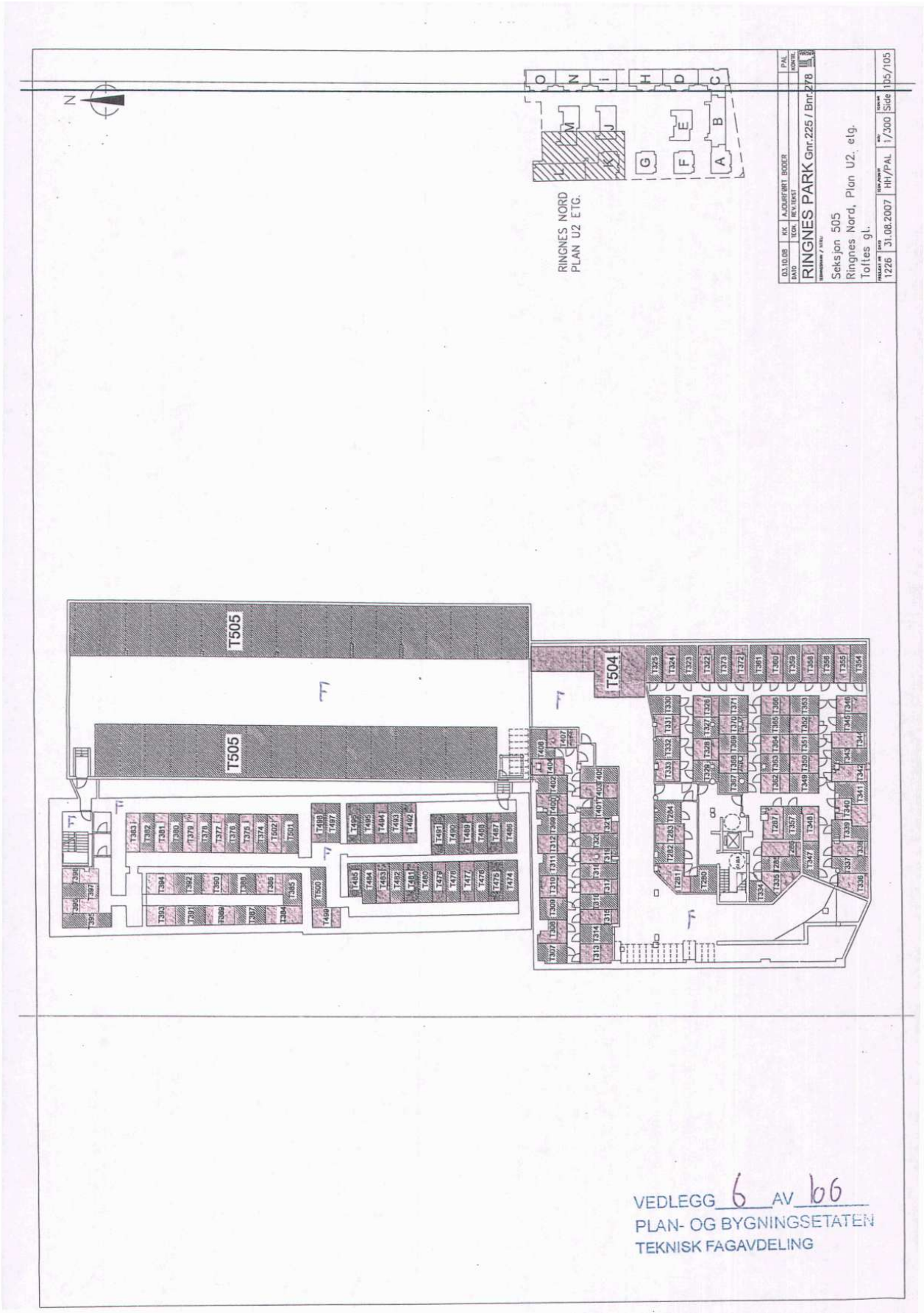

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SITUASJONSKART
1:1000
05.09.2007
KK/PAL
1226
FELLES
A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
M
N
O
TG508
VEDLEGG AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

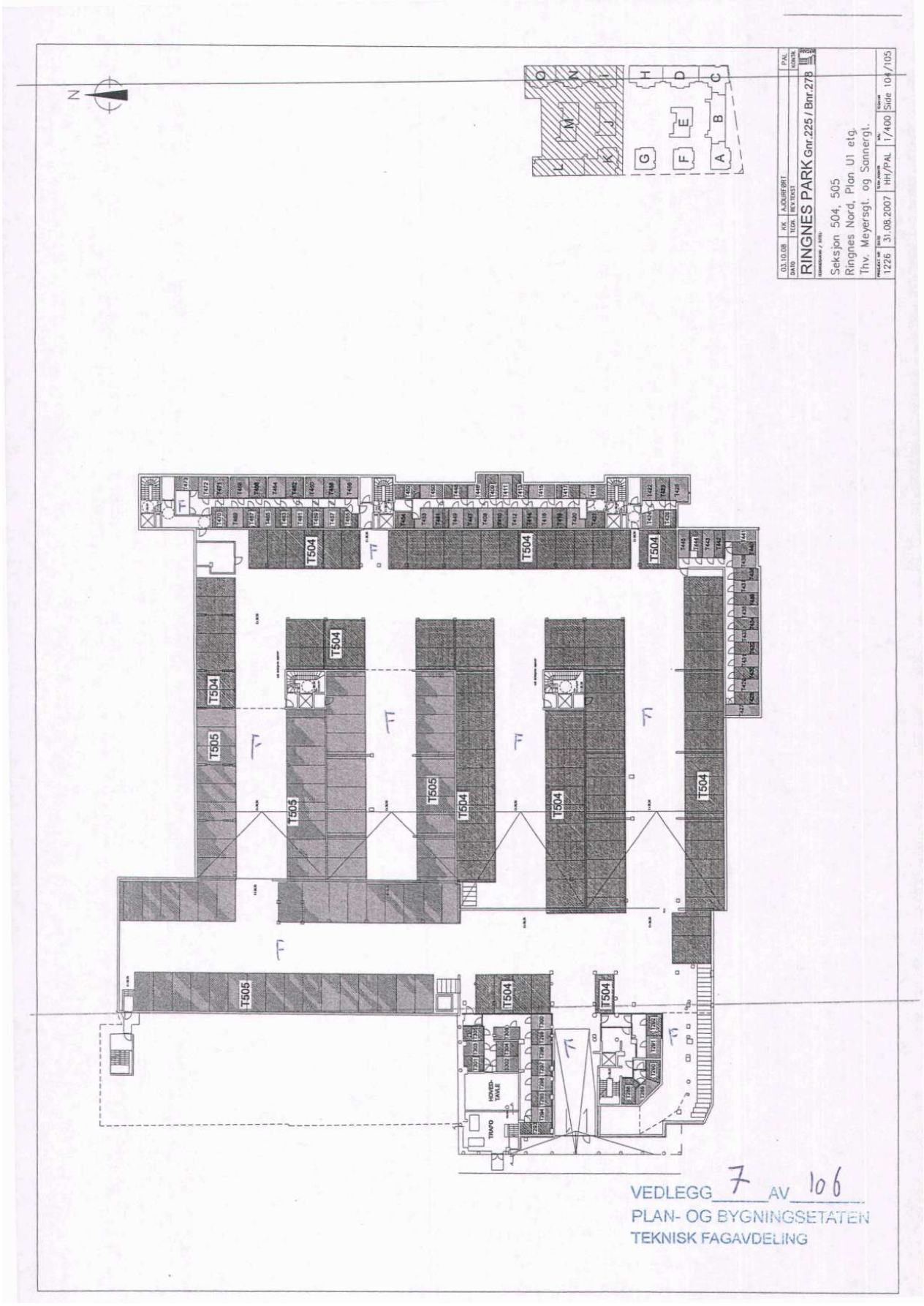

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.270
Seksjon 504, 507, 508
Ringnes Syd, Plan U2elg
Thv. Meyersgt. og Sannergt.
1:400
Side 102/105
HH/PAL
31.08.2007
1226
05.05.08
AJOURFØRT
REVIDERT
507
508
T504
VEDLEGG 2 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

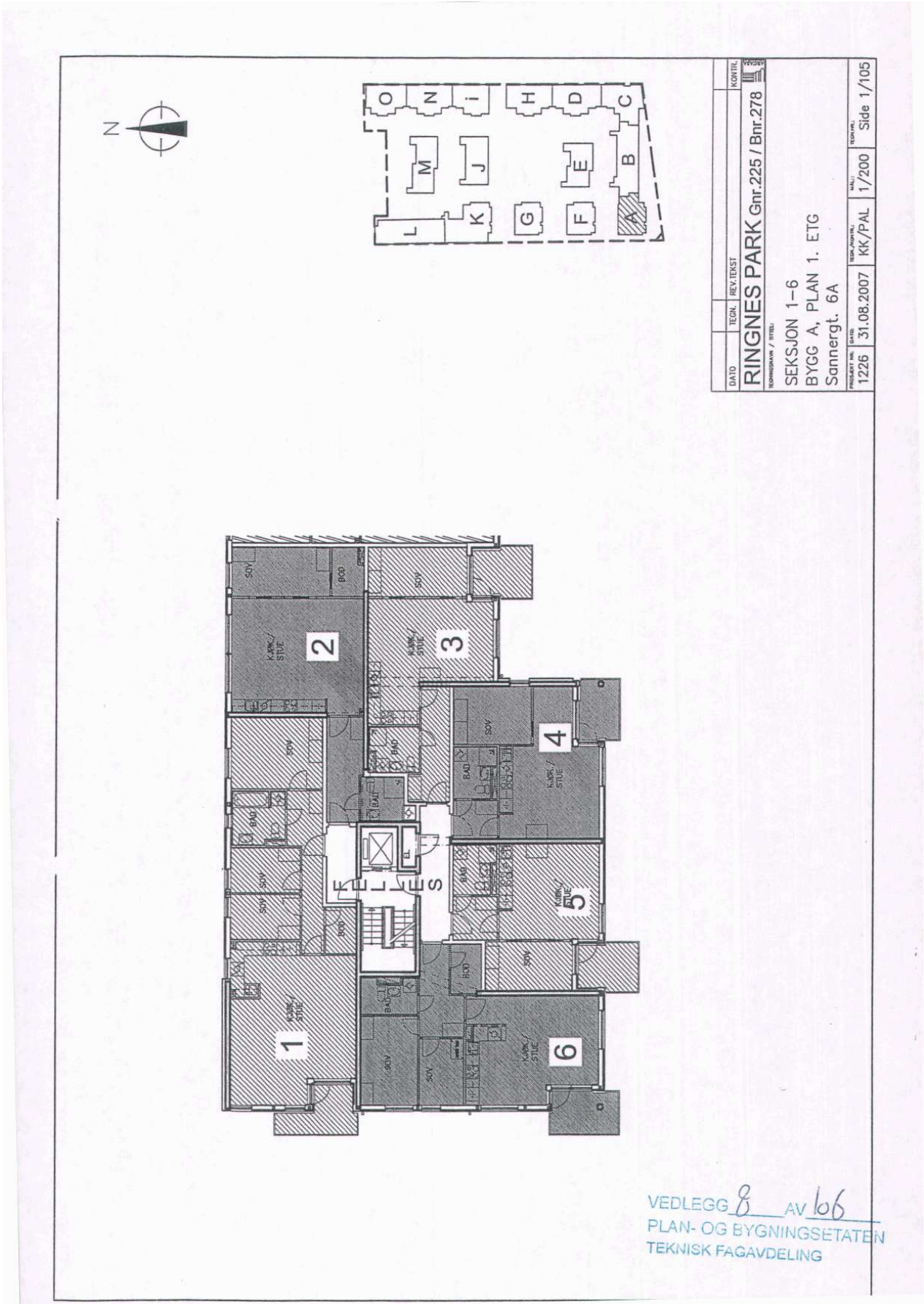

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
Seksjon 504, 508
Ringnes Syd, Plan U1etg
Thv. Meyersgt. og Sonnergt.
1226
31.08.2007
HH/PAL
1/400
Side 10 /105
03.10.08 KIK AJOURFØRT BODER PAL
05.05.08 KIK AJOURFØRT PAL
DATO TEGN. REV.TEKST
508
T504
504
VEDLEGG 3 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

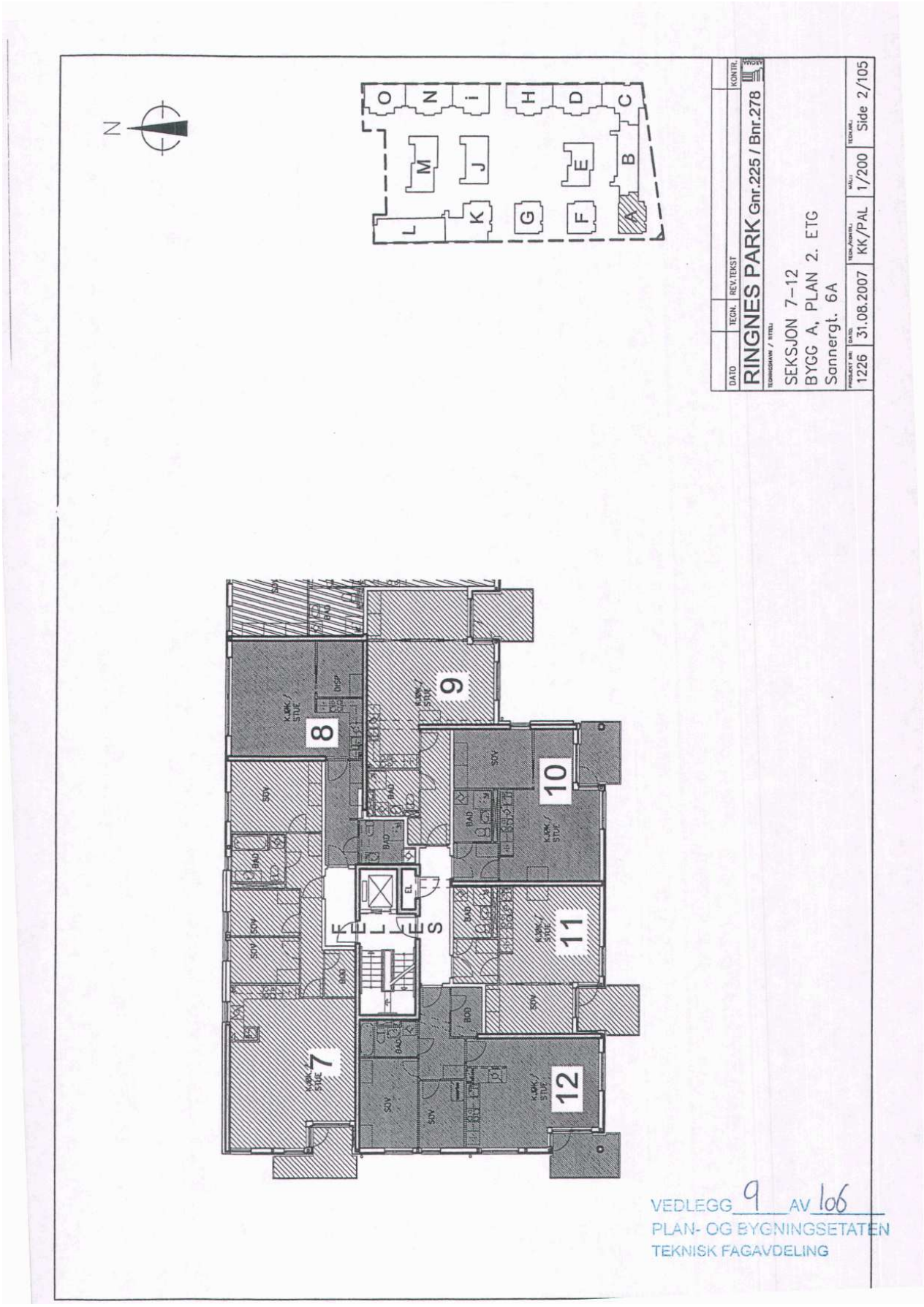

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
Seksjon 504, 508
Ringnes Syd, Plan Sokkel elg.
Thv. Meyersgt. og Sonnergt.
1226
31.08.2007
HH/PAL
1/400
Side 100/105
03.10.08 KK ADJUSTERT BODER PAL
05.05.08 KK ADJUSTERT HAVNIL
BASIS SIGN. REVISJONER
508
504
T504
T604
TG508
VEDLEGG 4 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


N
O
N
I
H
D
C
M
J
E
B
L
K
G
F
A
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
F
508
F
VEDLEGG 5 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

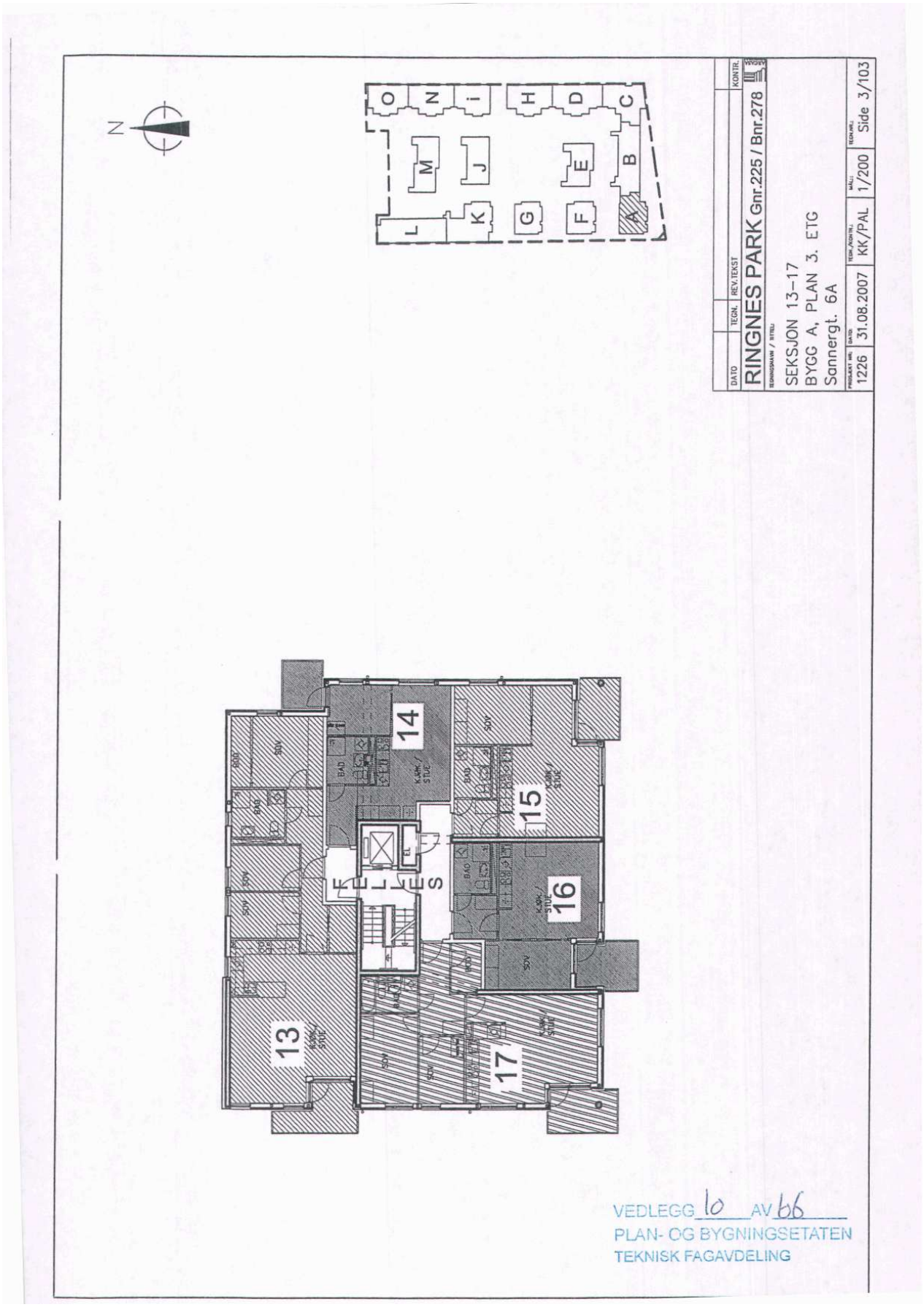

RINGNES NORD
PLAN U2 ETG.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
Seksjon 505
Ringnes Nord, Plan U2, etg.
Toftes gt.
T505
T504
VEDLEGG 6 AV 66
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

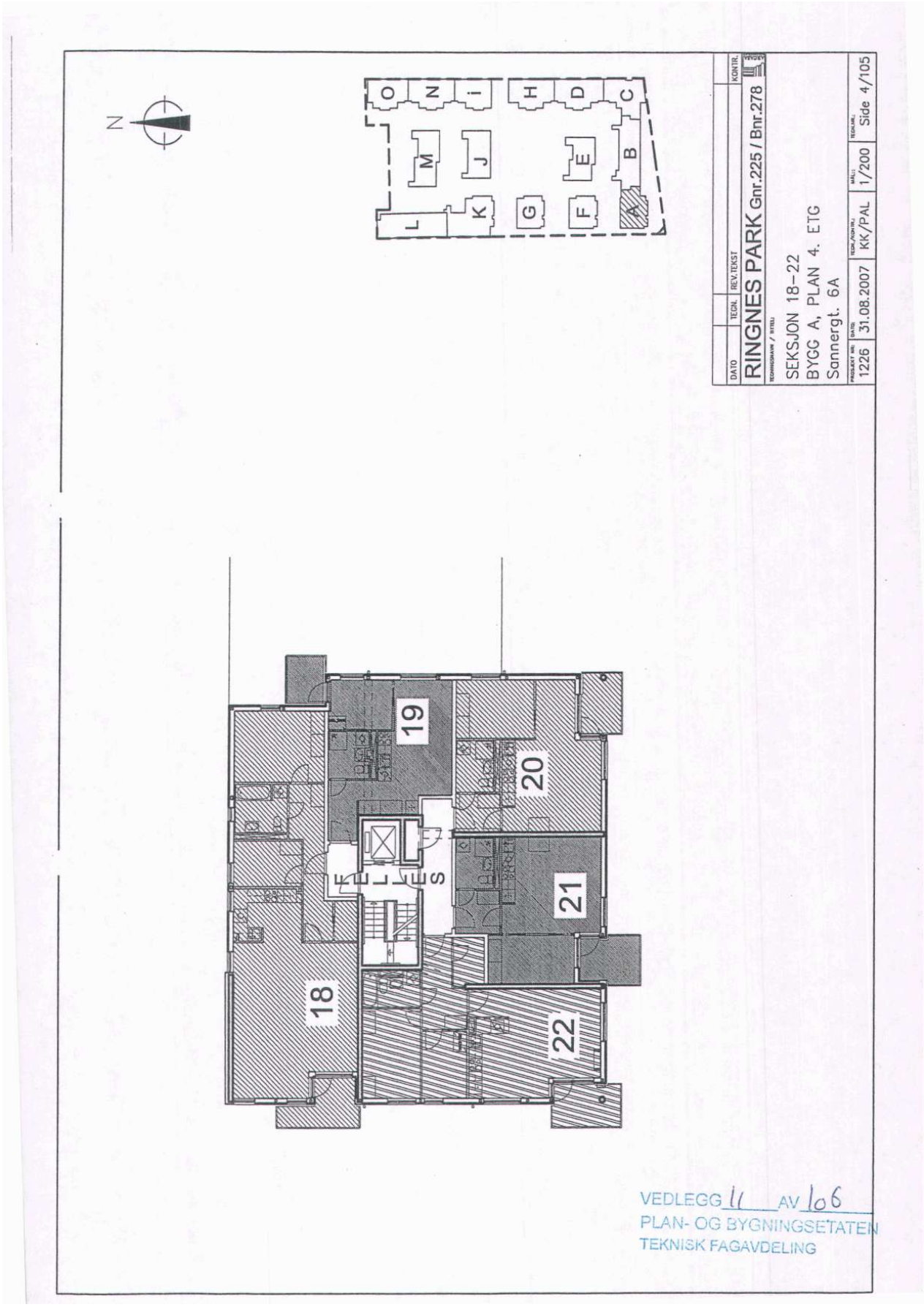

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
Seksjon 504, 505
Ringnes Nord, Plan U1 etg.
Thv. Meyersgt. og Sannergt.
1226
31.08.2007
HH/PAL
1/400
Side 104/105
T504
T505
HOVED-TAVLE
TRAFO
VEDLEGG 7 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

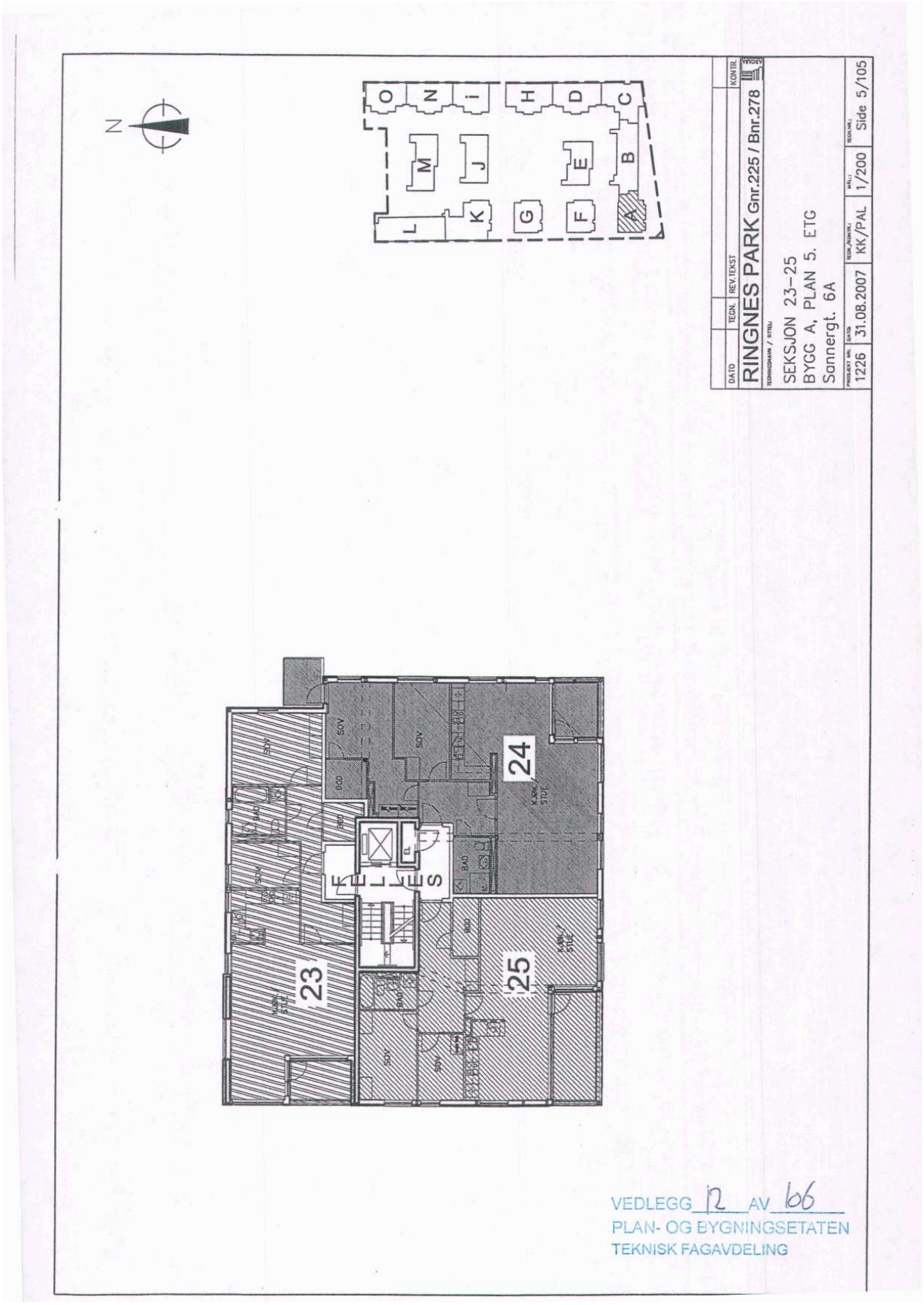

N
O N I H D C
M J E B
L K G F A
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 1–6
BYGG A, PLAN 1. ETG
Sannergt. 6A
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. KK/PAL
M/A3: 1/200
TEGN.NR.: Side 1/105
1
2
3
4
5
6
KJØK./STUE
SOV
BAD
BOD
EL
H E I S
VEDLEGG 8 AV 166
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



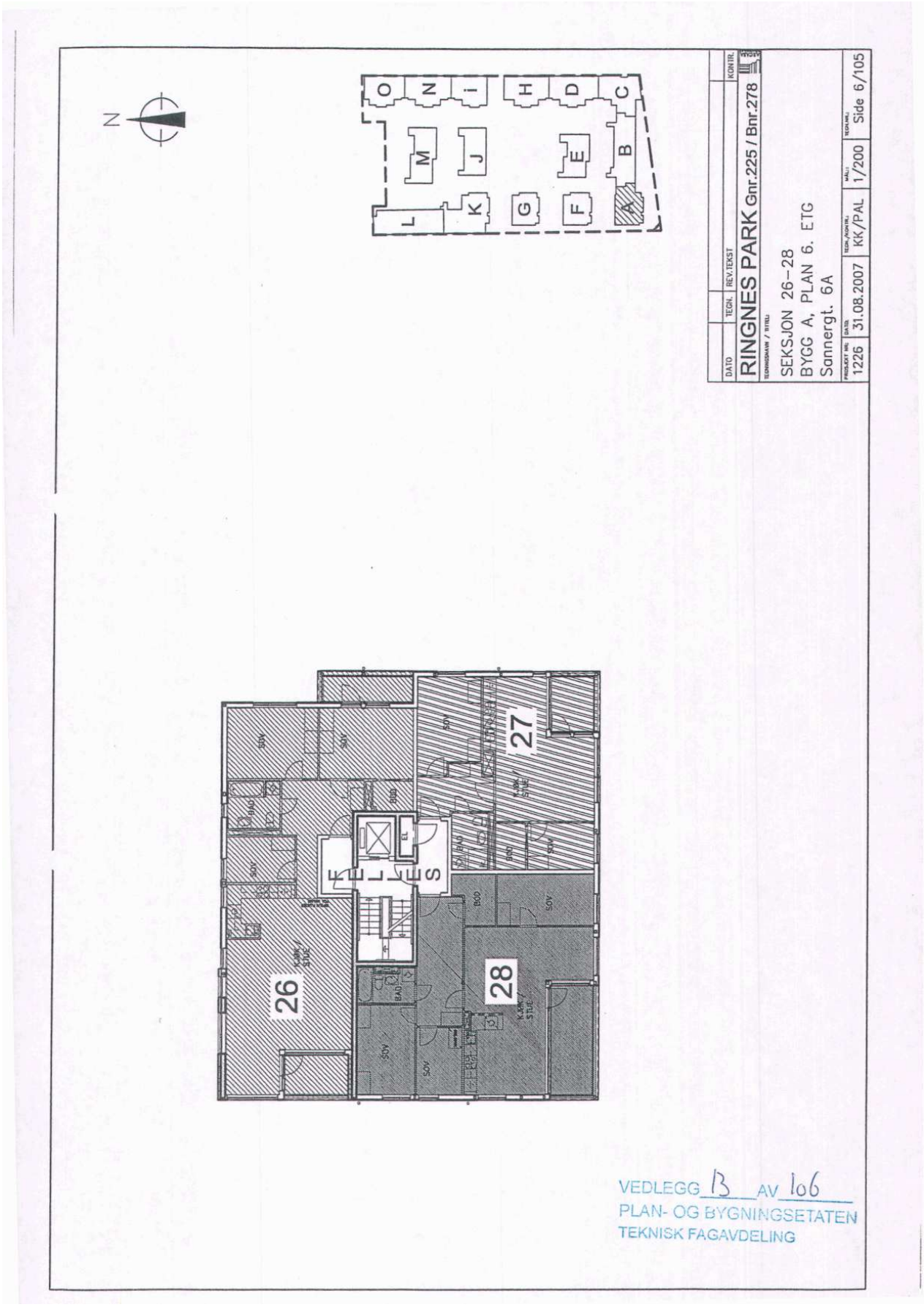
VEDLEGG 9 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

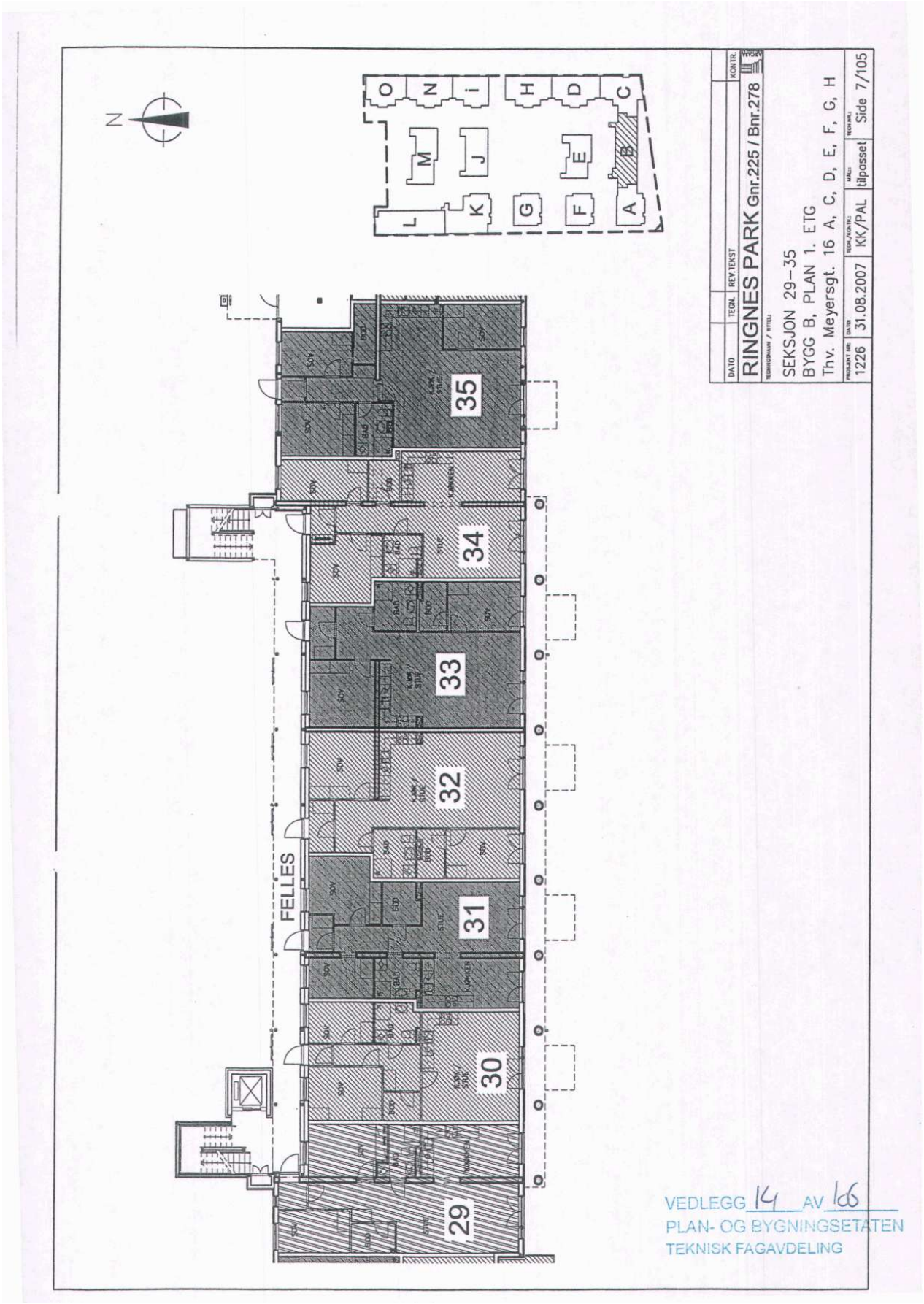

N
O N I H D C
M J E B
L K G F A
13
14
15
16
17
FELLES
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 13–17
BYGG A, PLAN 3. ETG
Sannergt. 6A
1226
31.08.2007
KK/PAL
1/200
Side 3/103
VEDLEGG 10 AV 66
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

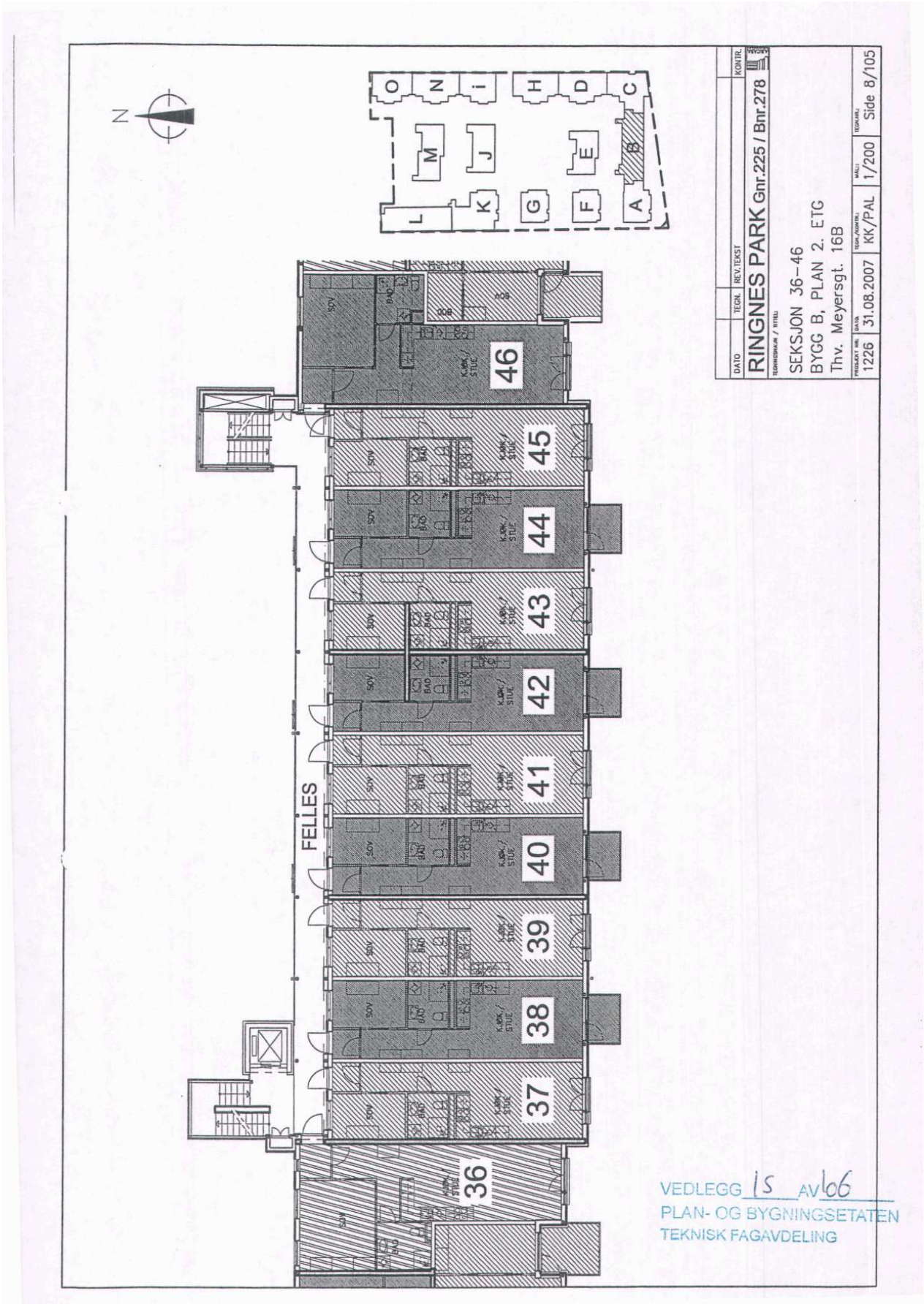

N
O N I H D C
M J E B
L K G F A
19
20
21
18
22
ELLEVE S
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 18–22
BYGG A, PLAN 4. ETG
Sannergt. 6A
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. KK/PAL
MÅL: 1/200
TEGN.NR. Side 4/105
VEDLEGG 11 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

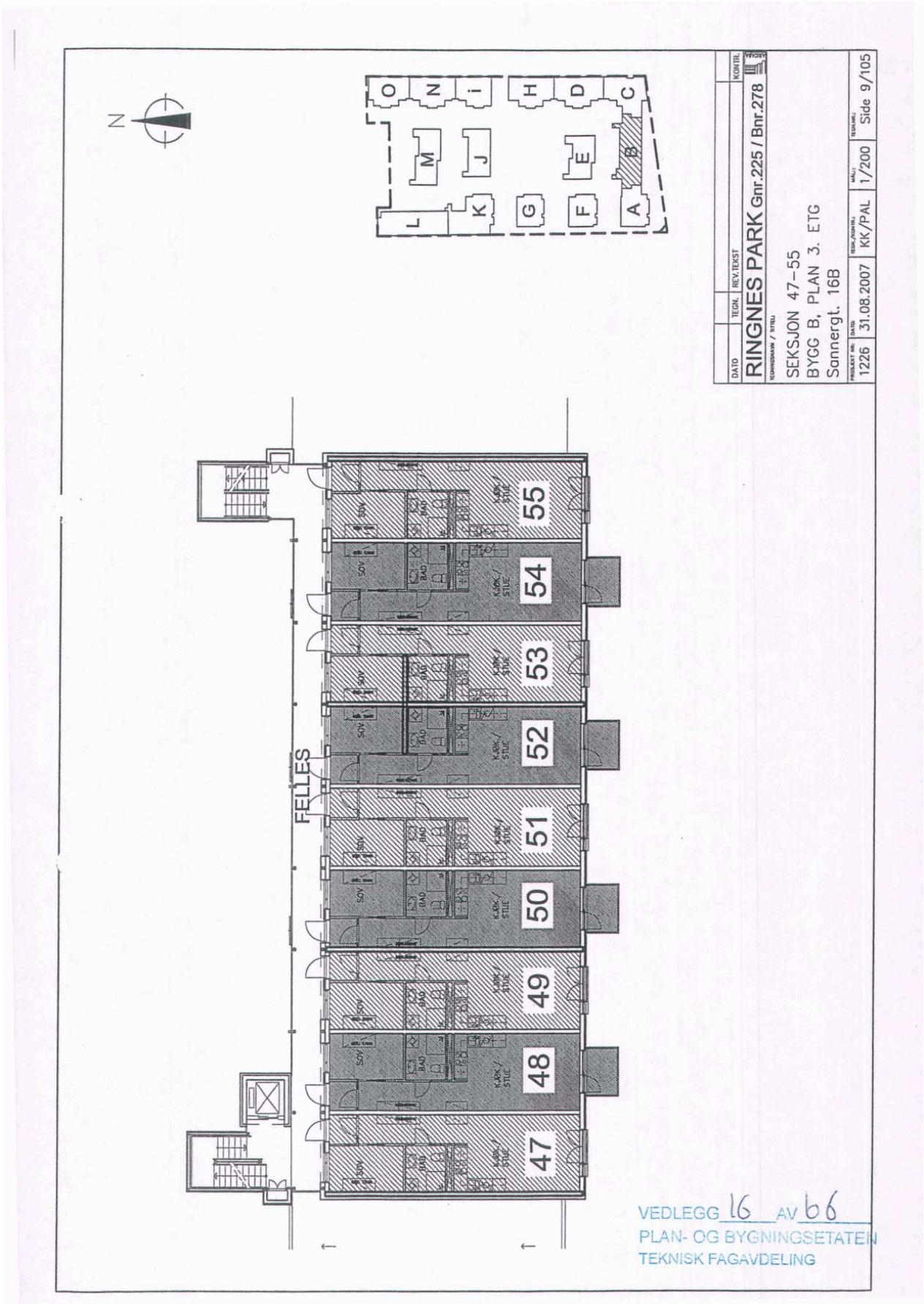


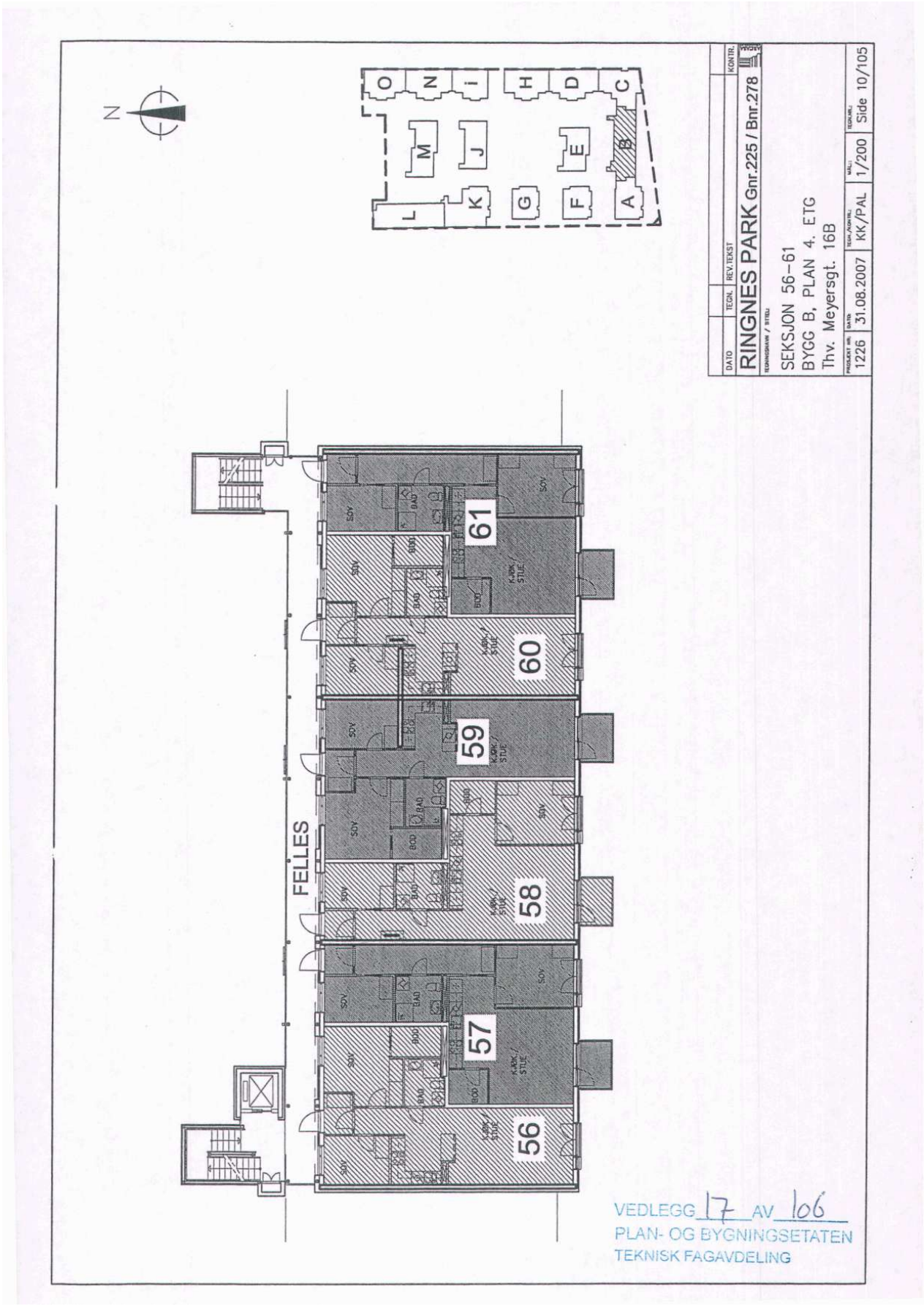
VEDLEGG 12 AV 66
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

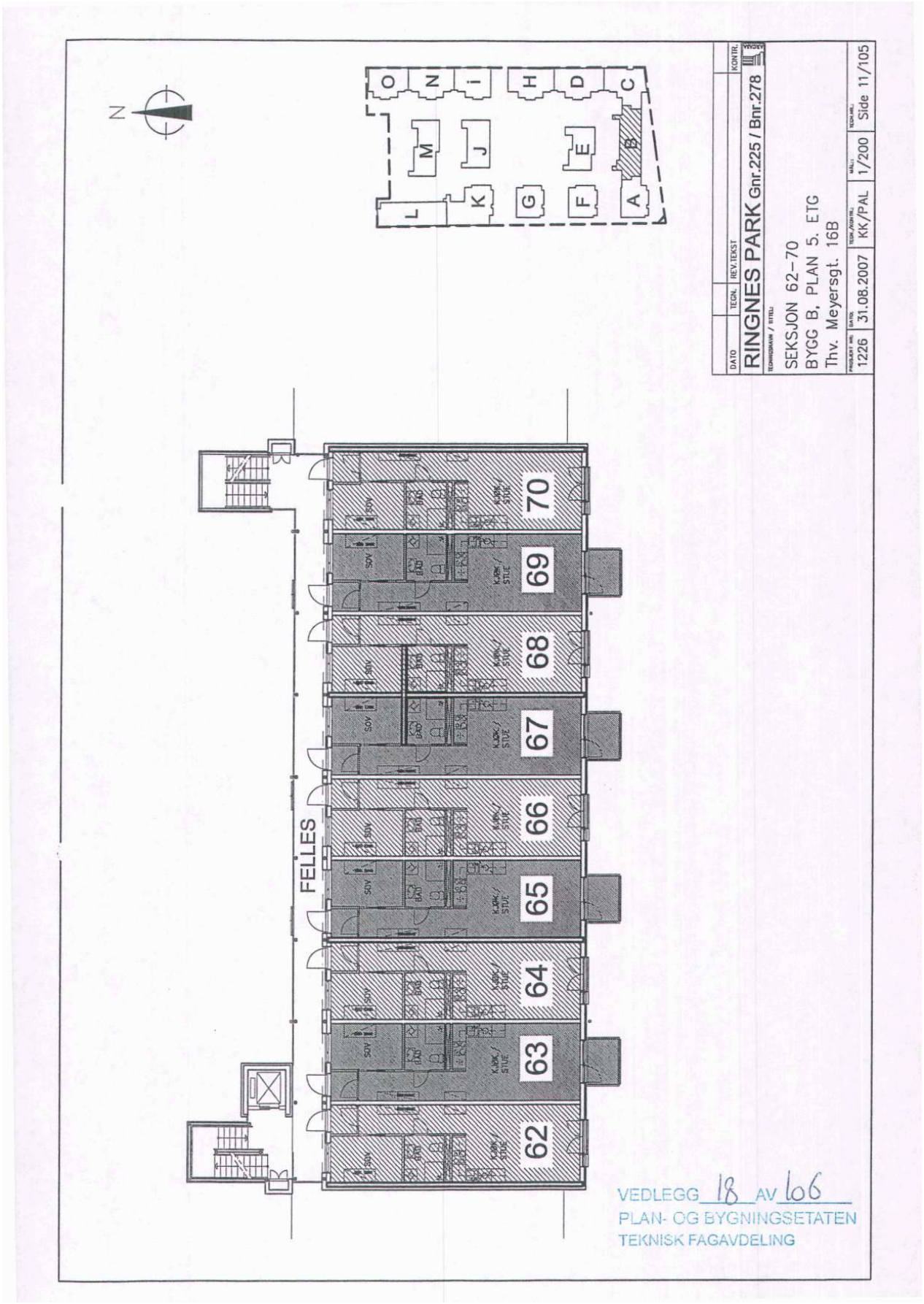

N
O N I H D C
M J E B
L K G F A
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 26–28
BYGG A, PLAN 6. ETG
Sannergt. 6A
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
1226
31.08.2007
KK/PAL
1/200
Side 6/105
26
27
28
HELLES
VEDLEGG 13 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

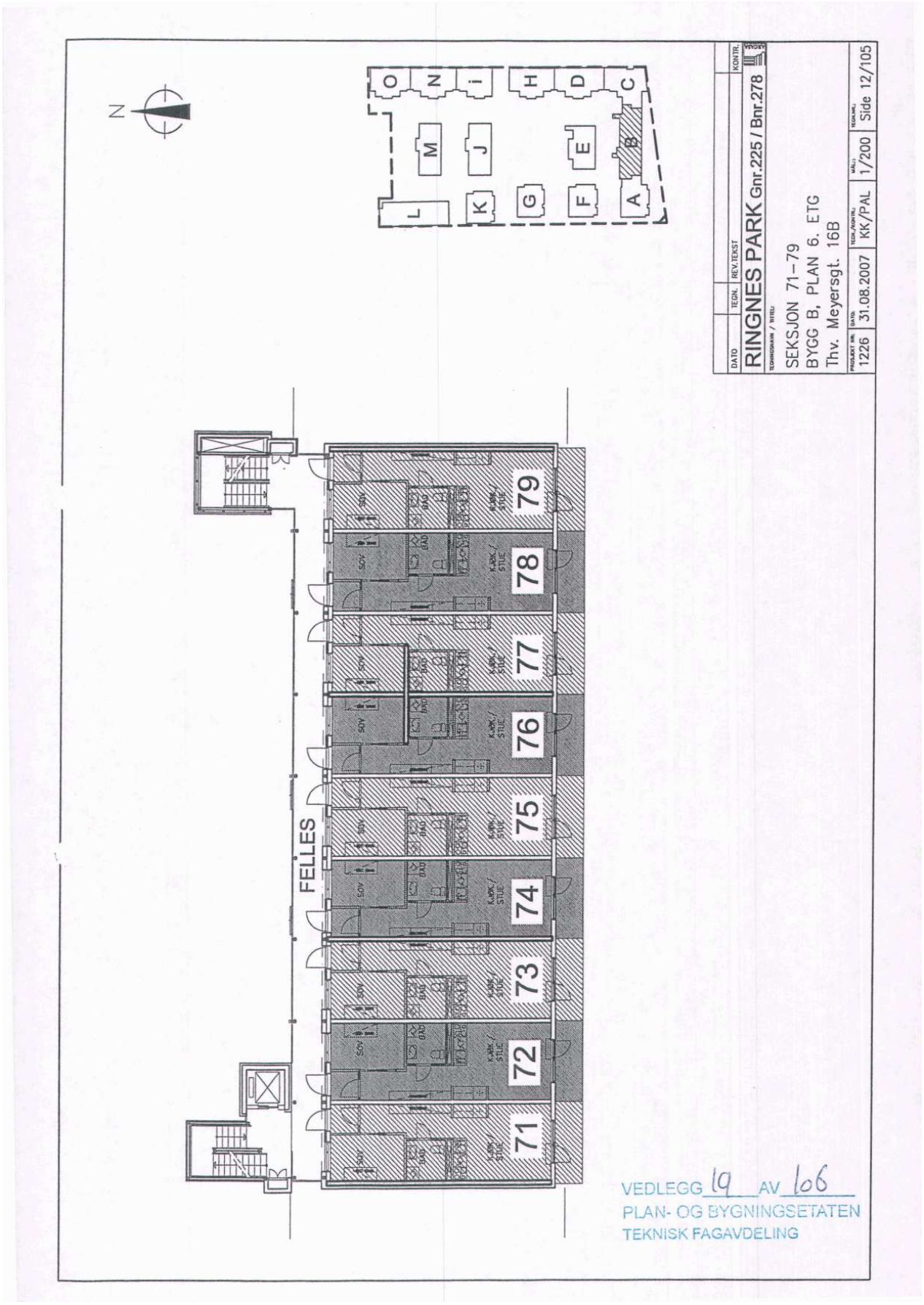

N
O
N
I
H
D
C
M
J
E
B
L
K
G
F
A
35
34
33
32
31
30
29
FELLES
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 29–35
BYGG B, PLAN 1. ETG
Thv. Meyersgt. 16 A, C, D, E, F, G, H
PROSJEKT NR.
1226
DATO
31.08.2007
TEGN./KONTR.
KK/PAL
tilpasset
Side 7/105
VEDLEGG 14 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

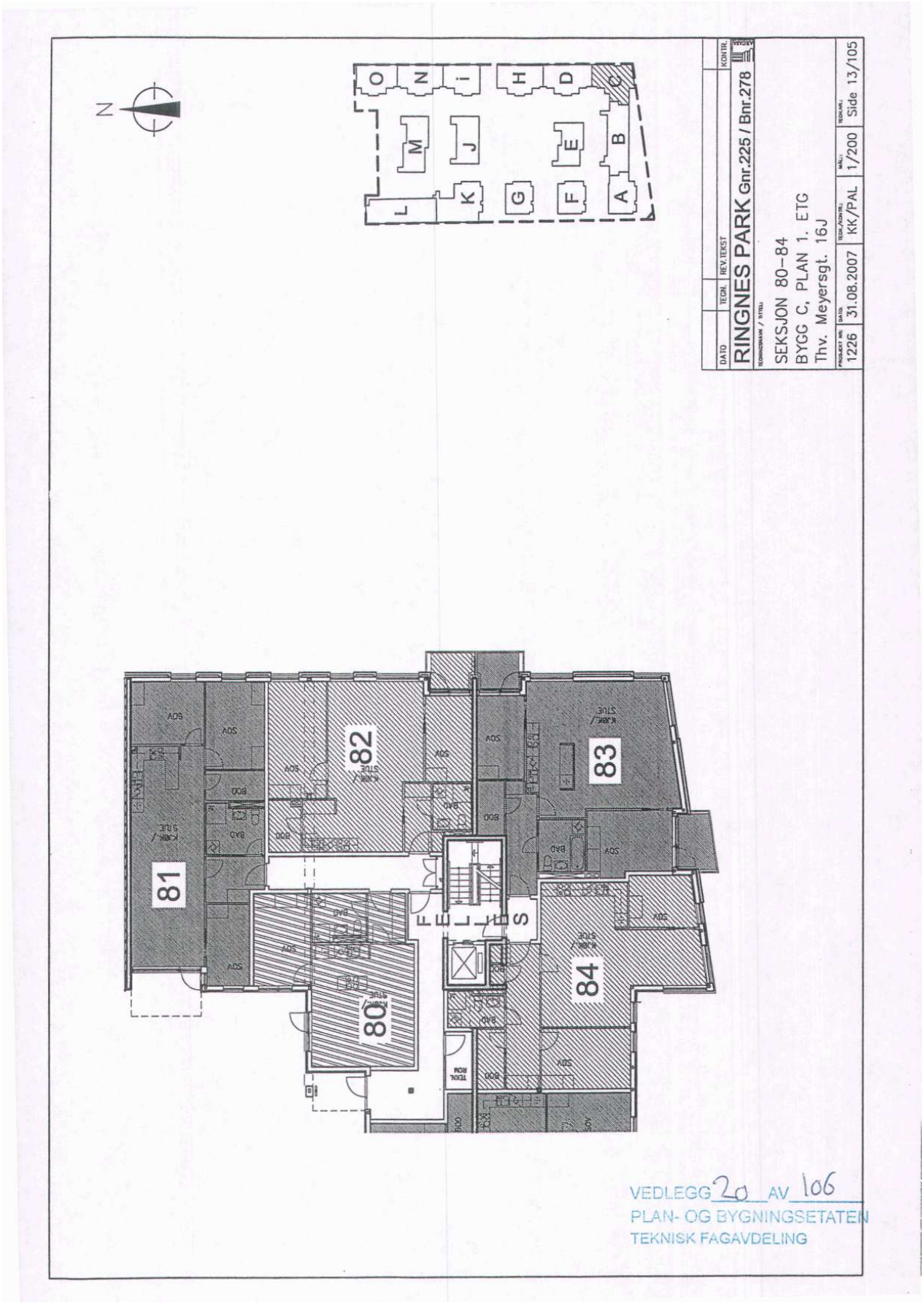

N
O
N
I
H
D
C
M
J
E
B
L
K
G
F
A
FELLES
46
45
44
43
42
41
40
39
38
37
36
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 36–46
BYGG B, PLAN 2. ETG
Thv. Meyersgt. 16B
1226
31.08.2007
KK/PAL
1/200
Side 8/105
VEDLEGG 15 AV 66
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

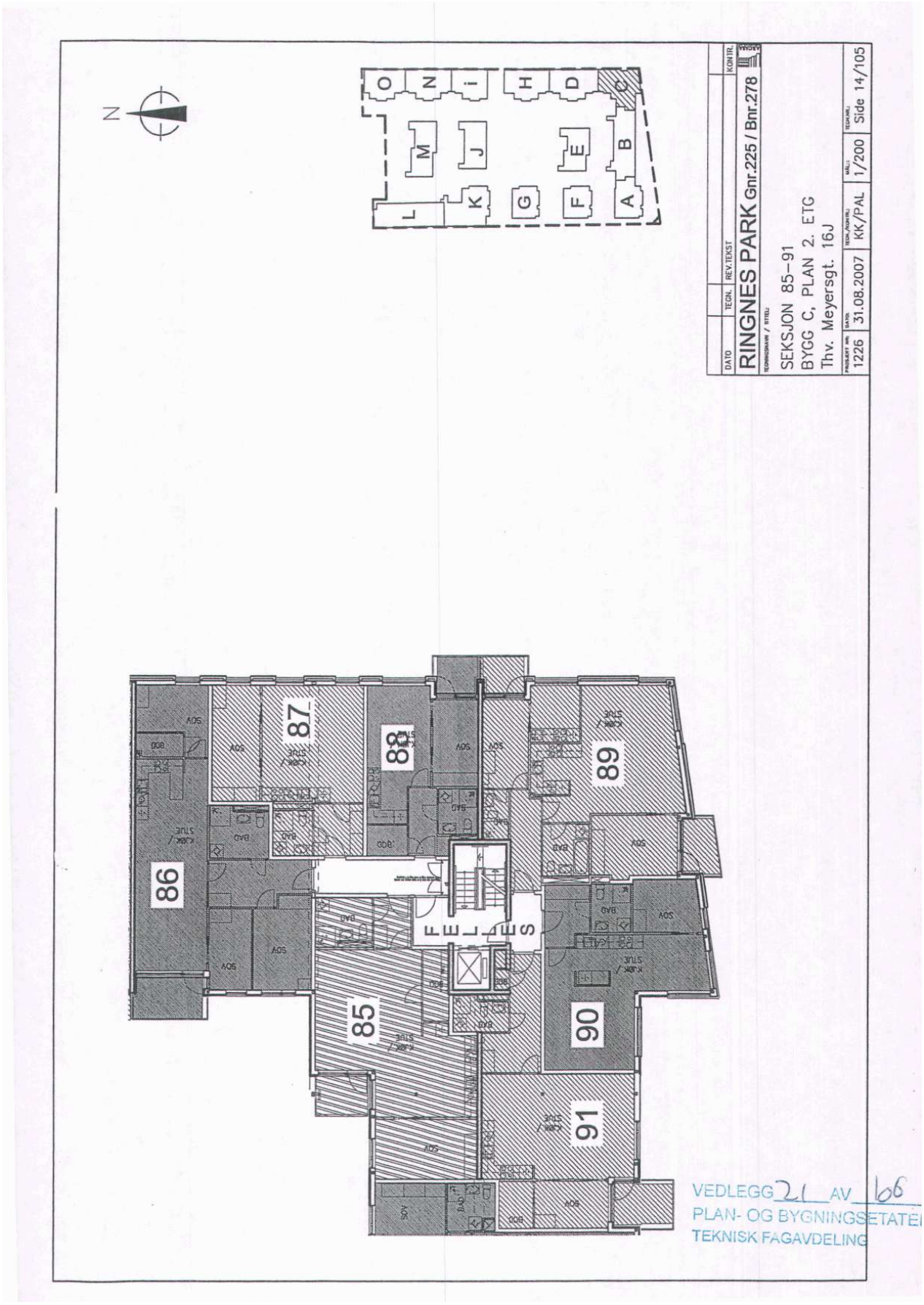

N
O N i H D C
M J E B
L K G F A
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 47–55
BYGG B, PLAN 3. ETG
Sannergt. 16B
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. KK/PAL
MÅL 1/200
TEGNING Side 9/105
FELLES
55
54
53
52
51
50
49
48
47
SOV
BAD
KJØK./STUE
VEDLEGG 16 AV 66
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

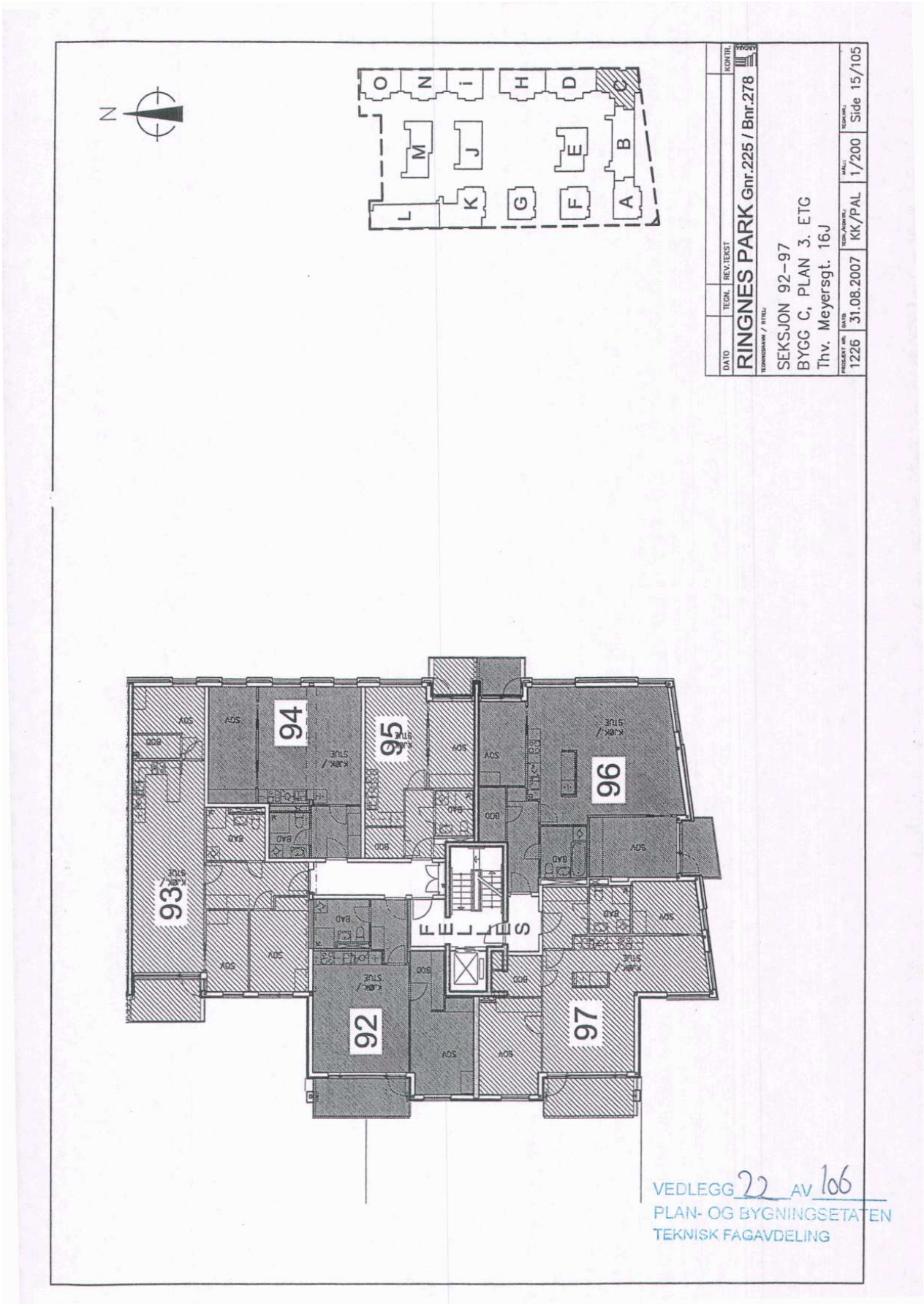

N
O N I H D C
M J E B
L K G F A
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 56–61
BYGG B, PLAN 4. ETG
Thv. Meyersgt. 16B
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. KK/PAL
M.: 1/200
TEGN.NR. Side 10/105
FELLES
61
60
59
58
57
56
SOV
BAD
BOD
KJØK./STUE
VEDLEGG 17 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

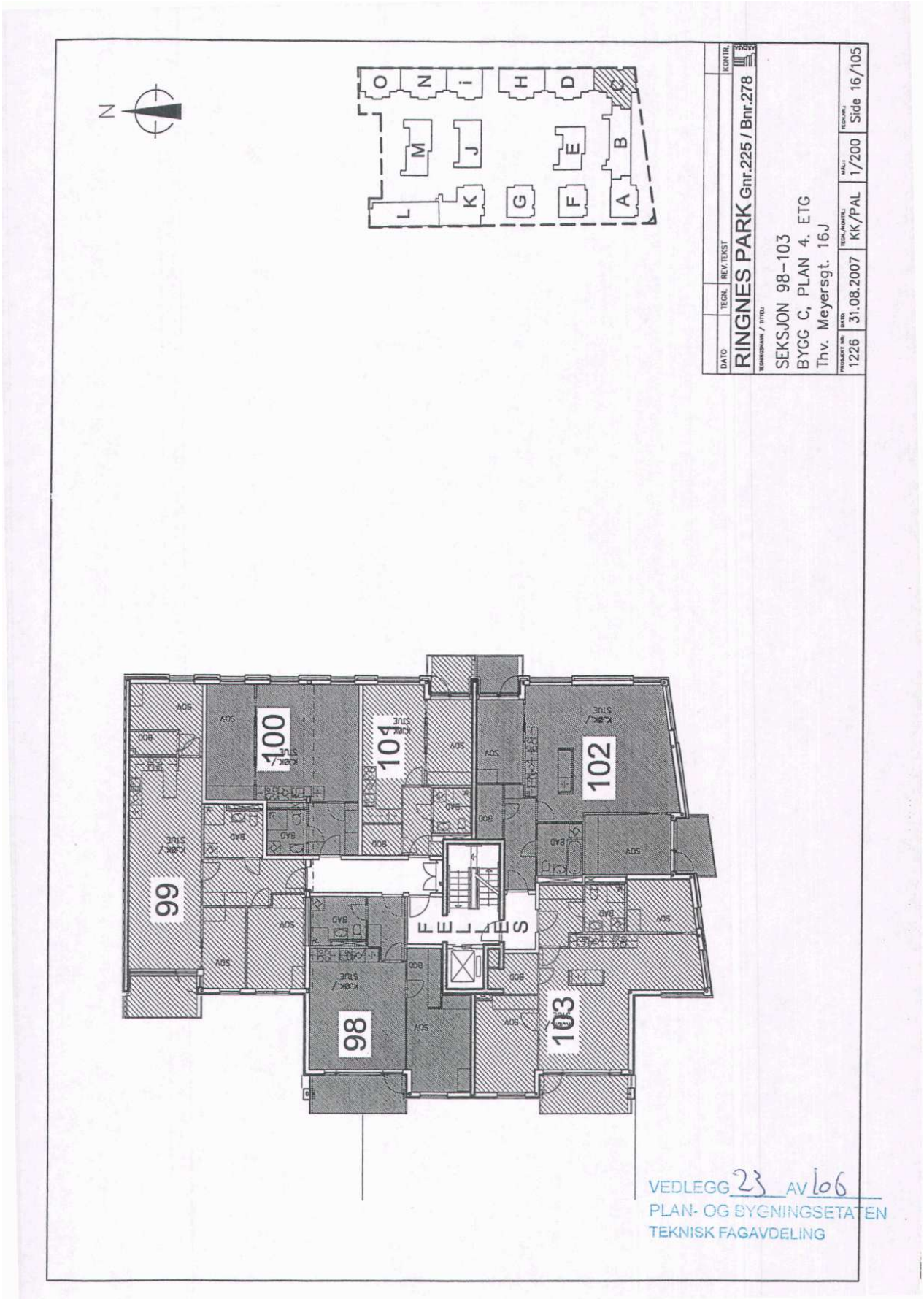

N
O
N
I
H
D
C
M
J
E
B
L
K
G
F
A
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 62–70
BYGG B, PLAN 5. ETG
Thv. Meyersgt. 16B
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. KK/PAL
MÅL 1/200
TEGN.NR. Side 11/105
FELLES
62
63
64
65
66
67
68
69
70
SOV
BAD
KJØK./STUE
VEDLEGG 18 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

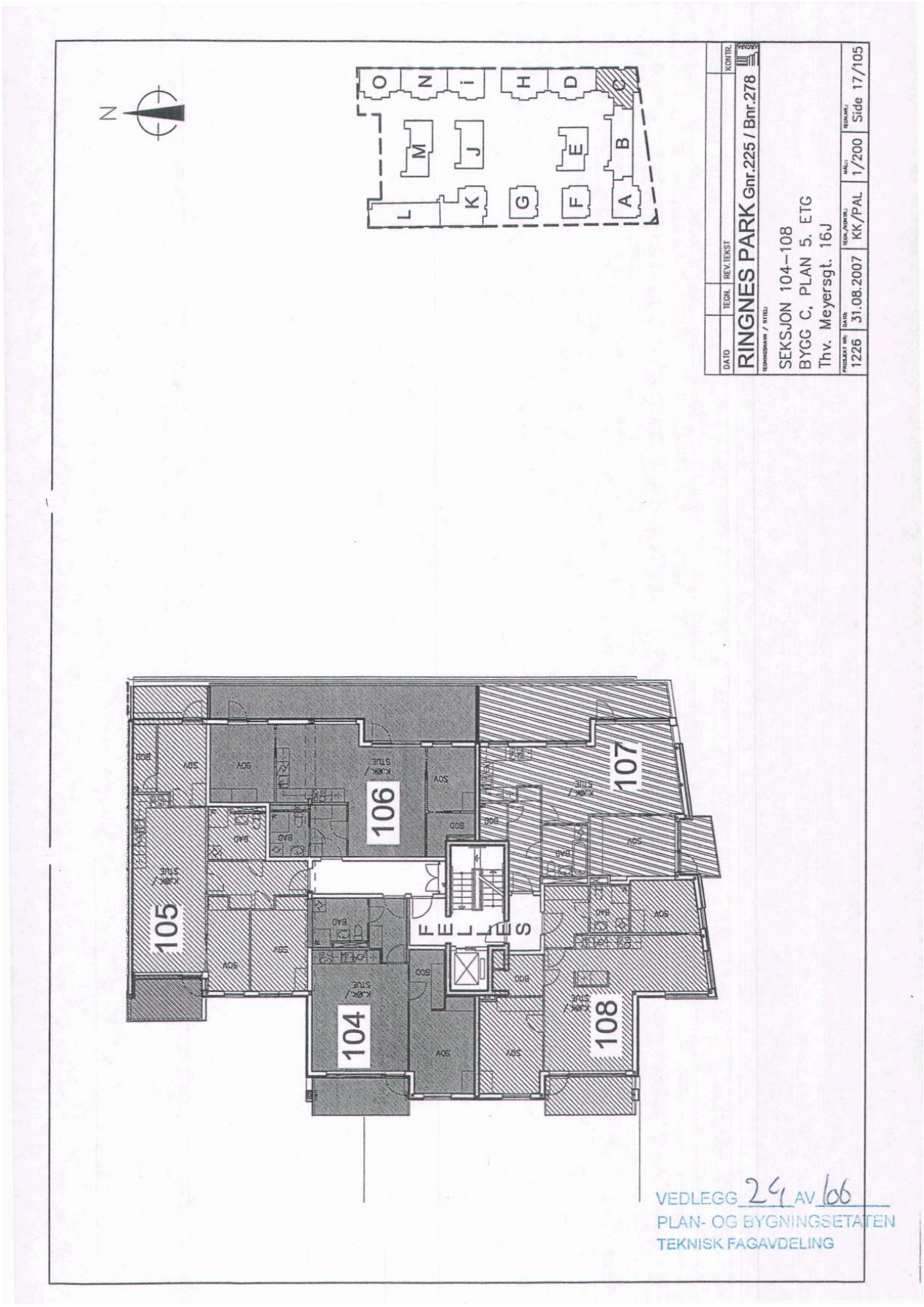

N
O
N
I
H
D
C
M
J
E
B
L
K
G
F
A
FELLES
79
78
77
76
75
74
73
72
71
SOV
BAD
K.KJK./STUE
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 71–79
BYGG B, PLAN 6. ETG
Thv. Meyersgt. 16B
PROSJEKT NR.
1226
DATO
31.08.2007
TEGN./KONTR.
KK/PAL
MÅL:
1/200
TEGN.NR.
Side 12/105
VEDLEGG 19 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

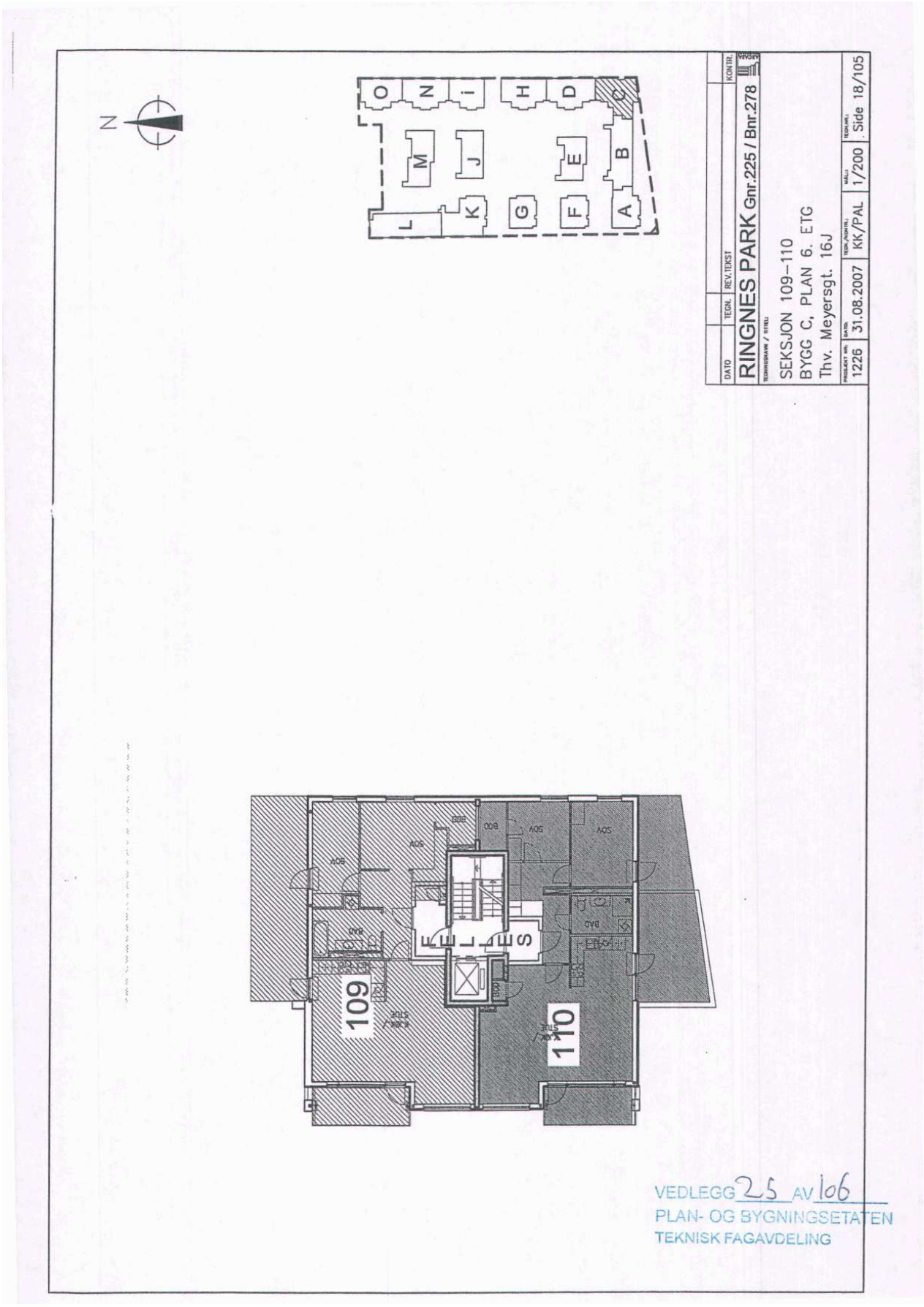

N
O N i H D C
M J E B
L K G F A
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 80–84
BYGG C, PLAN 1. ETG
Thv. Meyersgt. 16J
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. KK/PAL
MÅL: 1/200
TEGN.NR.: Side 13/105
81
82
83
84
80
F E L L E S
VEDLEGG 20 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

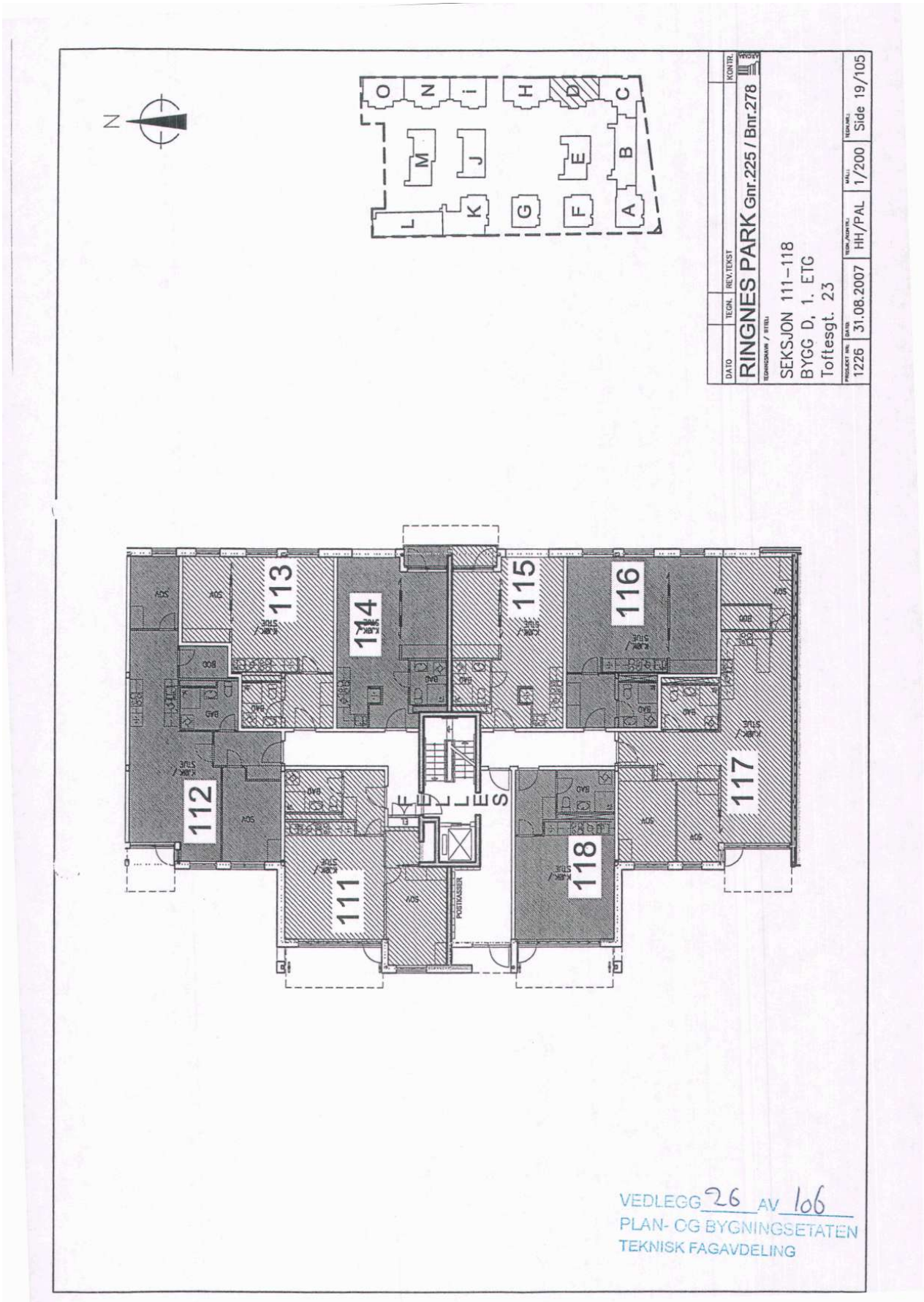

N
O
N
I
H
D
C
M
J
E
B
L
K
G
F
A
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 85–91
BYGG C, PLAN 2. ETG
Thv. Meyersgt. 16J
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. KK/PAL
MÅL: 1/200
TEGNINR.: Side 14/105
86
87
88
89
90
91
85
FELLES
VEDLEGG 21 AV 166
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


N
O N I H D C
M J E B
L K G F A
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 92–97
BYGG C, PLAN 3. ETG
Thv. Meyersgt. 16J
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. KK/PAL
MÅL 1/200
TEGNR. Side 15/105
94
95
96
93
92
97
FELLES
VEDLEGG 22 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

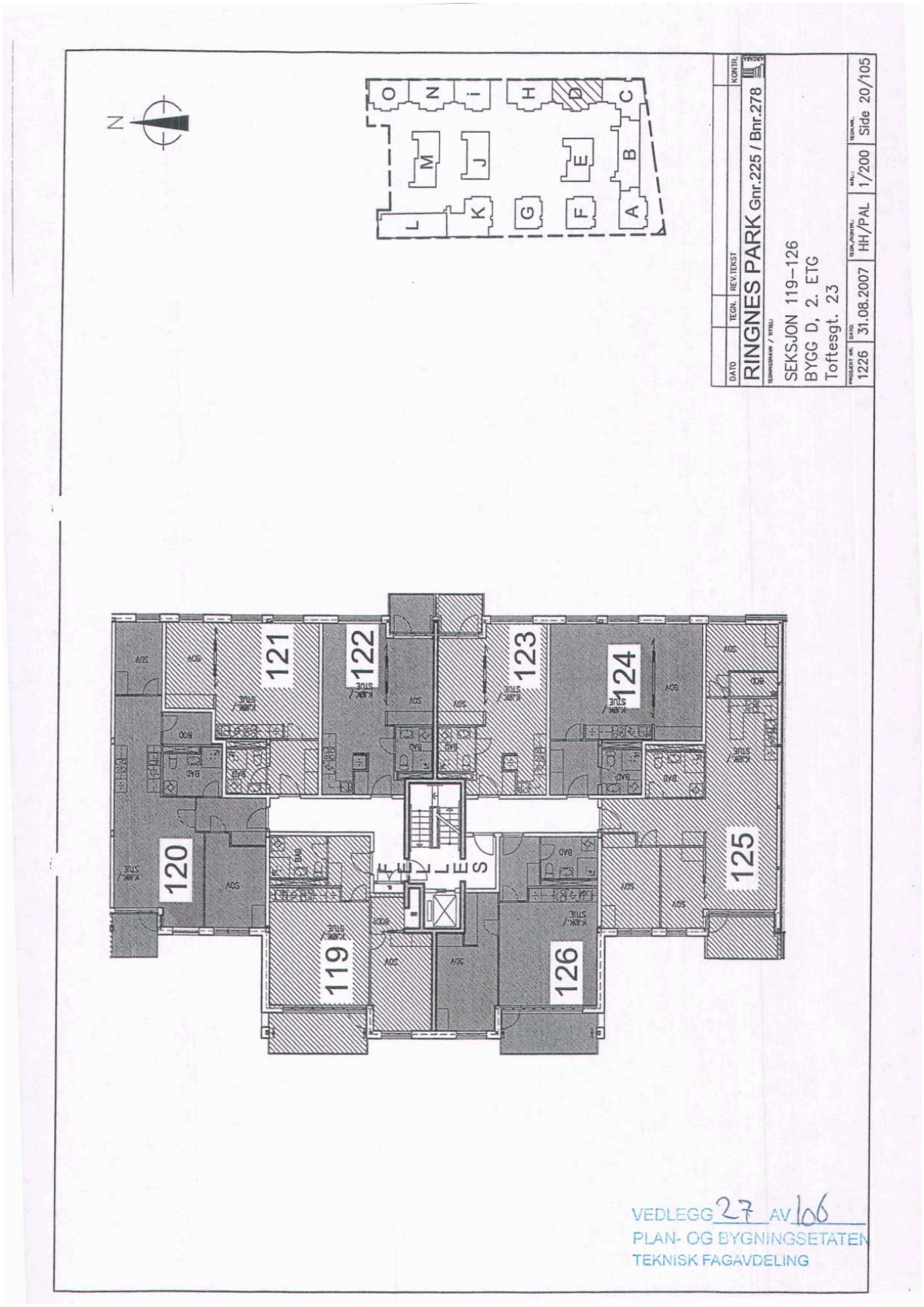

N
O N I H D C
M J E B
L K G F A
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 98–103
BYGG C, PLAN 4. ETG
Thv. Meyersgt. 16J
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. KK/PAL
MÅL 1/200
TEGN.NR. Side 16/105
100
101
102
99
98
103
FELLES
VEDLEGG 23 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

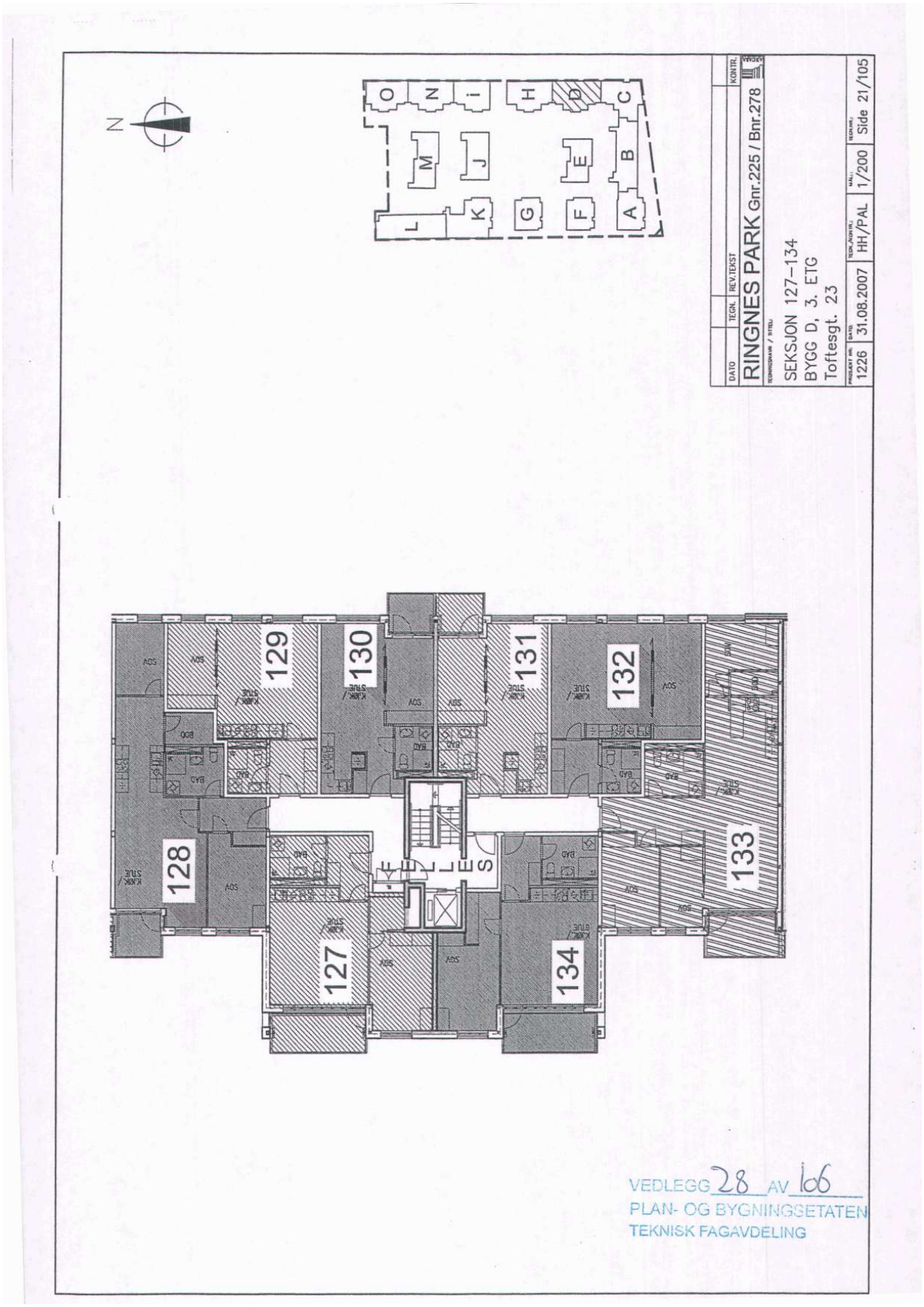

N
O N i H D C
M J E B
L K G F A
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 104–108
BYGG C, PLAN 5. ETG
Thv. Meyersgt. 16J
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. KK/PAL
MÅL: 1/200
TEGN.NR: Side 17/105
105
106
107
104
108
FELLES
VEDLEGG 24 AV 166
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

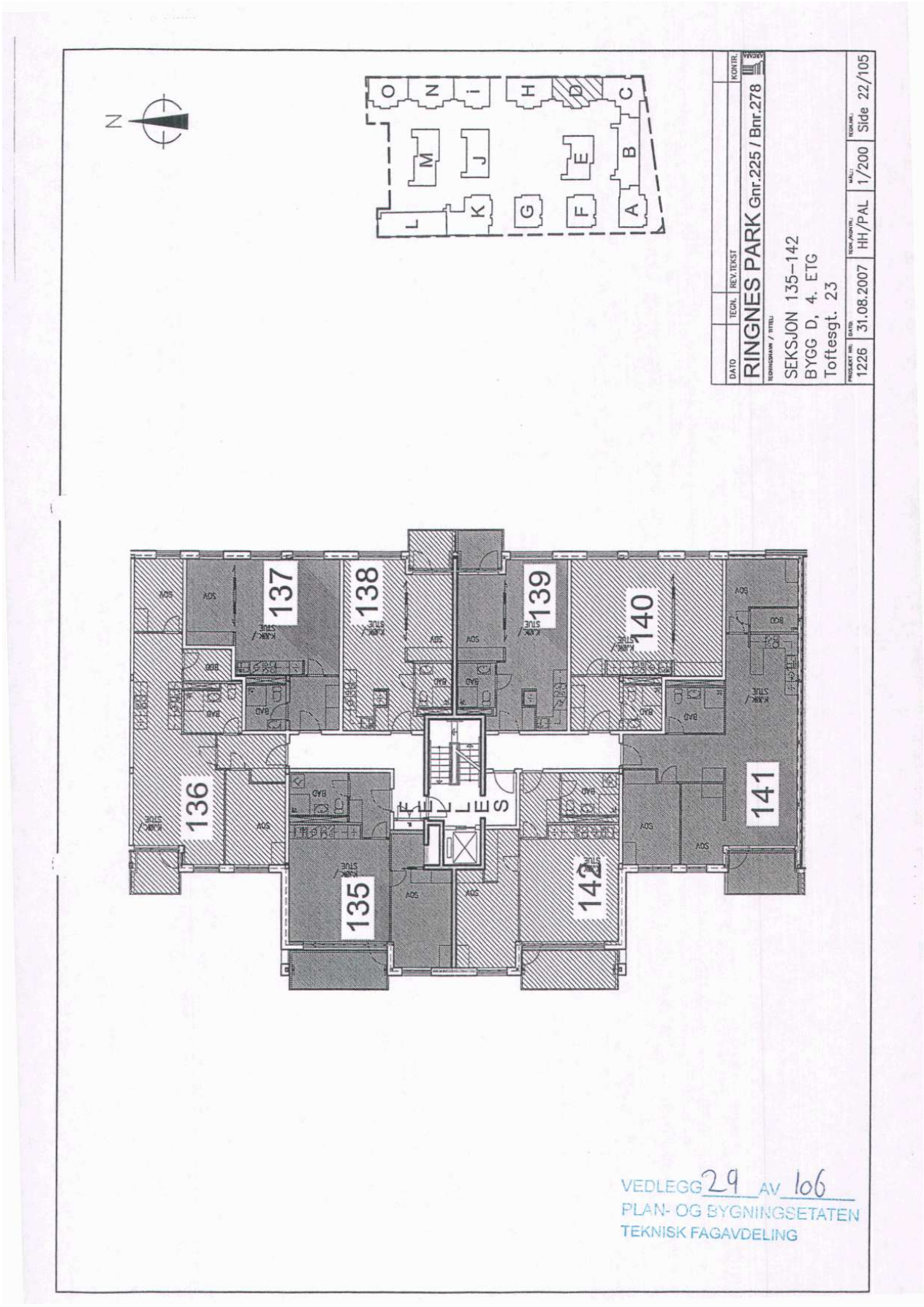

N
O N I H D C
M J E B
L K G F A
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 109–110
BYGG C, PLAN 6. ETG
Thv. Meyersgt. 16J
1226
31.08.2007
KK/PAL
1/200
Side 18/105
109
110
FELLES
VEDLEGG 25 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



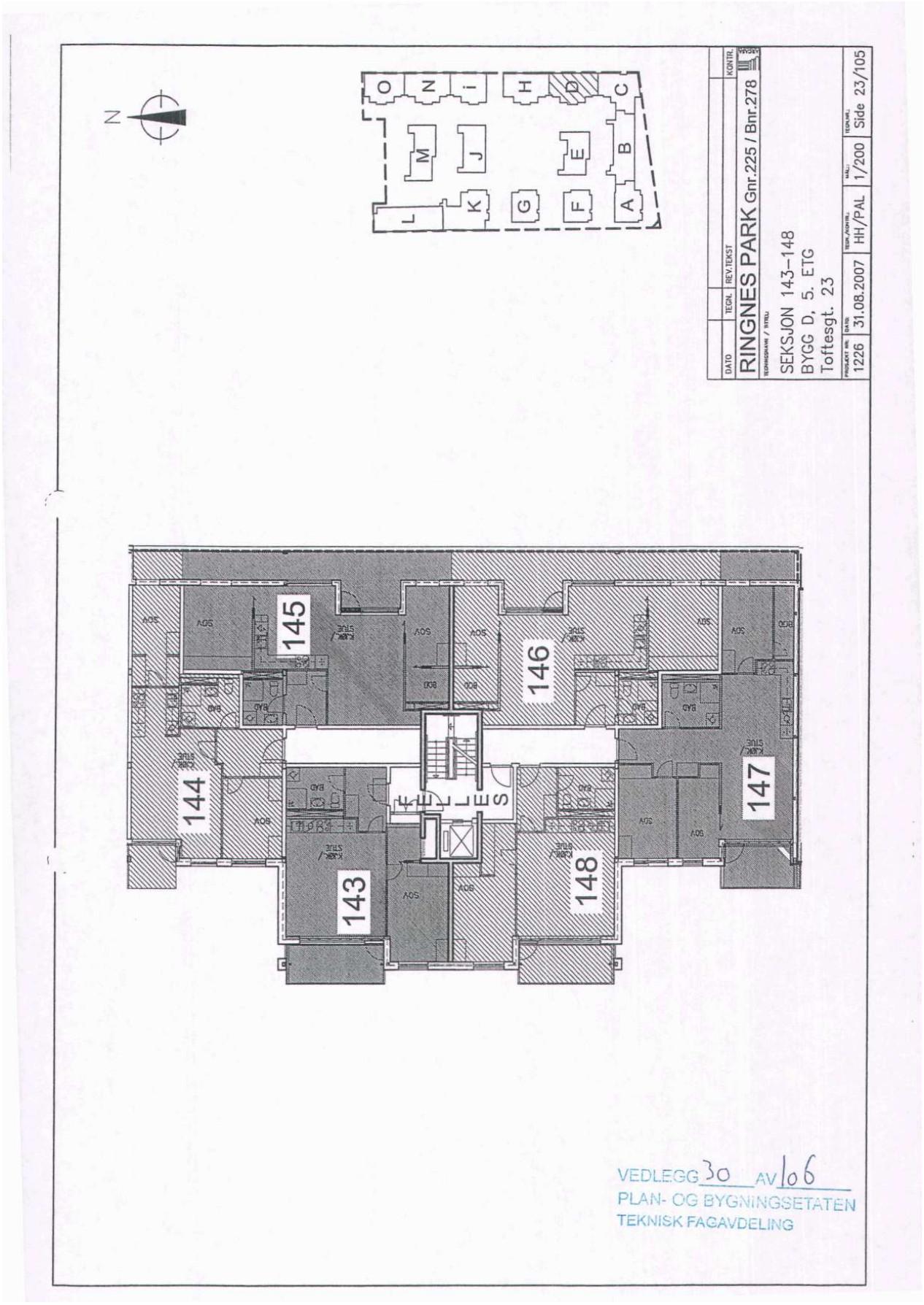
VEDLEGG 26 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

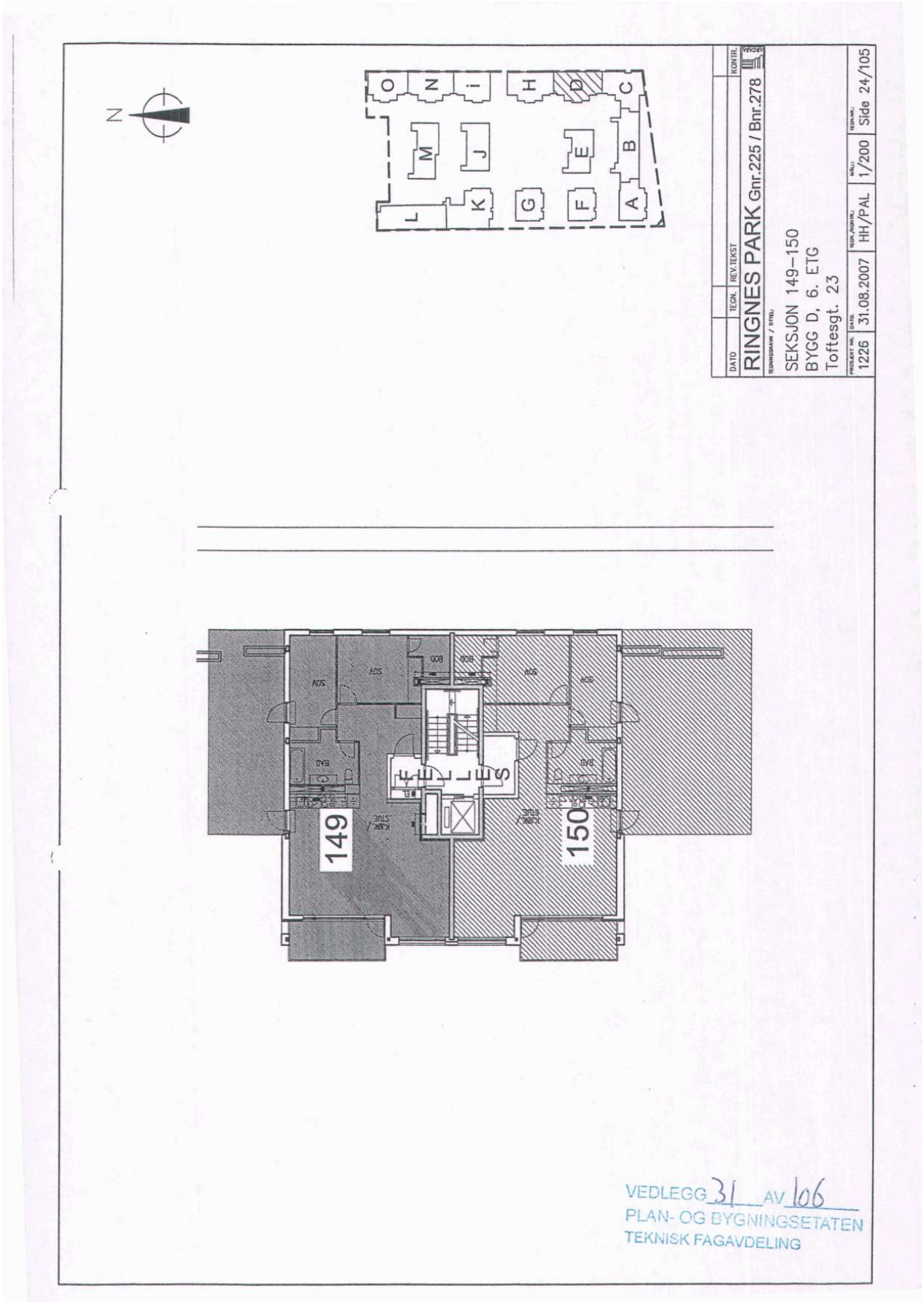

N
O N I H D C
M J E B
L K G F A
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 119–126
BYGG D, 2. ETG
Toftesgt. 23
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. HH/PAL
MÅL: 1/200
TEGN.NR. Side 20/105
120
121
122
123
124
125
126
119
FELLES
VEDLEGG 27 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

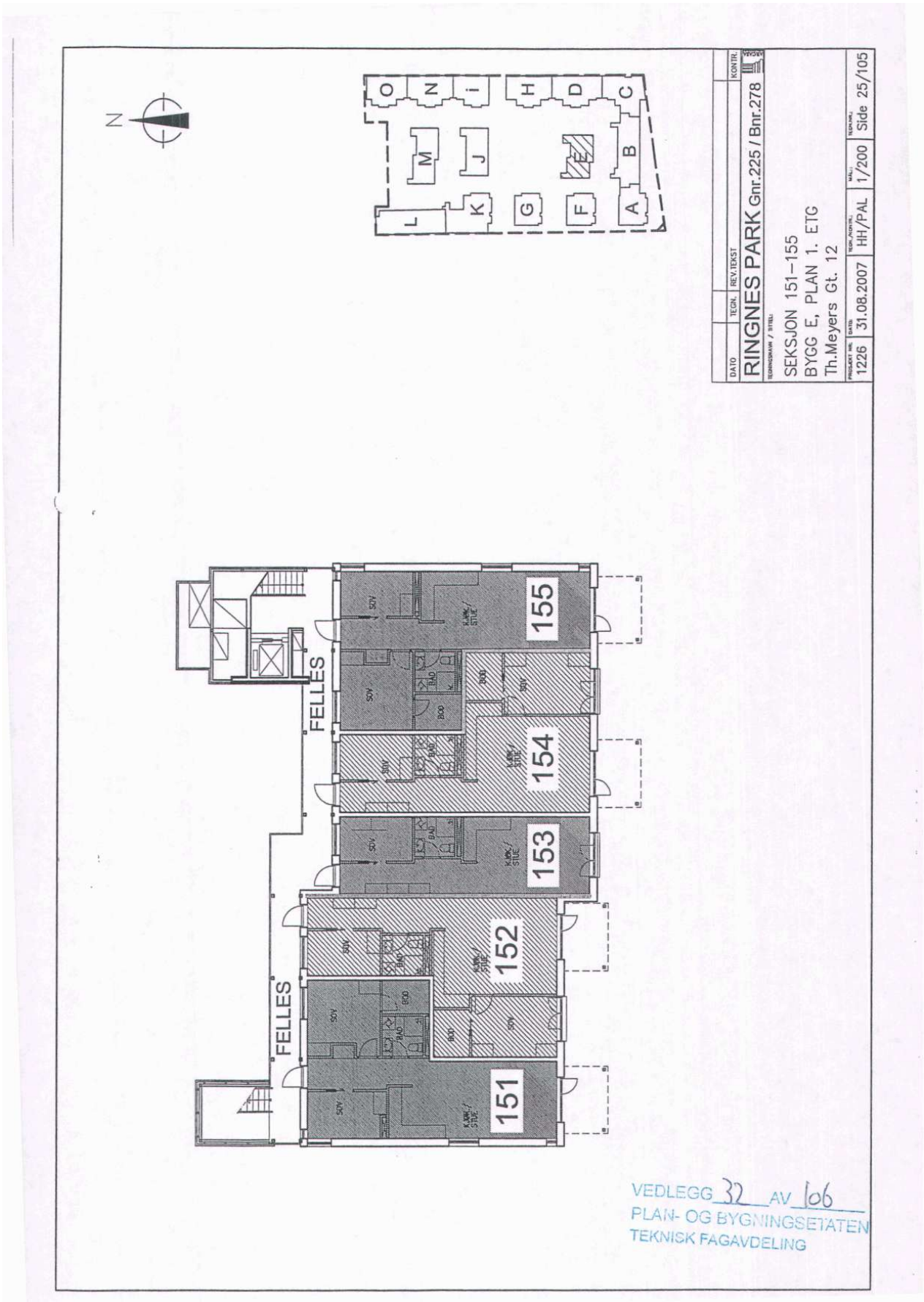

N
O N I H D C
M J E B
L K G F A
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 127–134
BYGG D, 3. ETC
Toftesgt. 23
1226
31.08.2007
HH/PAL
1/200
Side 21/105
129
130
131
132
128
133
127
134
VEDLEGG 28 AV 166
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

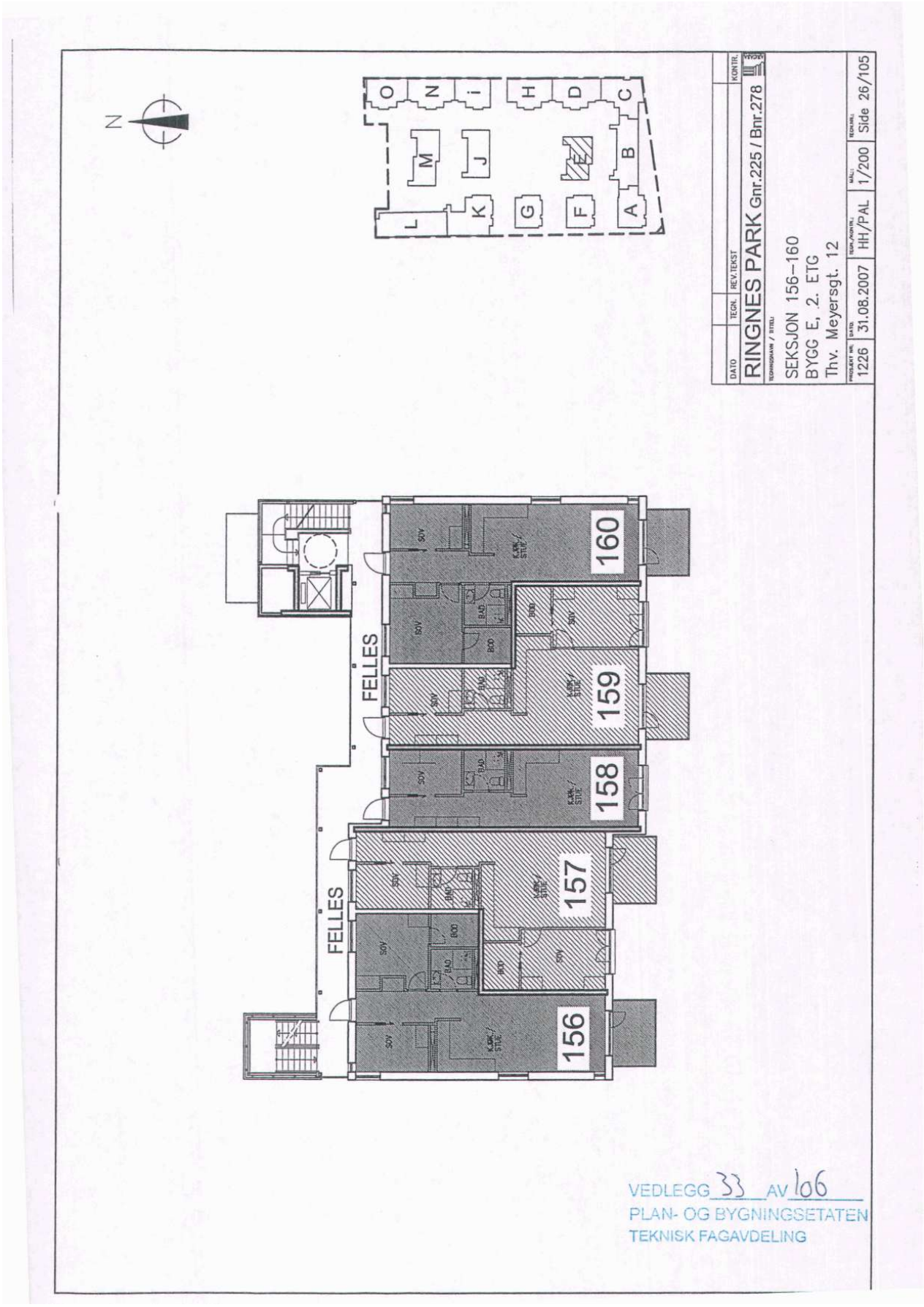


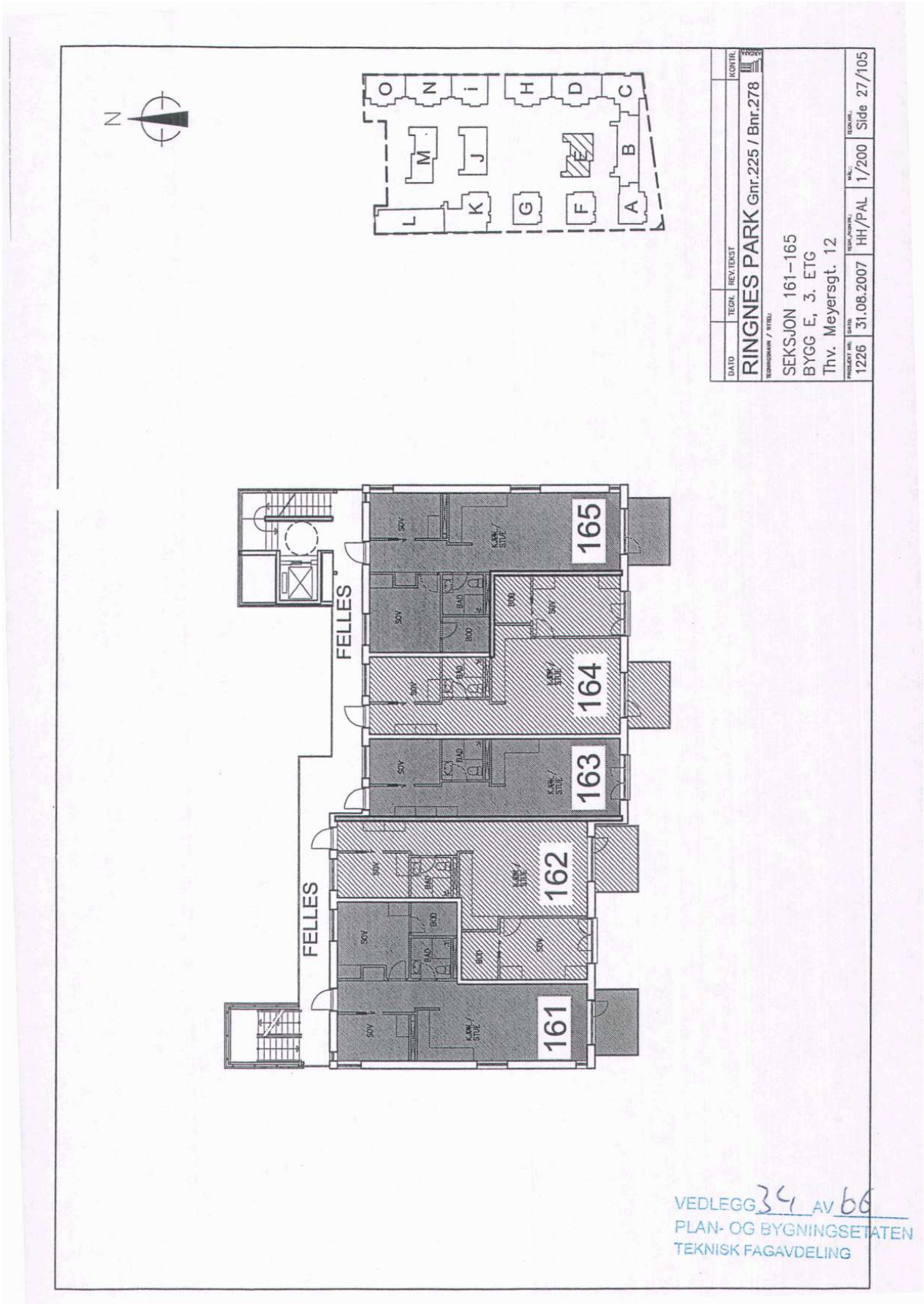
VEDLEGG 29 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

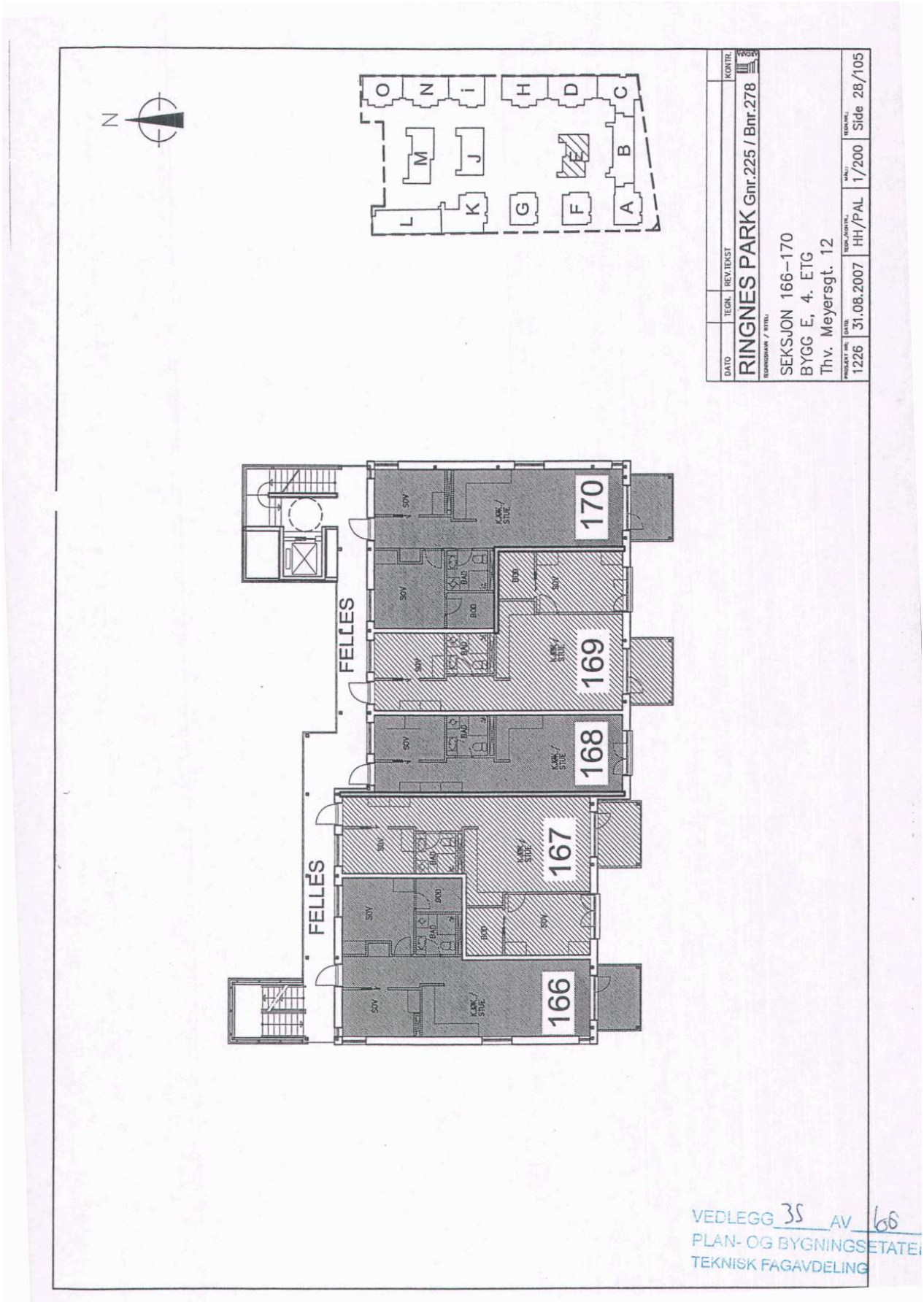

N
O
N
i
H
D
C
M
J
E
B
L
K
G
F
A
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 143–148
BYGG D, 5. ETG
Toftesgt. 23
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. HH/PAL
MÅL: 1/200
TEGNING Side 23/105
145
146
147
144
143
148
FELLES
VEDLEGG 30 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

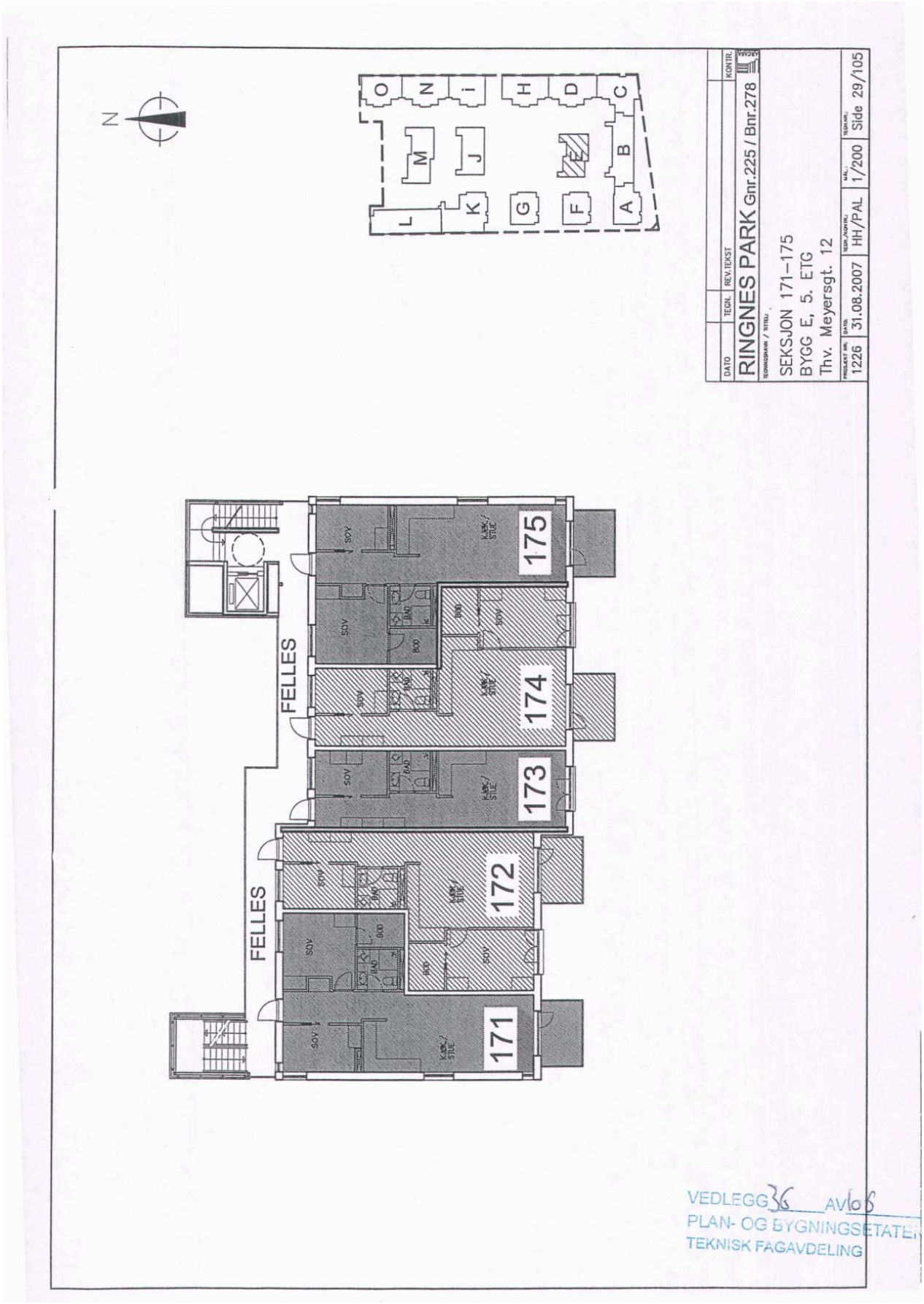

N
O
N
I
H
D
C
M
J
E
B
L
K
G
F
A
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 149–150
BYGG D, 6. ETC
Toftesgt. 23
PROSJEKT NR.
1226
DATO
31.08.2007
SIGN./KONTR.
HH/PAL
MÅL:
1/200
TEGN.NR.
Side 24/105
149
150
FELLES
VEDLEGG 31 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

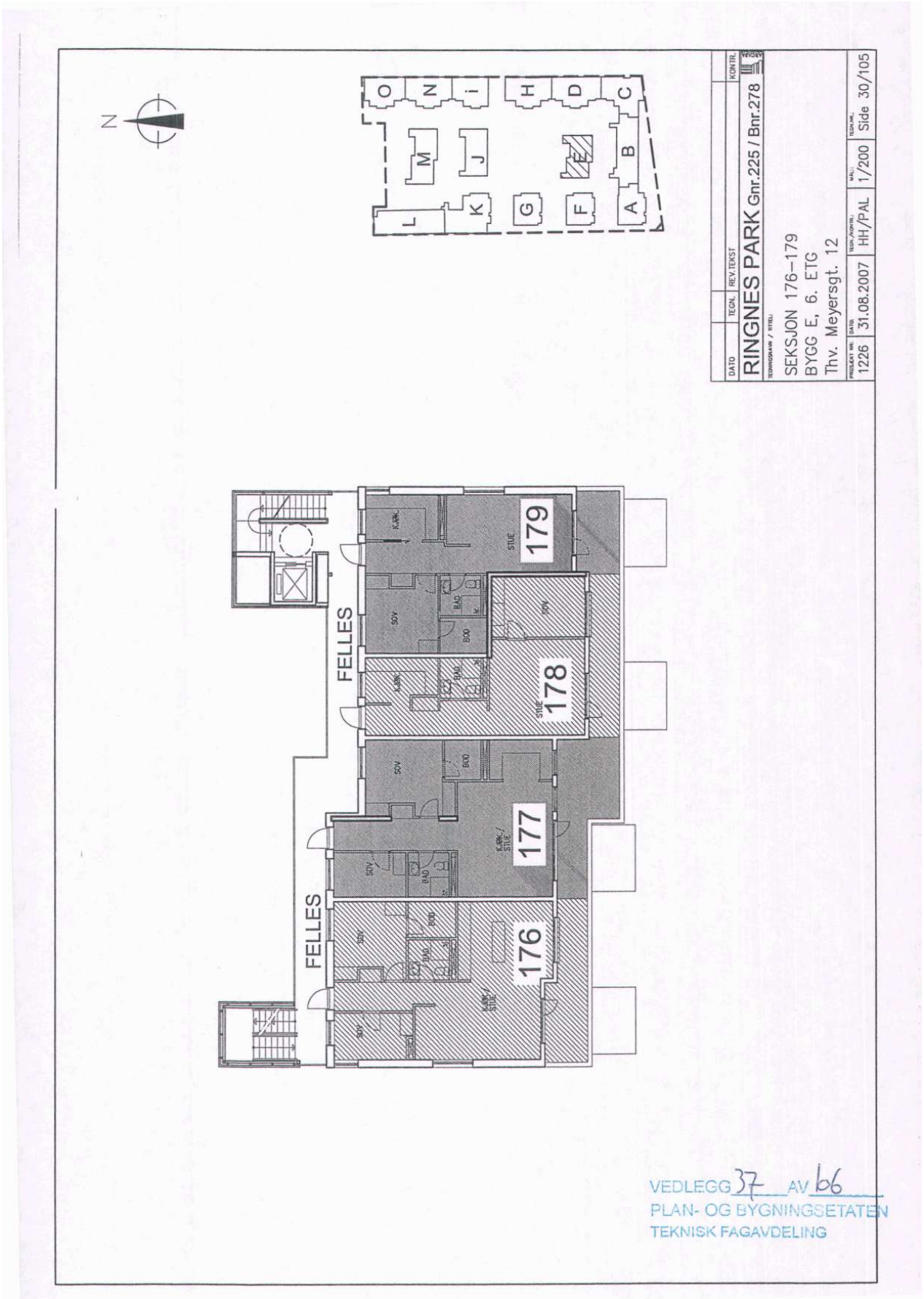

N
O
N
i
H
D
C
M
J
E
B
L
K
G
F
A
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 151–155
BYGG E, PLAN 1. ETG
Th.Meyers Gt. 12
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. HH/PAL
MÅL: 1/200
TEGN.NR. Side 25/105
155
154
153
152
151
FELLES
FELLES
VEDLEGG 32 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


N
O
N
I
H
D
C
M
J
E
B
L
K
G
F
A
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 156–160
BYGG E, 2. ETG
Thv. Meyersgt. 12
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. HH/PAL
MÅL: 1/200
TEGNING Side 26/105
FELLES
FELLES
160
159
158
157
156
SOV
STUE
BAD
BOD
VEDLEGG 33 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

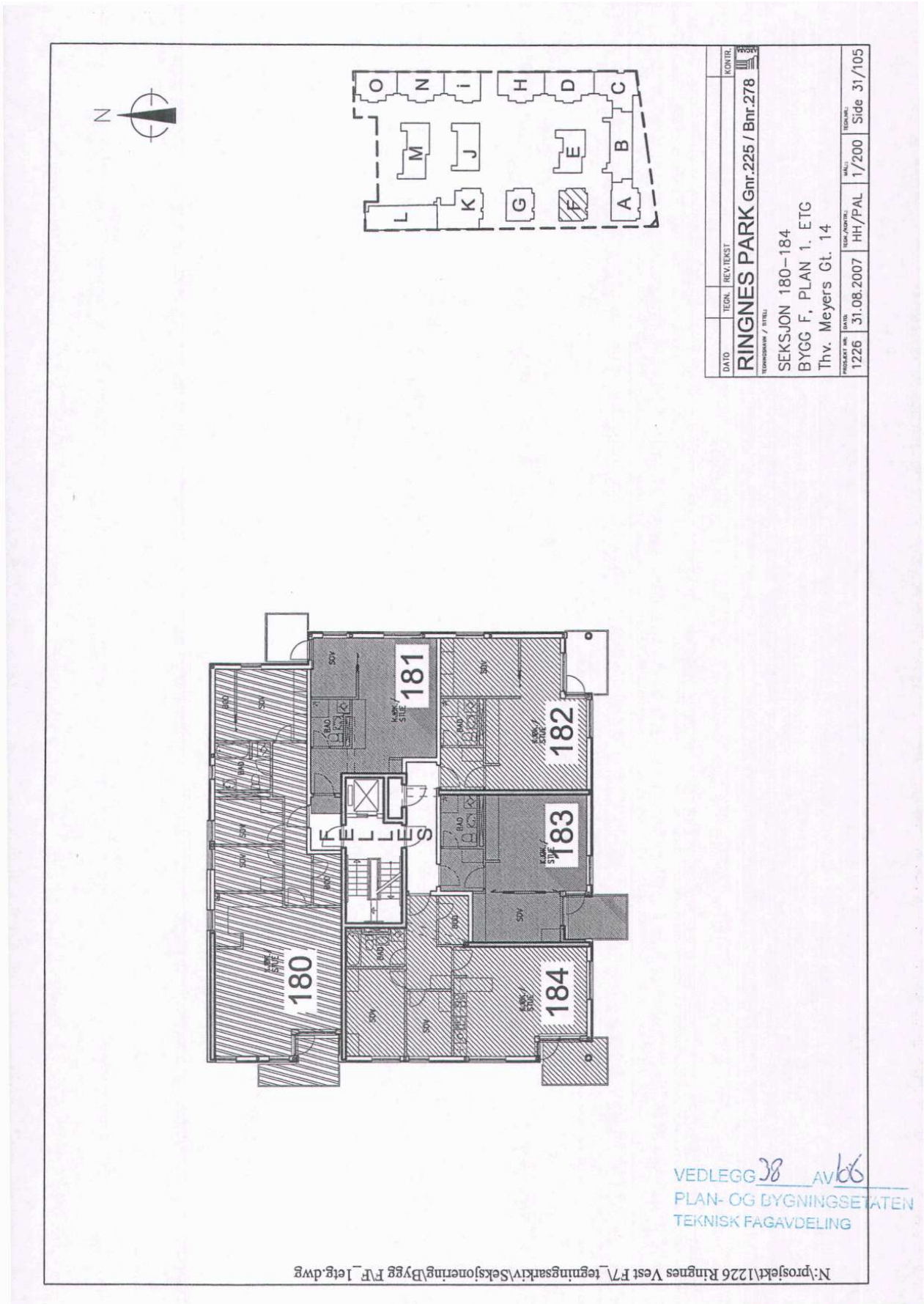

N
O
N
I
H
D
C
M
J
E
B
L
K
G
F
A
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 161–165
BYGG E, 3. ETG
Thv. Meyersgt. 12
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. HH/PAL
M.1: 1/200
TEGN.NR. Side 27/105
FELLES
FELLES
165
164
163
162
161
SOV
BAD
BOD
KJK./STUE
VEDLEGG 34 AV 66
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

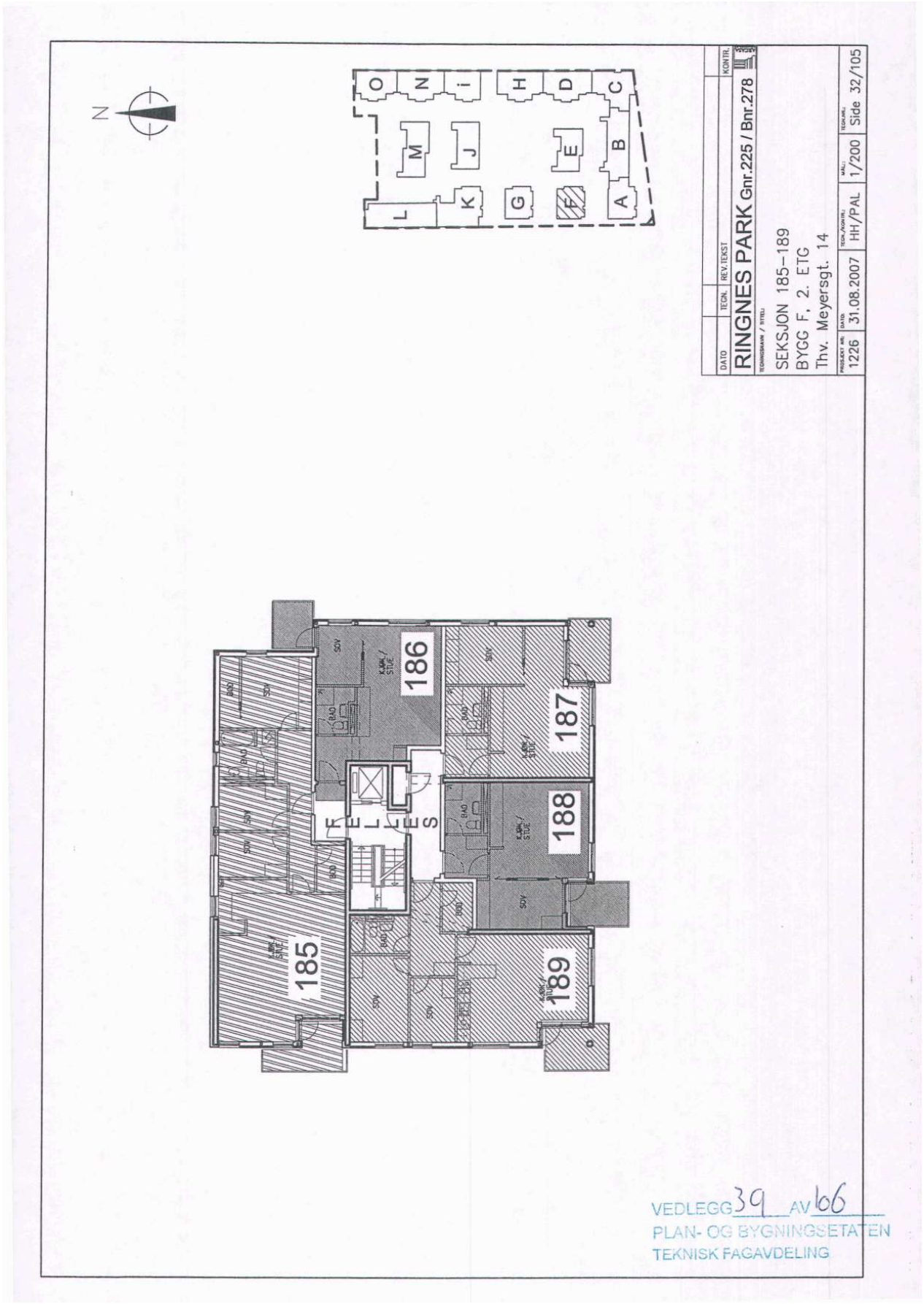

N
O N I H D C
M J E B
L K G F A
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 166–170
BYGG E, 4. ETG
Thv. Meyersgt. 12
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. HH/PAL
M/A1 1/200
TEGN.NR. Side 28/105
170
169
168
167
166
FELLES
FELLES
SOV
BAD
BOD
K.KJK./STUE
VEDLEGG 35 AV 66
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

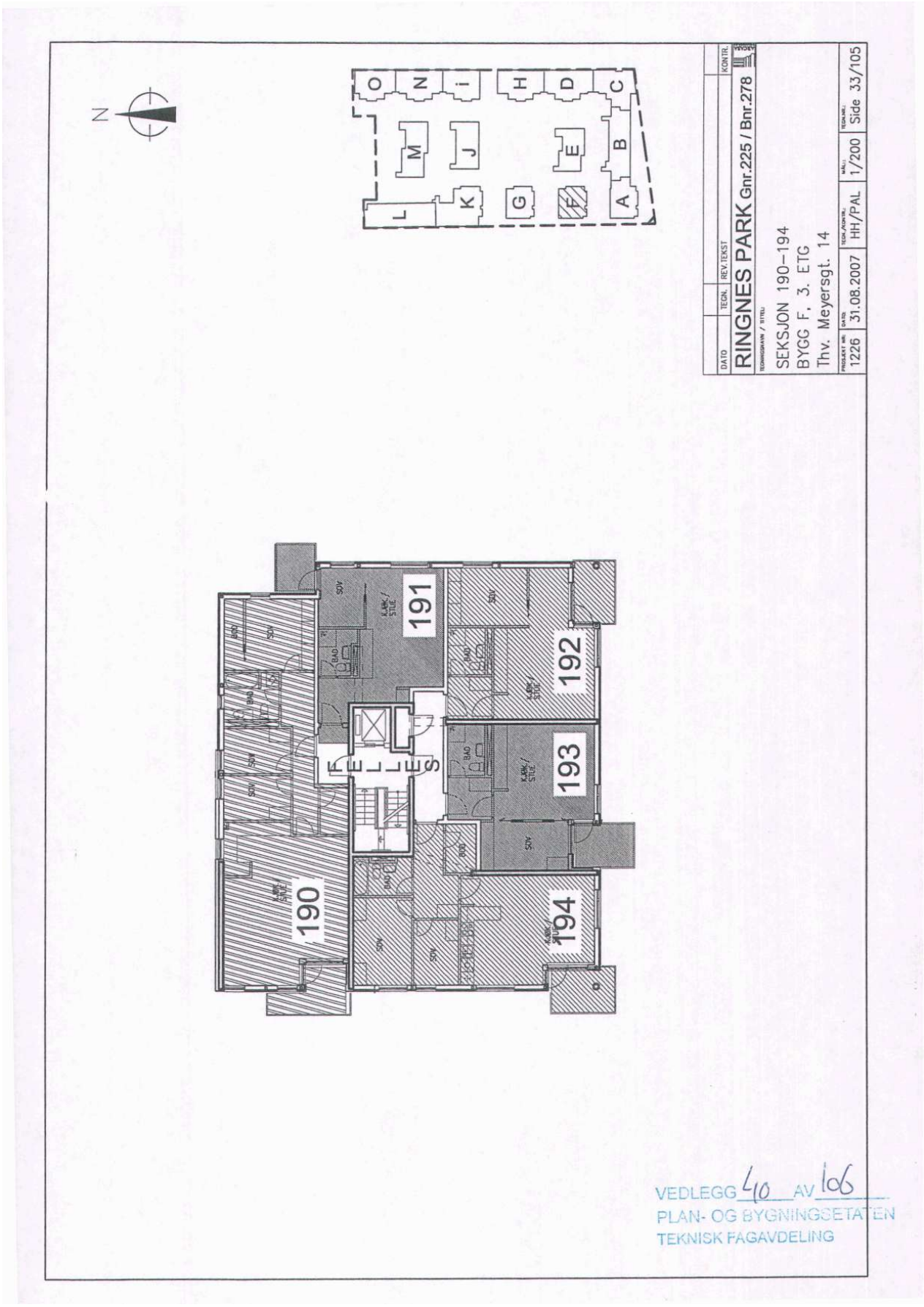

N
O N i H D C
M J E B
L K G F A
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 171–175
BYGG E, 5. ETG
Thv. Meyersgt. 12
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. HH/PAL
MÅL 1/200
TEGNING NR. Side 29/105
FELLES
FELLES
175
174
173
172
171
SOV
BAD
KJØK./STUE
VEDLEGG 36 AV 65
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

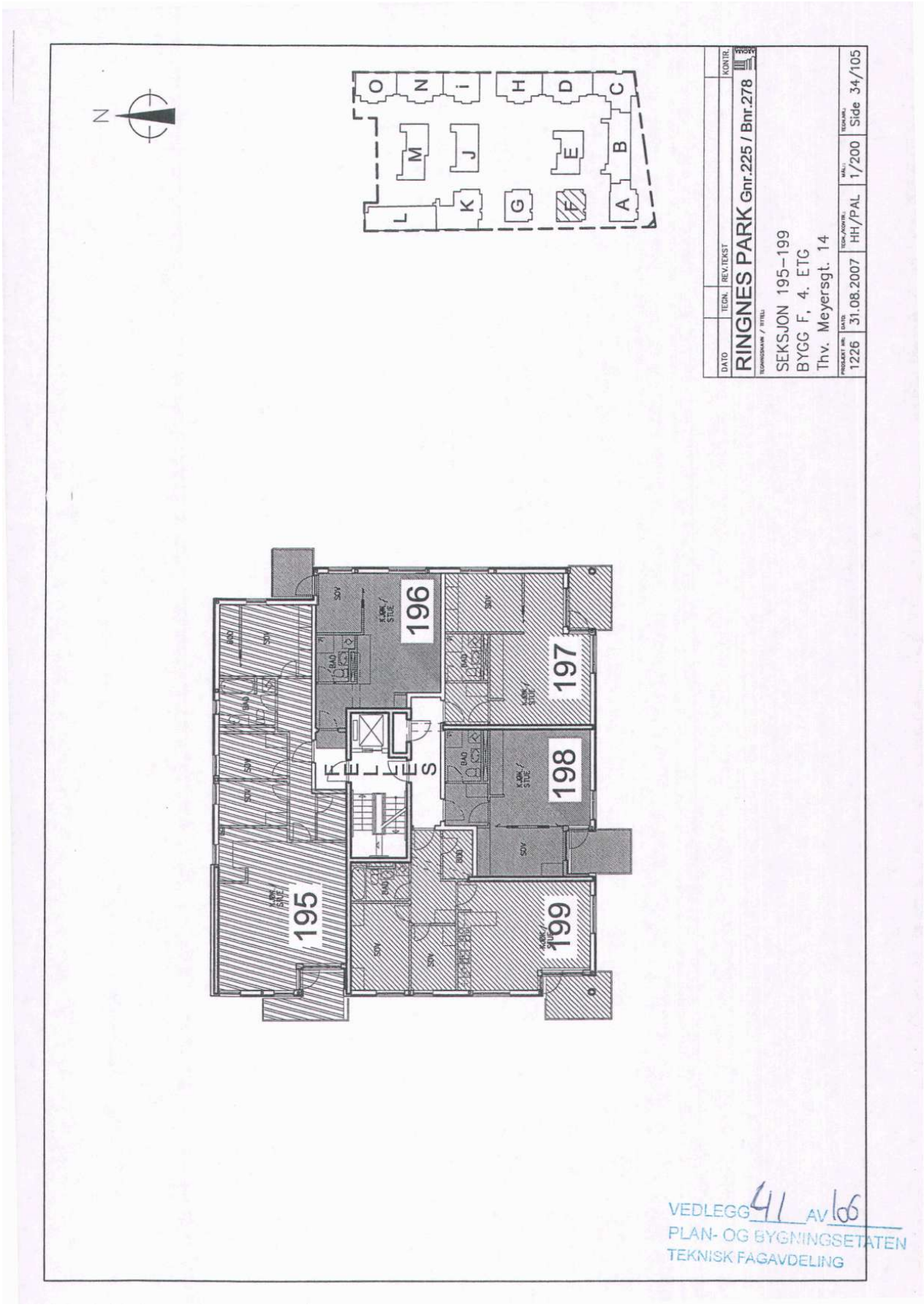


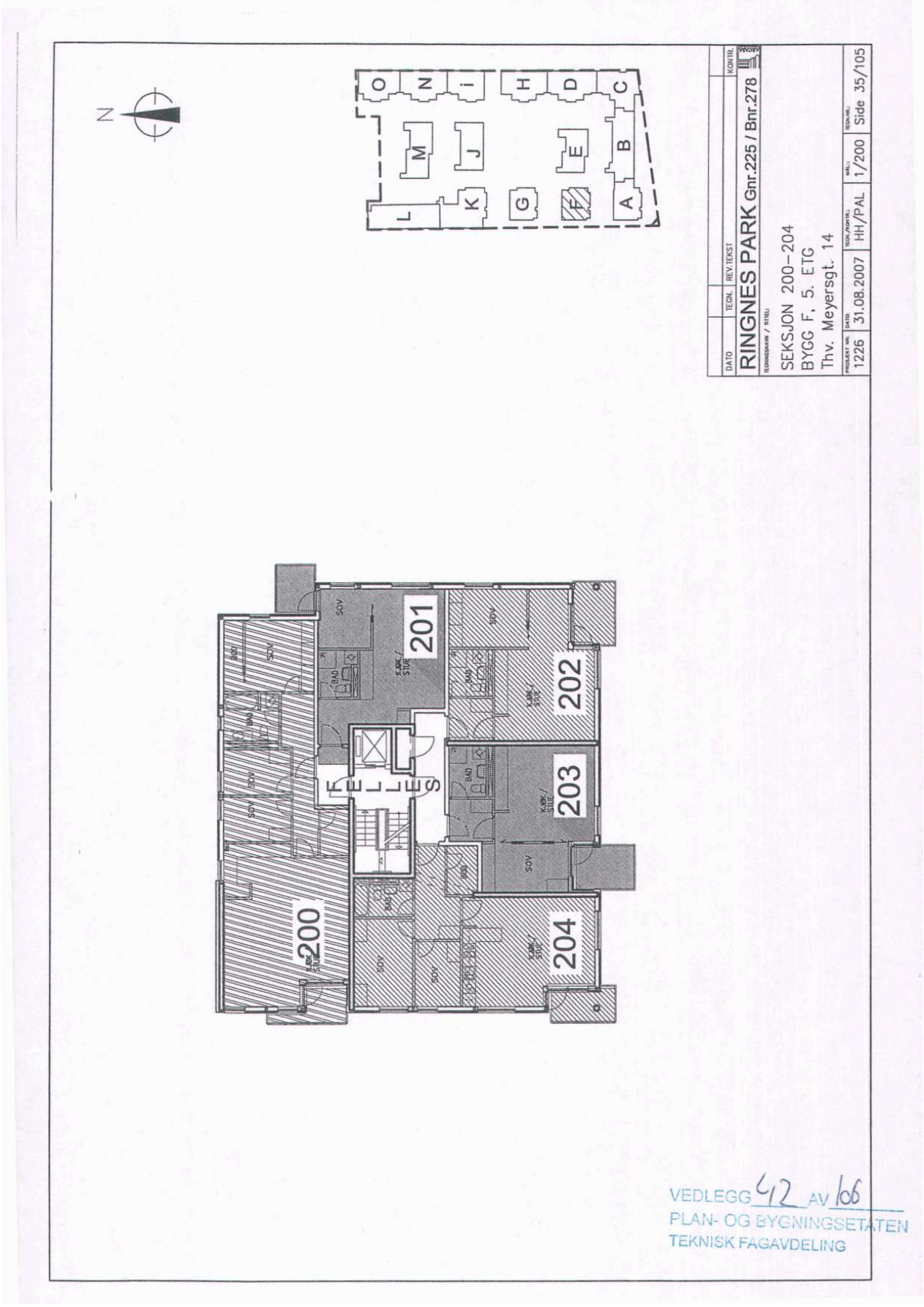
VEDLEGG 37 AV 66
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

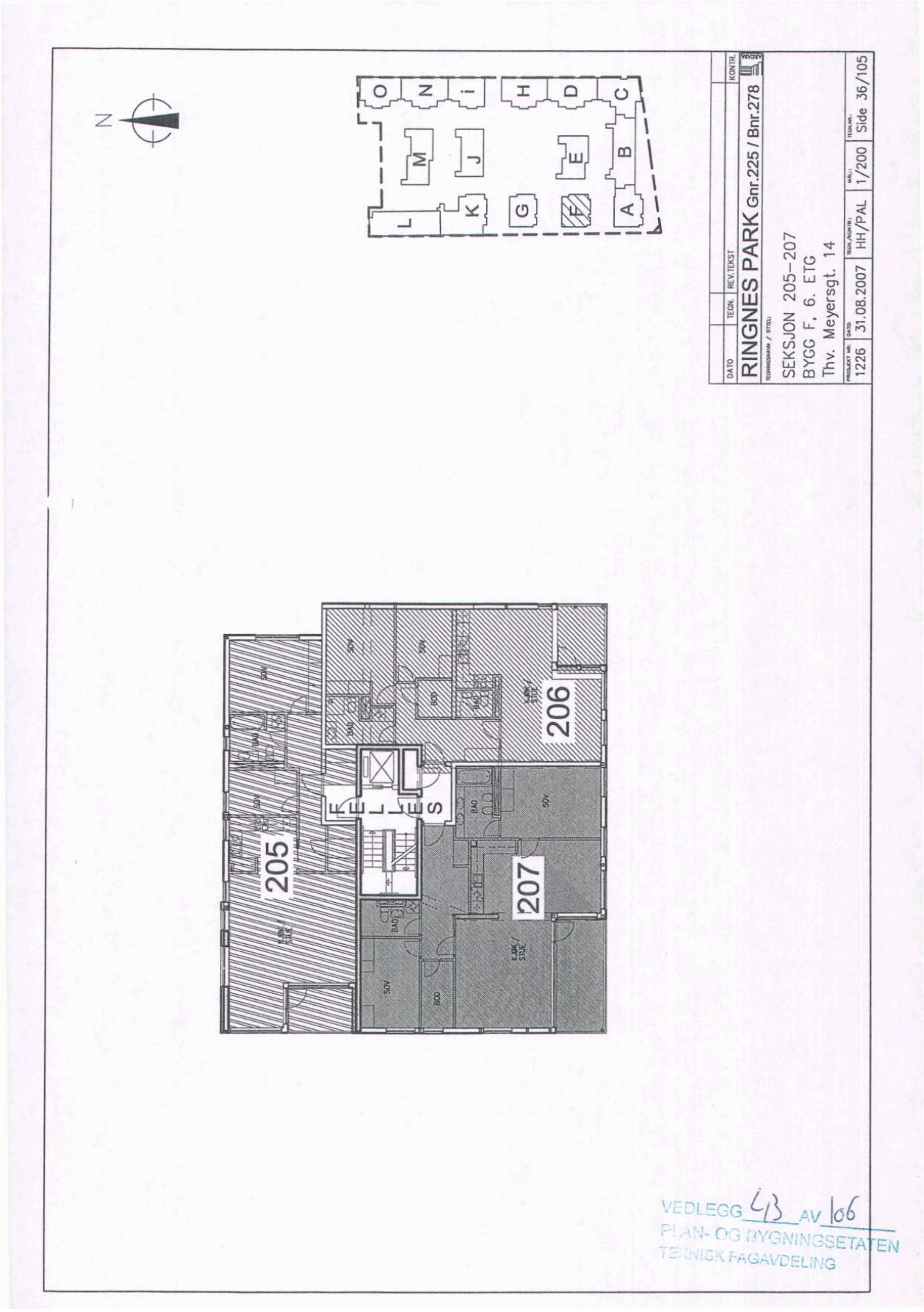

N
O N I H D C
M J E B
L K G F A
180
181
182
183
184
ELLES
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 180–184
BYGG F, PLAN 1. ETG
Thv. Meyers Gt. 14
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. HH/PAL
MÅL 1/200
TEGN.NR. Side 31/105
VEDLEGG 38 AV 66
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg F\F_1etg.dwg


N
O
N
i
H
D
C
M
J
E
B
L
K
G
A
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 185–189
BYGG F, 2. ETC
Thv. Meyersgt. 14
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. HH/PAL
MÅL 1/200
TEGN.NR. Side 32/105
186
187
188
189
185
HELLES
VEDLEGG 39 AV 66
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

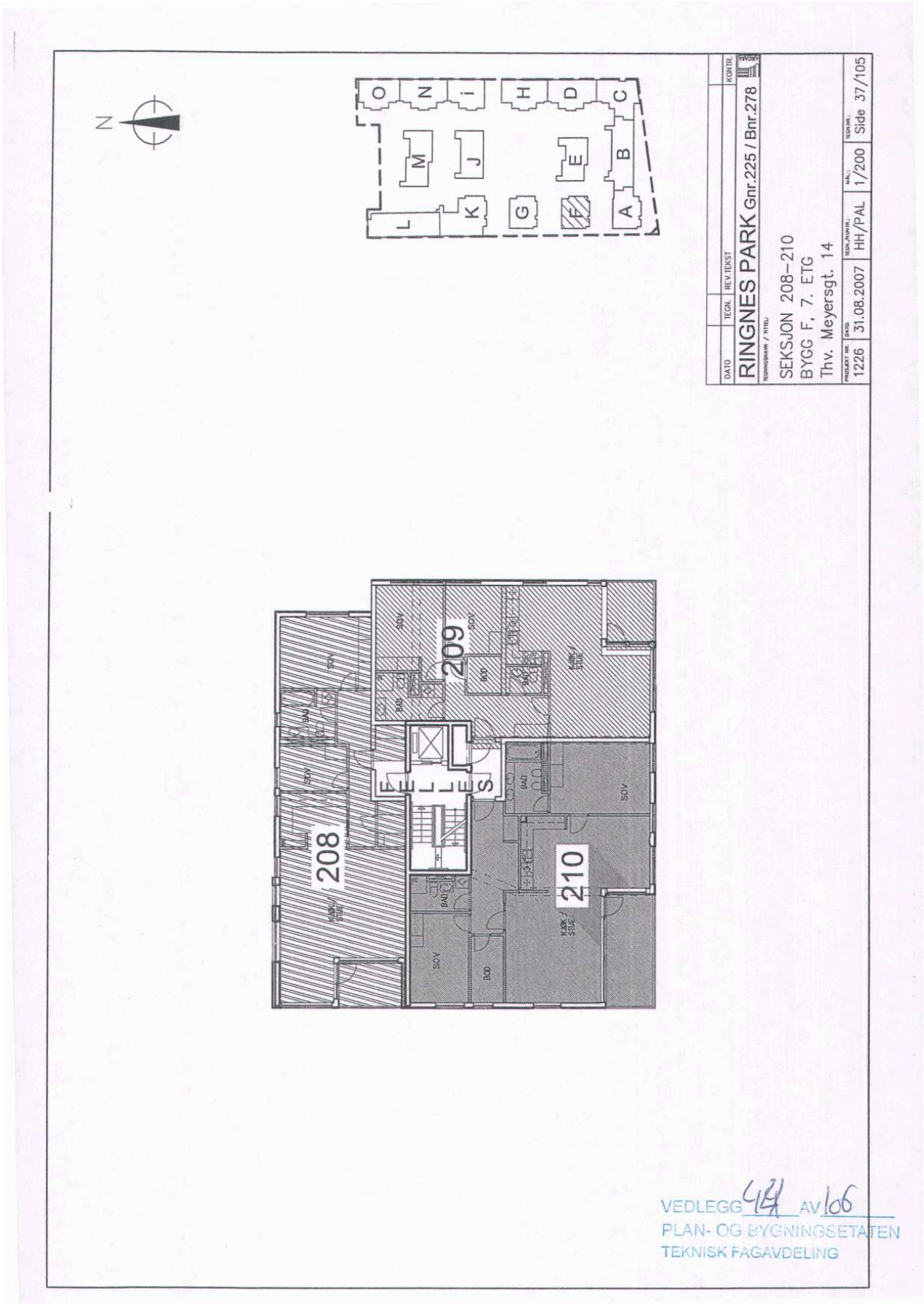

N
O
N
I
H
D
C
M
J
E
B
L
K
G
F
A
191
192
193
194
190
FELLES
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 190–194
BYGG F, 3. ETG
Thv. Meyersgt. 14
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. HH/PAL
MÅL: 1/200
TEGN.NR. Side 33/105
VEDLEGG 40 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

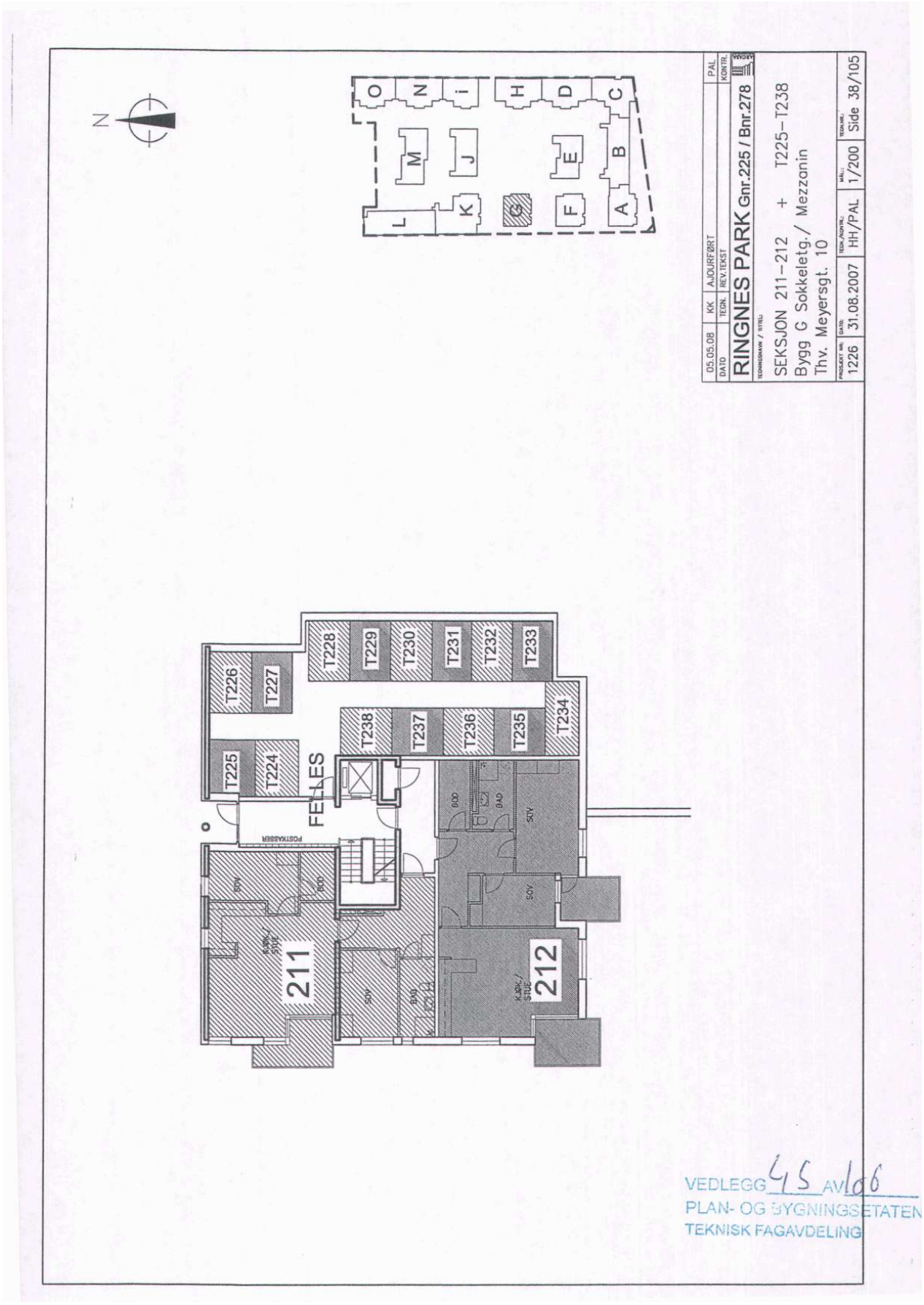

N
O
N
I
H
D
C
M
J
E
B
L
K
G
F
A
196
197
198
199
195
E L E S
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 195–199
BYGG F, 4. ETC
Thv. Meyersgt. 14
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. HH/PAL
MÅL: 1/200
TEGNING NR. Side 34/105
VEDLEGG 41 AV 166
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


N
O N I H D C
M J E B
L K G F A
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 200–204
BYGG F, 5. ETG
Thv. Meyersgt. 14
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. HH/PAL
MÅL: 1/200
TEGN.NR.: Side 35/105
200
201
202
203
204
FELLES
SOV
BAD
KJØK./STUE
VEDLEGG 42 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

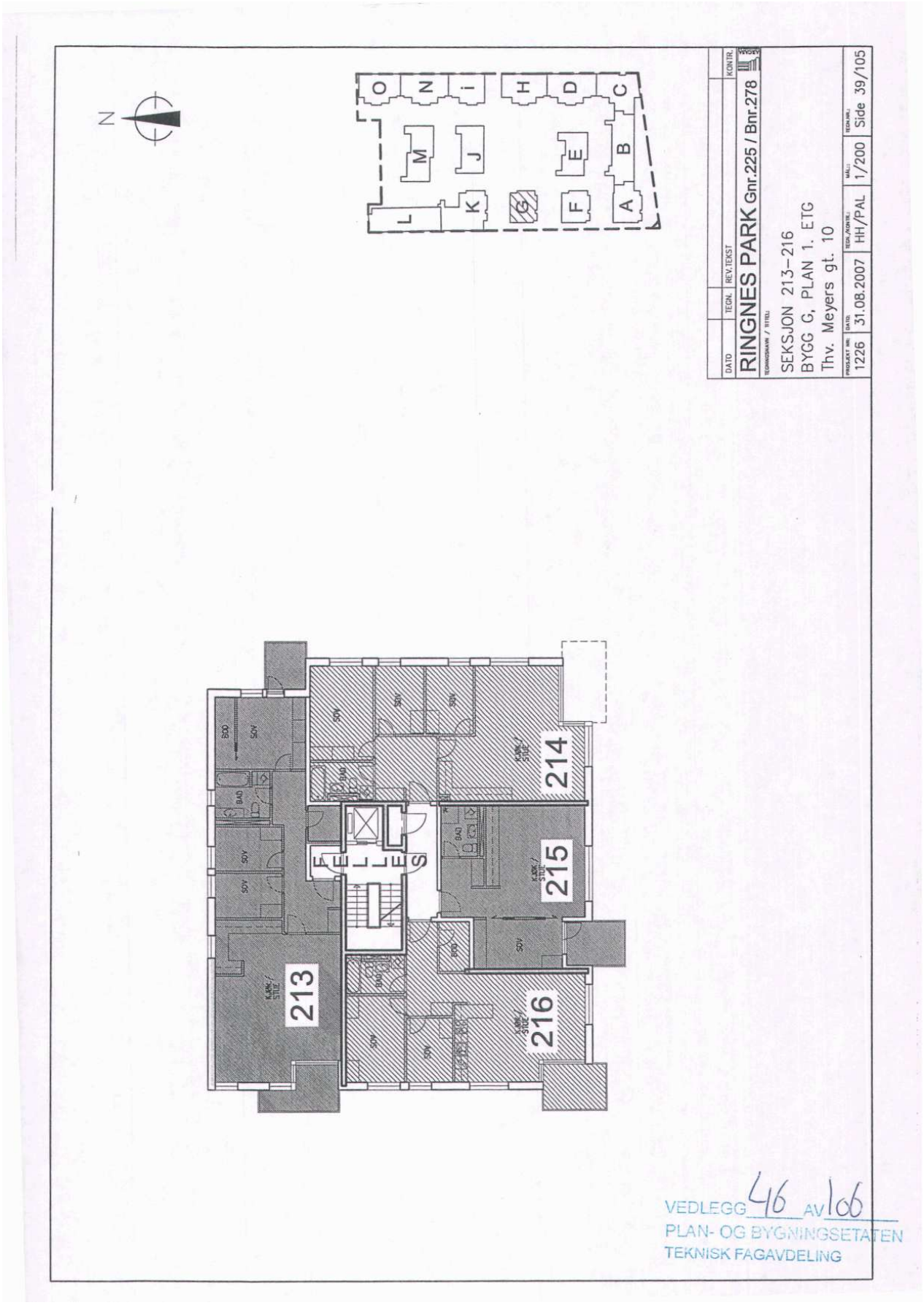


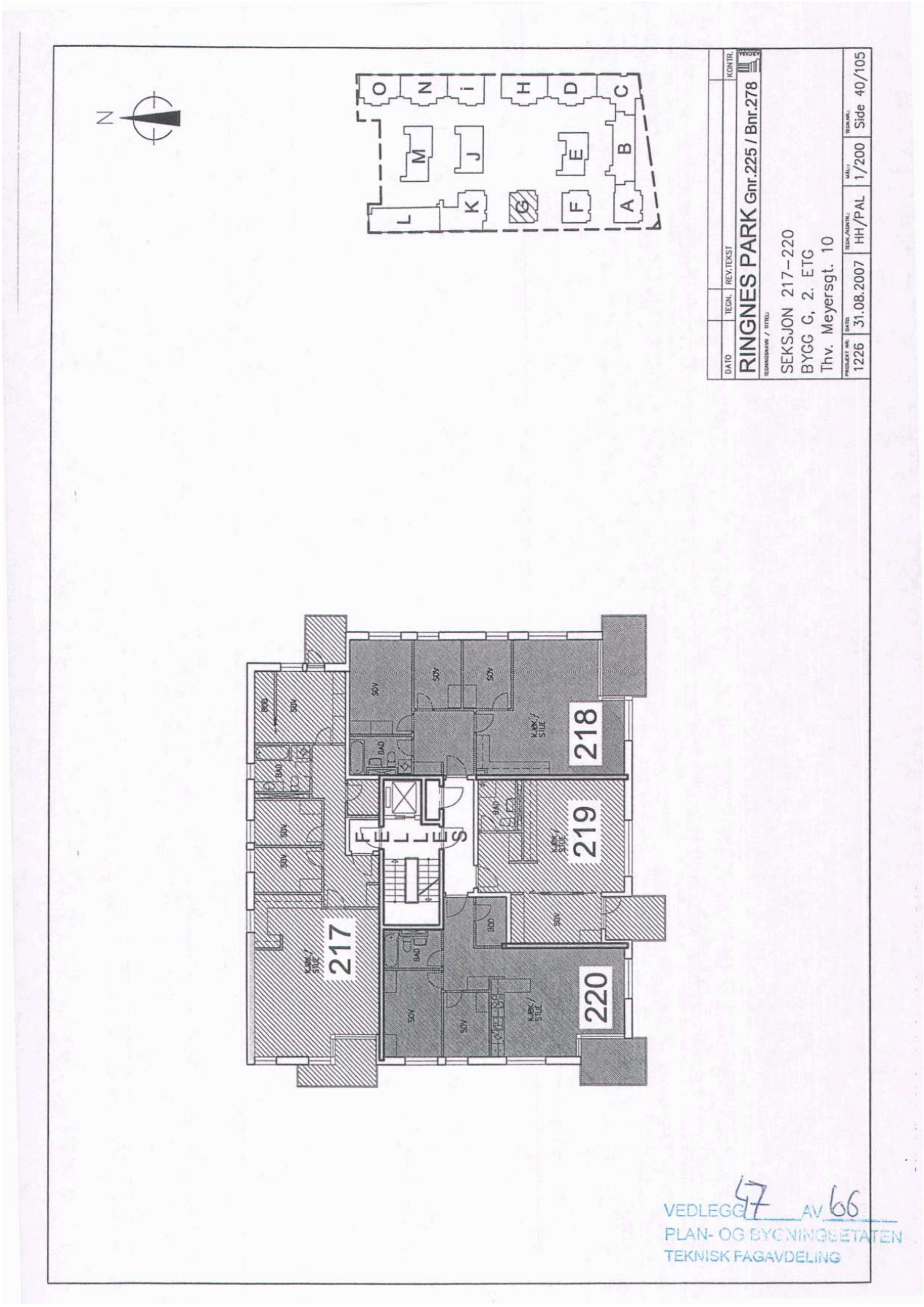
VEDLEGG 43 AV 166
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

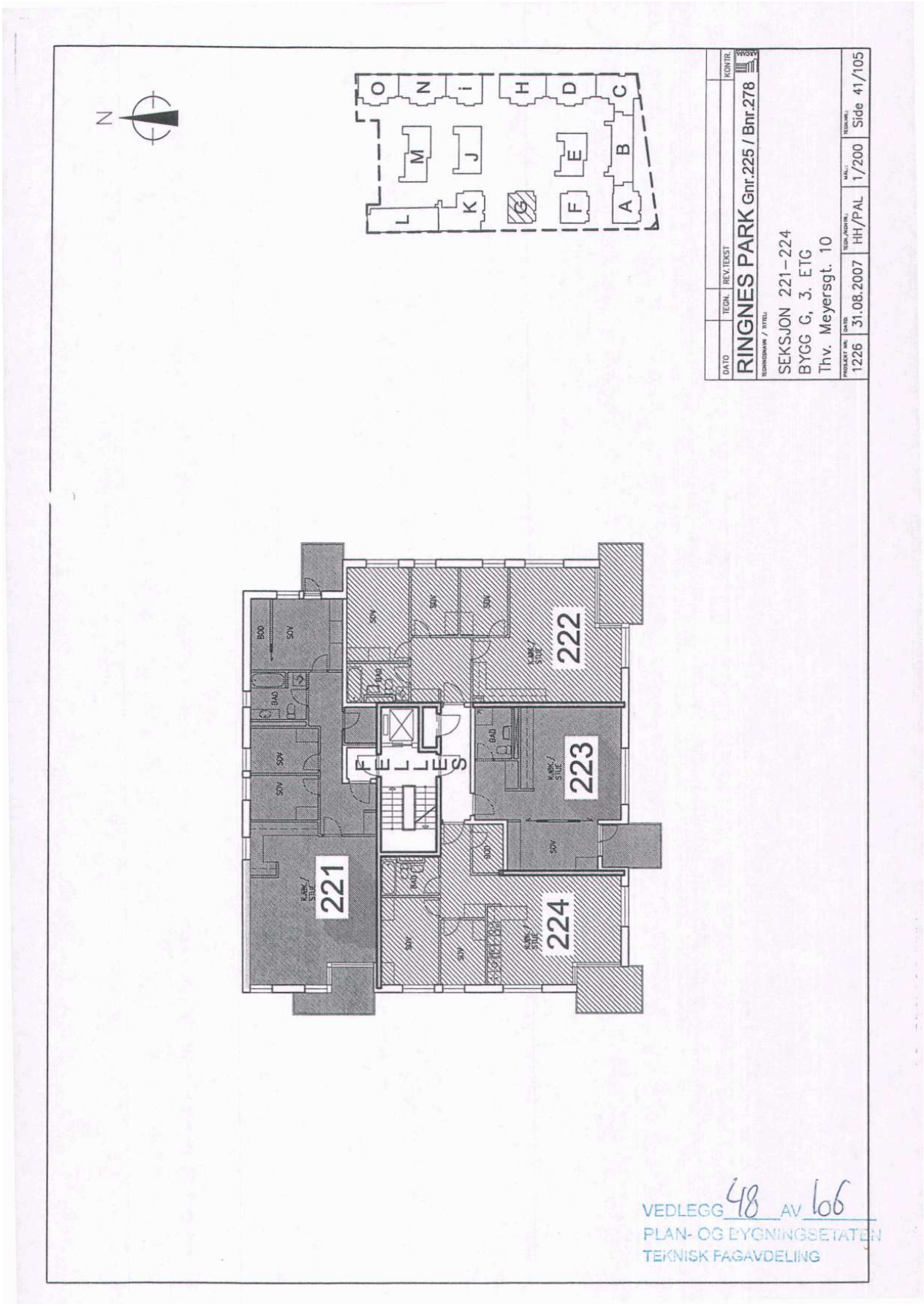

N
O N I H D C
M J E B
L K G F A
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 208–210
BYGG F, 7. ETG
Thv. Meyersgt. 14
PRODUKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. HH/PAL
M.A.: 1/200
TEGN.NR.: Side 37/105
208
209
210
SOV
BAD
KJØK./STUE
ELLES
VEDLEGG 4A AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

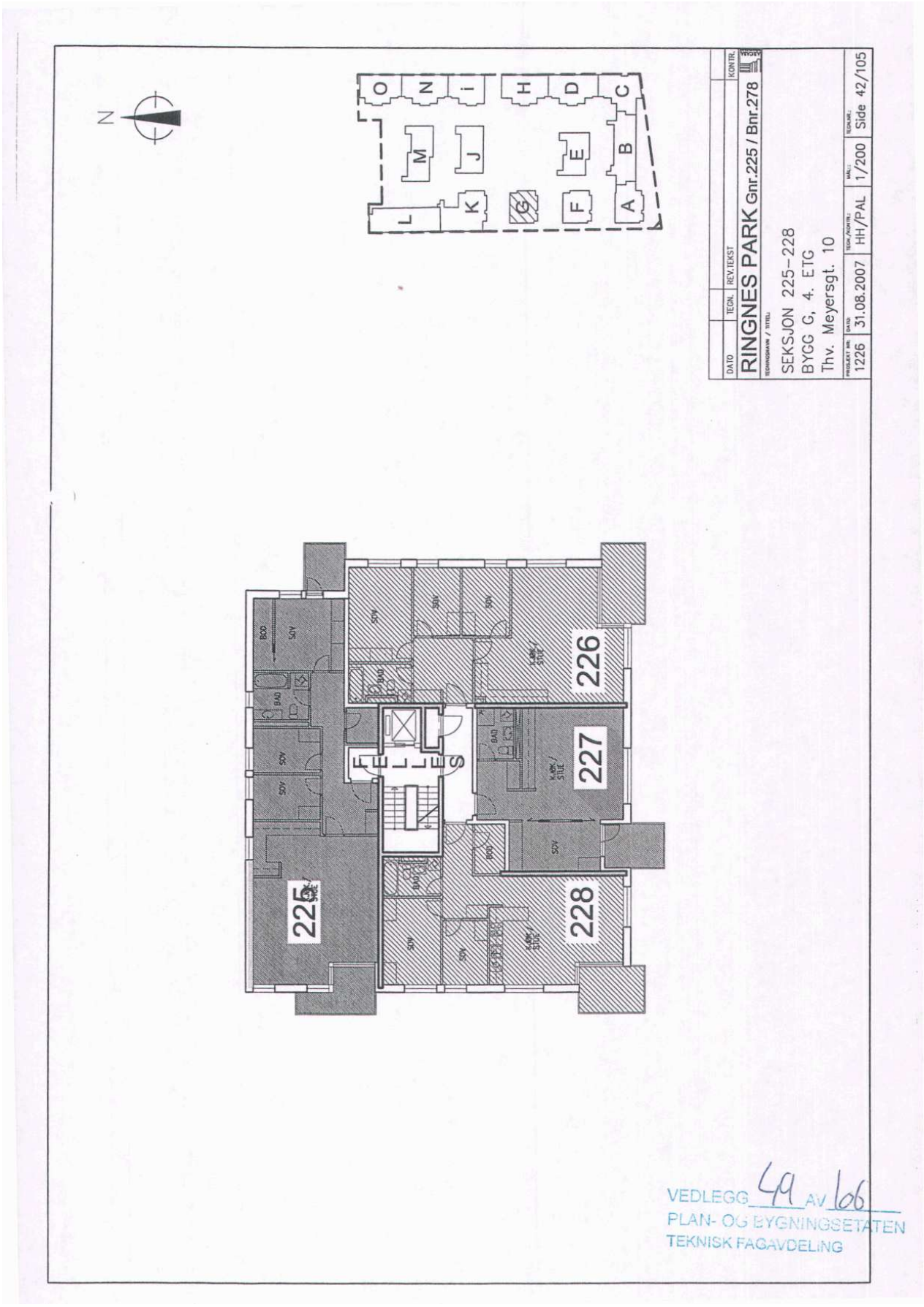


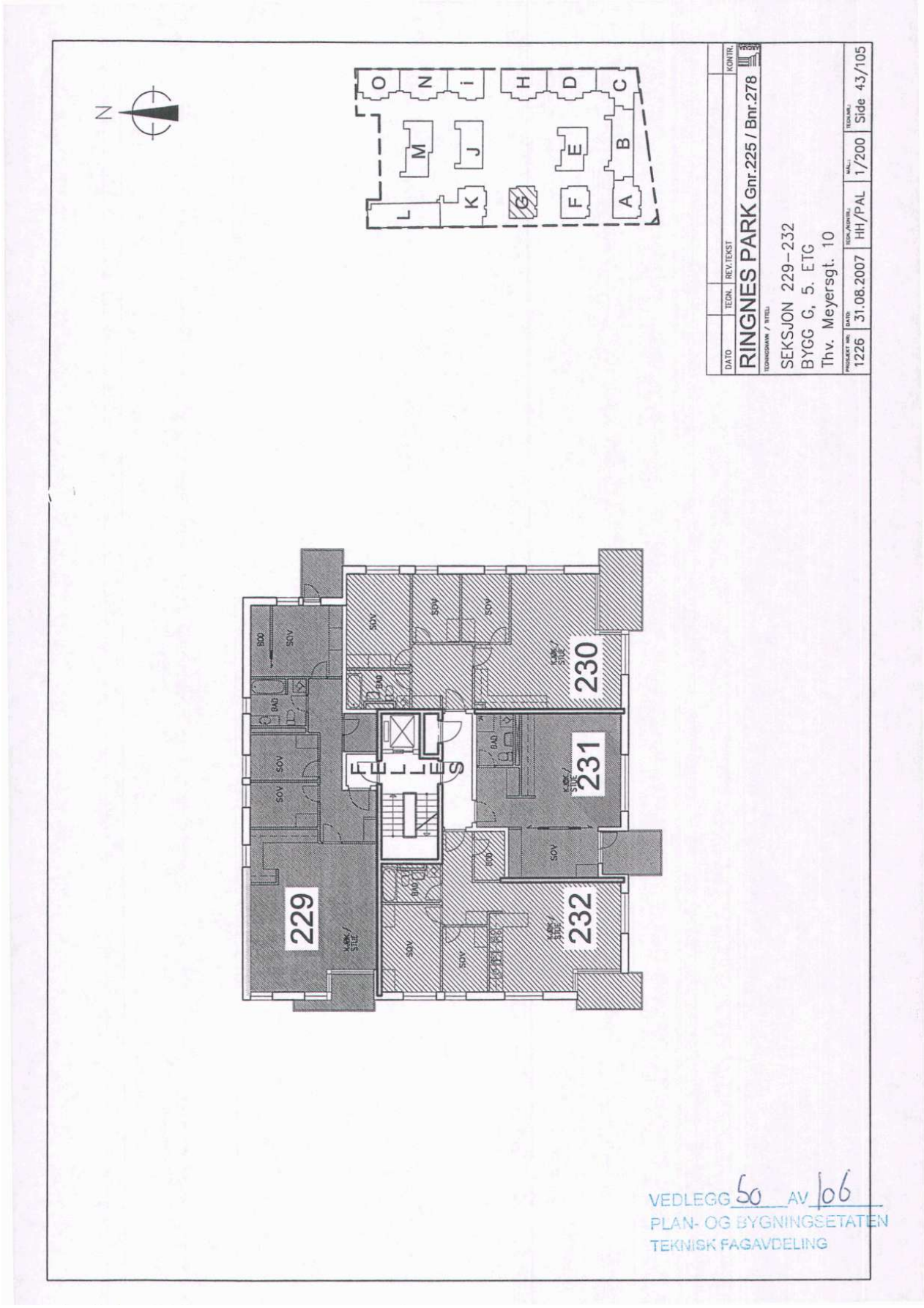
VEDLEGG 45 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


N
O N I H D C
M J E B
L K G F A
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 213–216
BYGG G, PLAN 1. ETG
Thv. Meyers gt. 10
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. HH/PAL
MÅL 1/200
TEGN.NR. Side 39/105
213
214
215
216
ELLES
VEDLEGG 46 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

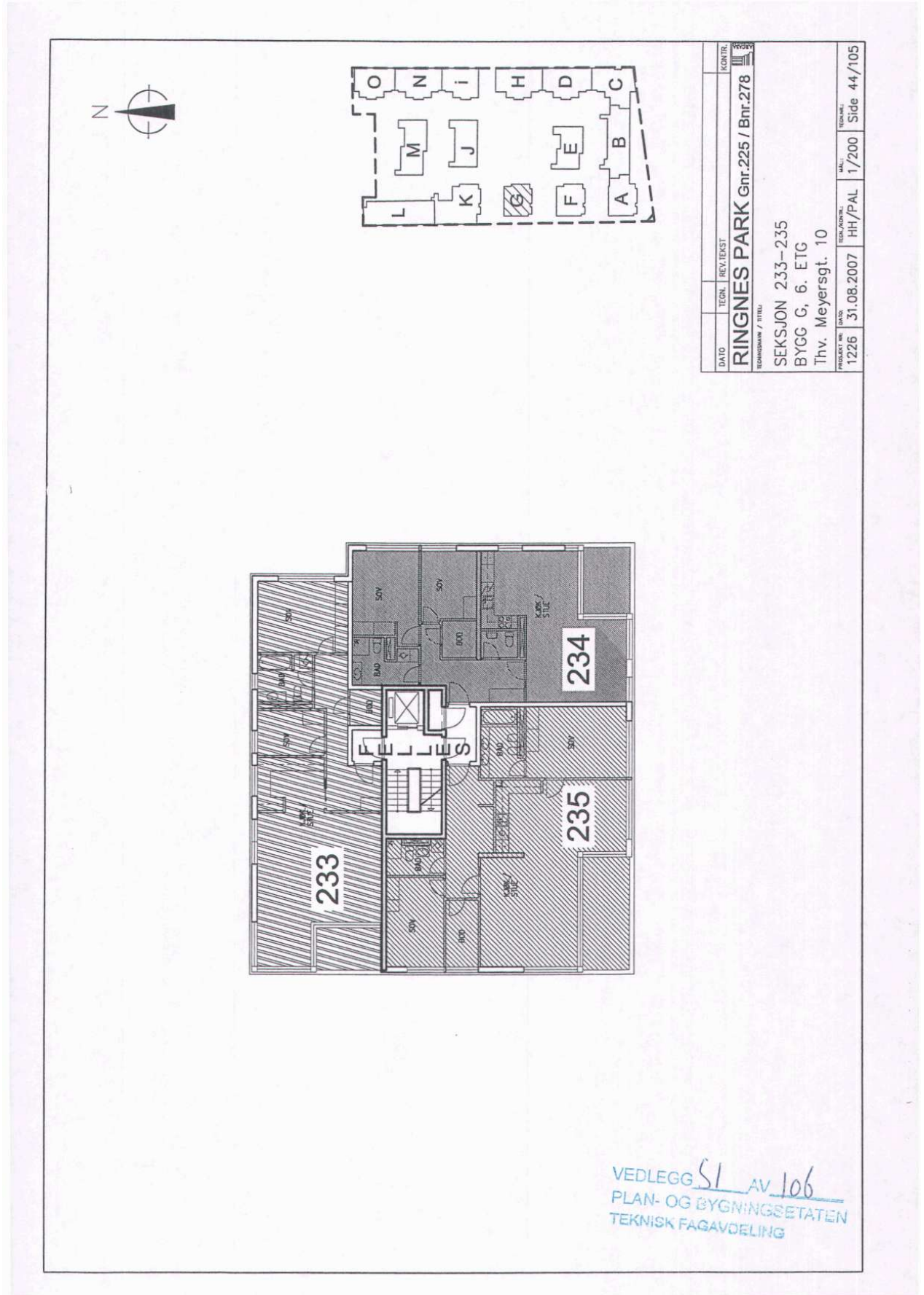

N
O N i H D C
M J E B
L K G F A
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 217–220
BYGG G, 2. ETG
Thv. Meyersgt. 10
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. HH/PAL
MÅL: 1/200
TEGN.NR. Side 40/105
217
218
219
220
FELLES
SOV
BAD
BOD
KJØK./STUE
VEDLEGG 47 AV 66
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


N
O
N
i
H
D
C
M
J
E
B
L
K
G
F
A
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 221–224
BYGG G, 3. ETG
Thv. Meyersgt. 10
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. HH/PAL
MÅL: 1/200
TEGN.NR: Side 41/105
222
223
224
221
FELLES
BAD
SOV
KJØK. STUE
VEDLEGG 48 AV 166
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

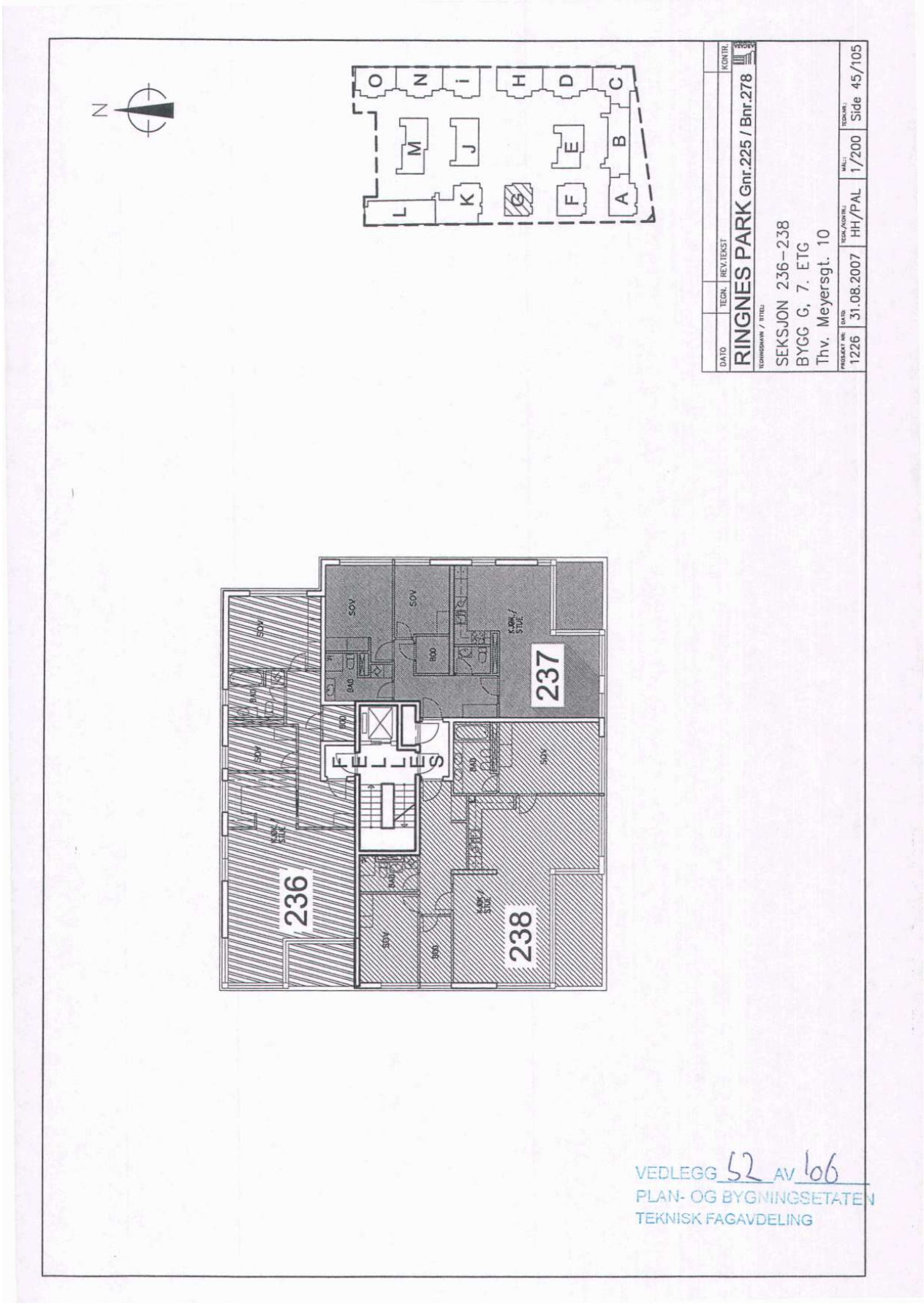

N
O N I H D C
M J E B
L K G F A
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 225–228
BYGG G, 4. ETG
Thv. Meyersgt. 10
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. HH/PAL
MÅL: 1/200
TEGNR. Side 42/105
226
227
228
225
FELLES
VEDLEGG 49 AV 166
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

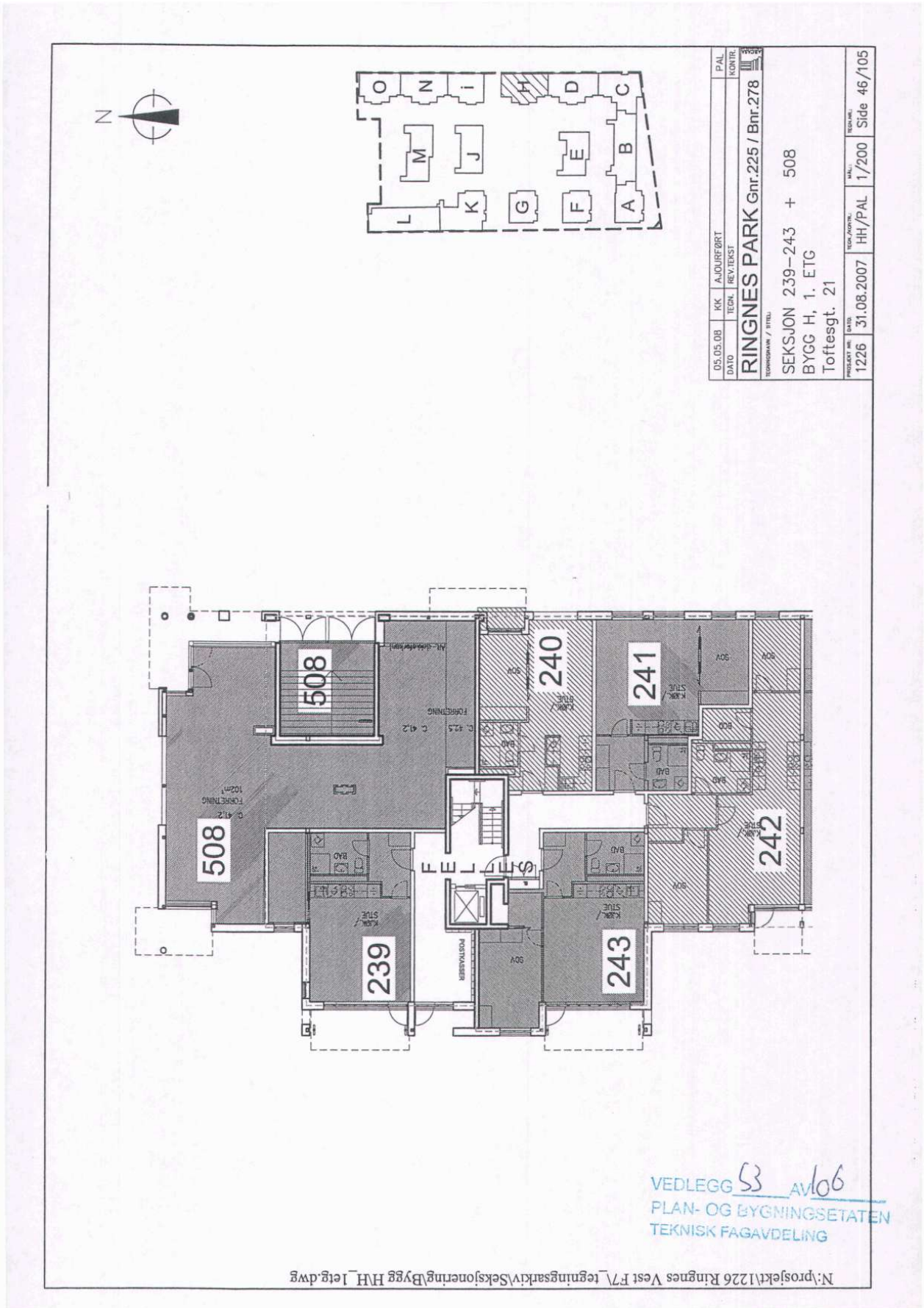


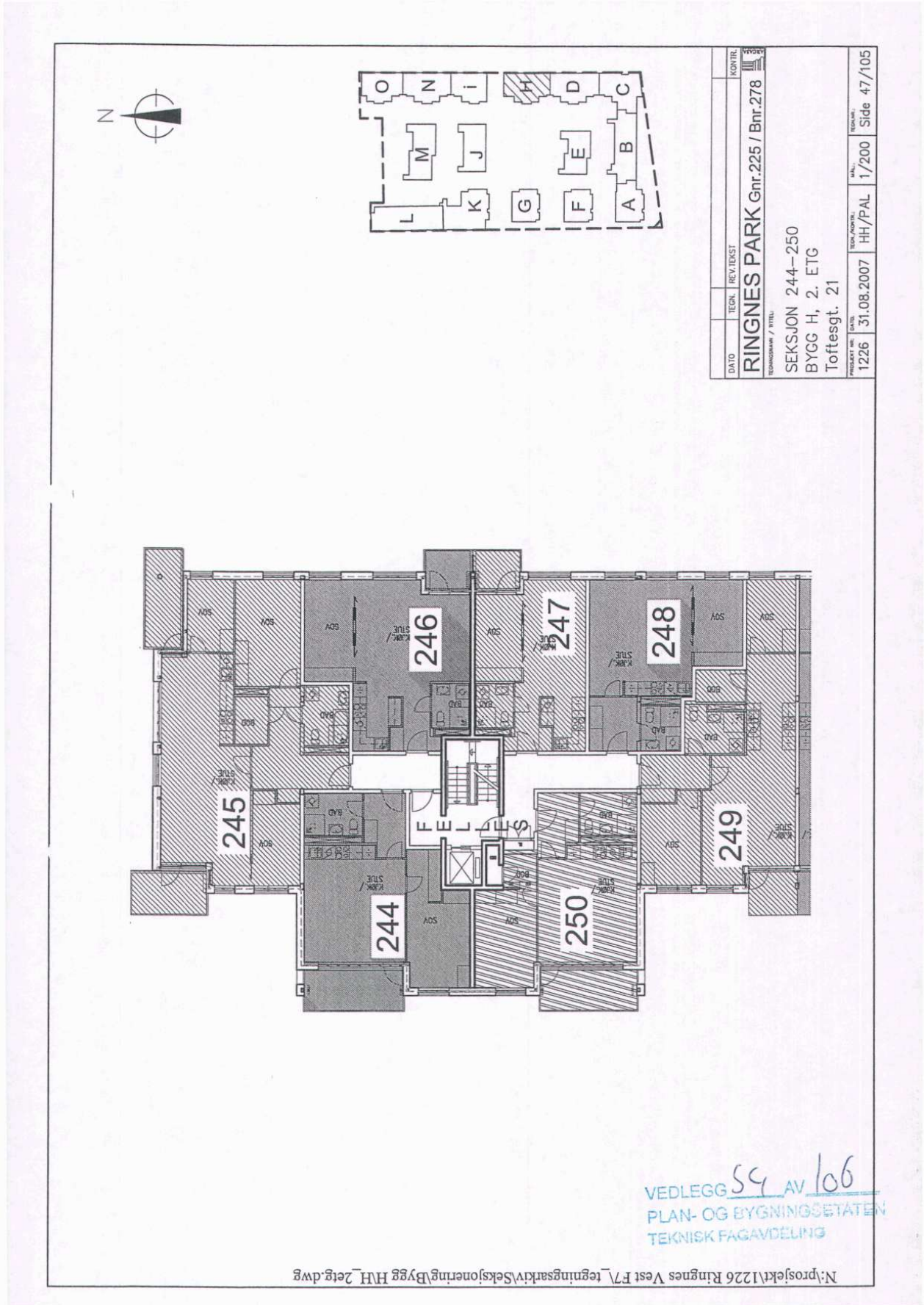
VEDLEGG 50 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

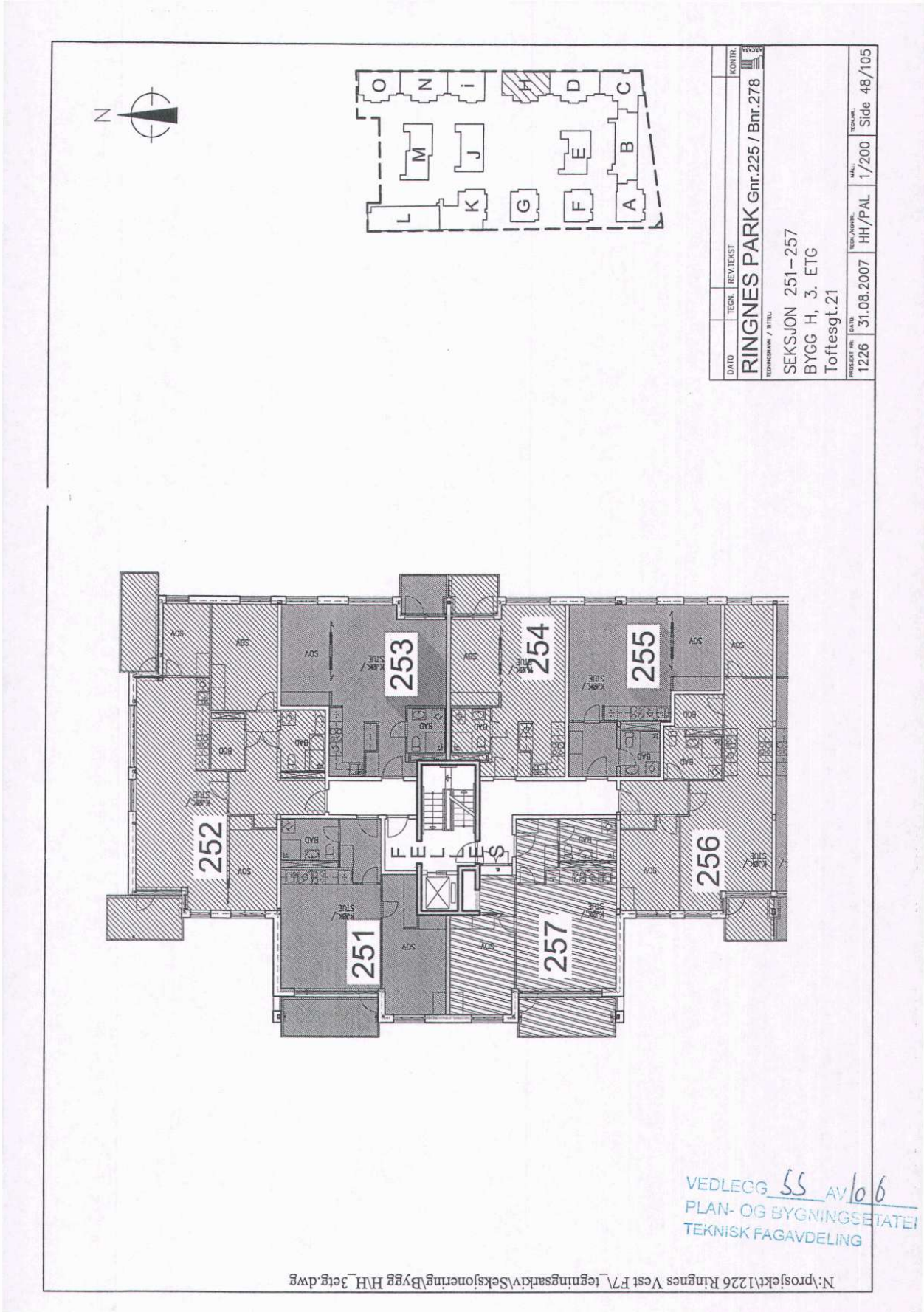


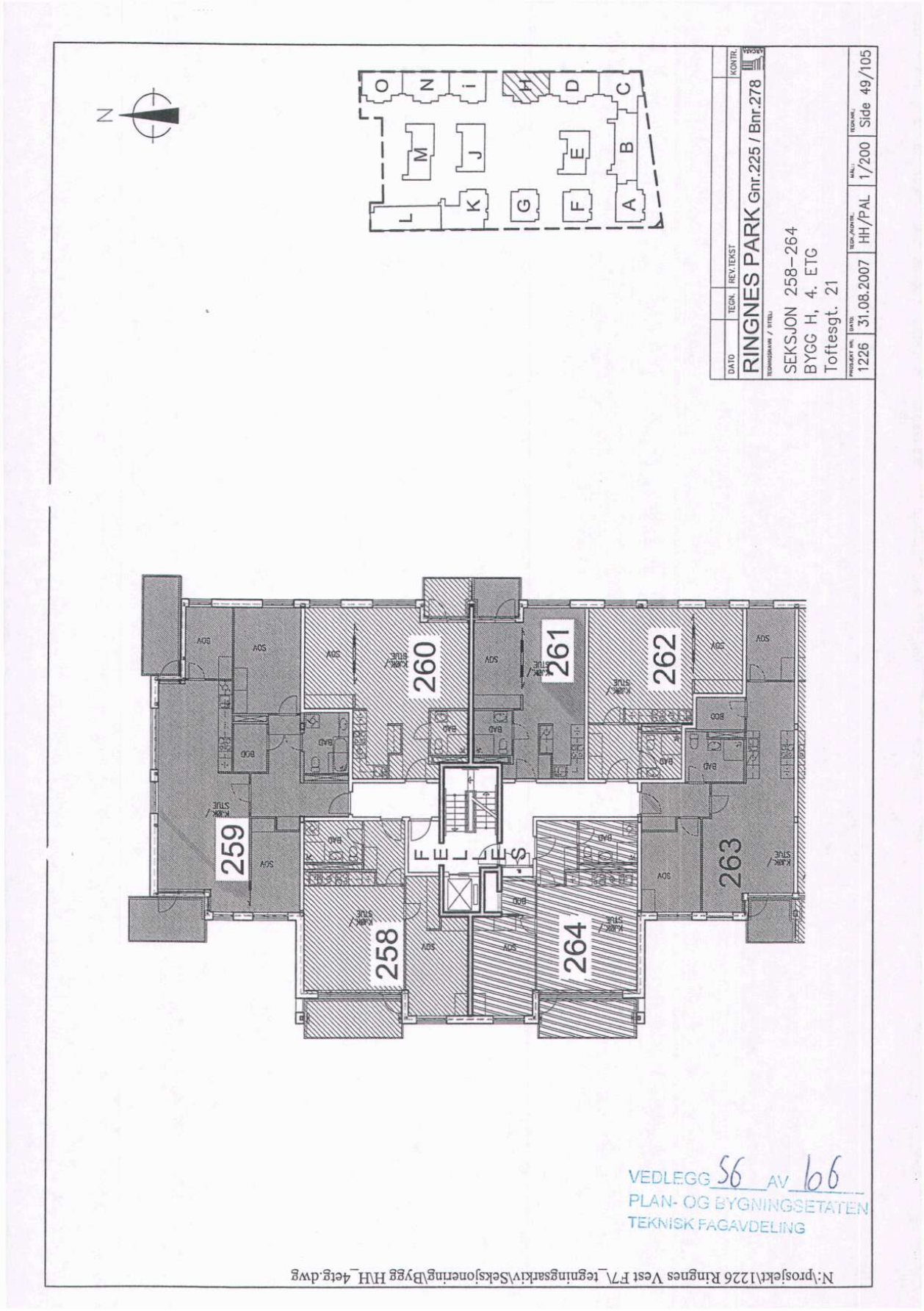
VEDLEGG 51 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

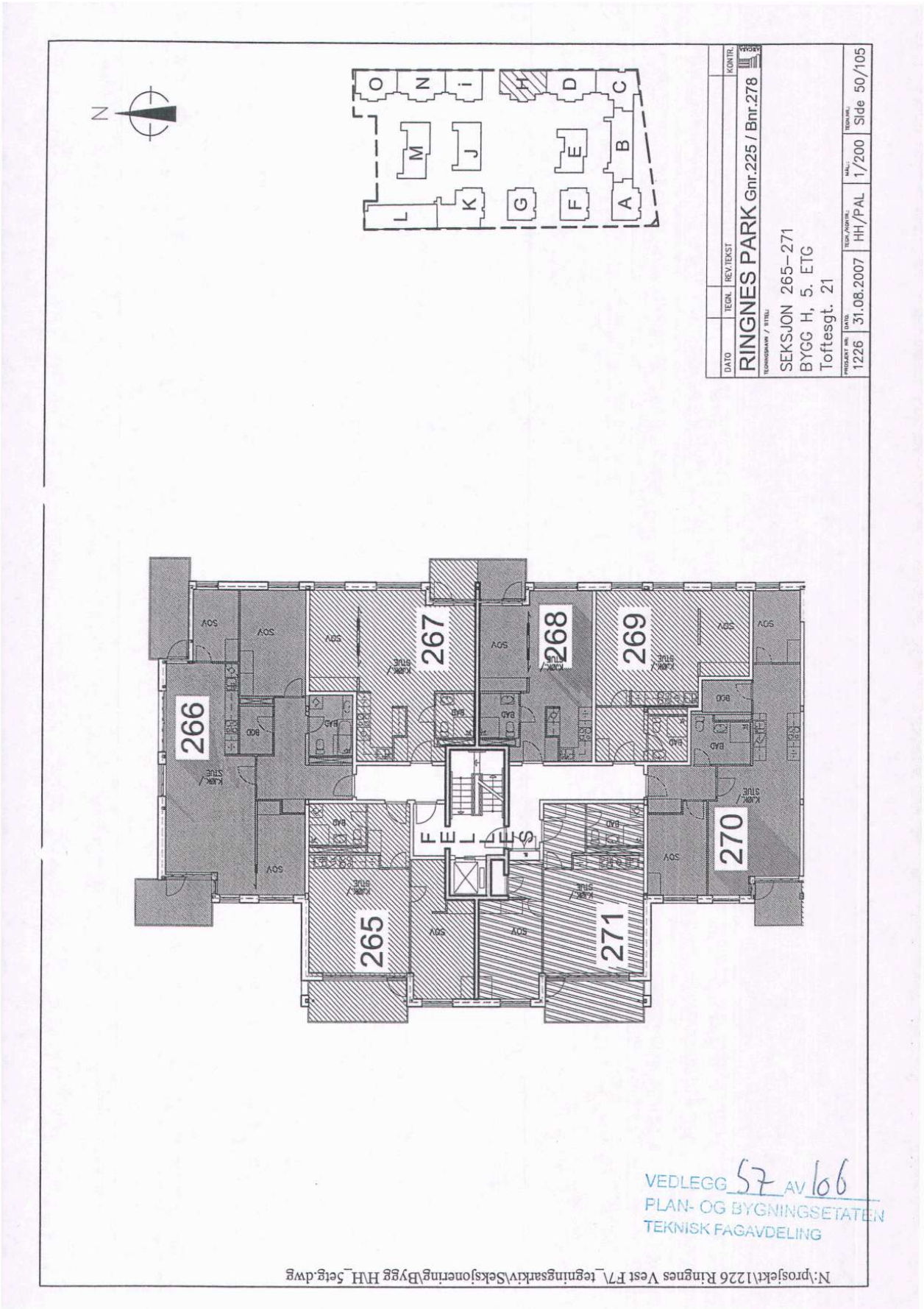

N
O
N
I
H
D
C
M
J
E
B
L
K
G
F
A
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 236–238
BYGG G, 7. ETG
Thv. Meyersgt. 10
PROSJEKT NR.
1226
DATO
31.08.2007
TEGN./KONTR.
HH/PAL
MÅL:
1/200
SIDENR.
Side 45/105
SOV
BAD
BOD
KJØK./STUE
FELLES
236
237
238
VEDLEGG 52 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

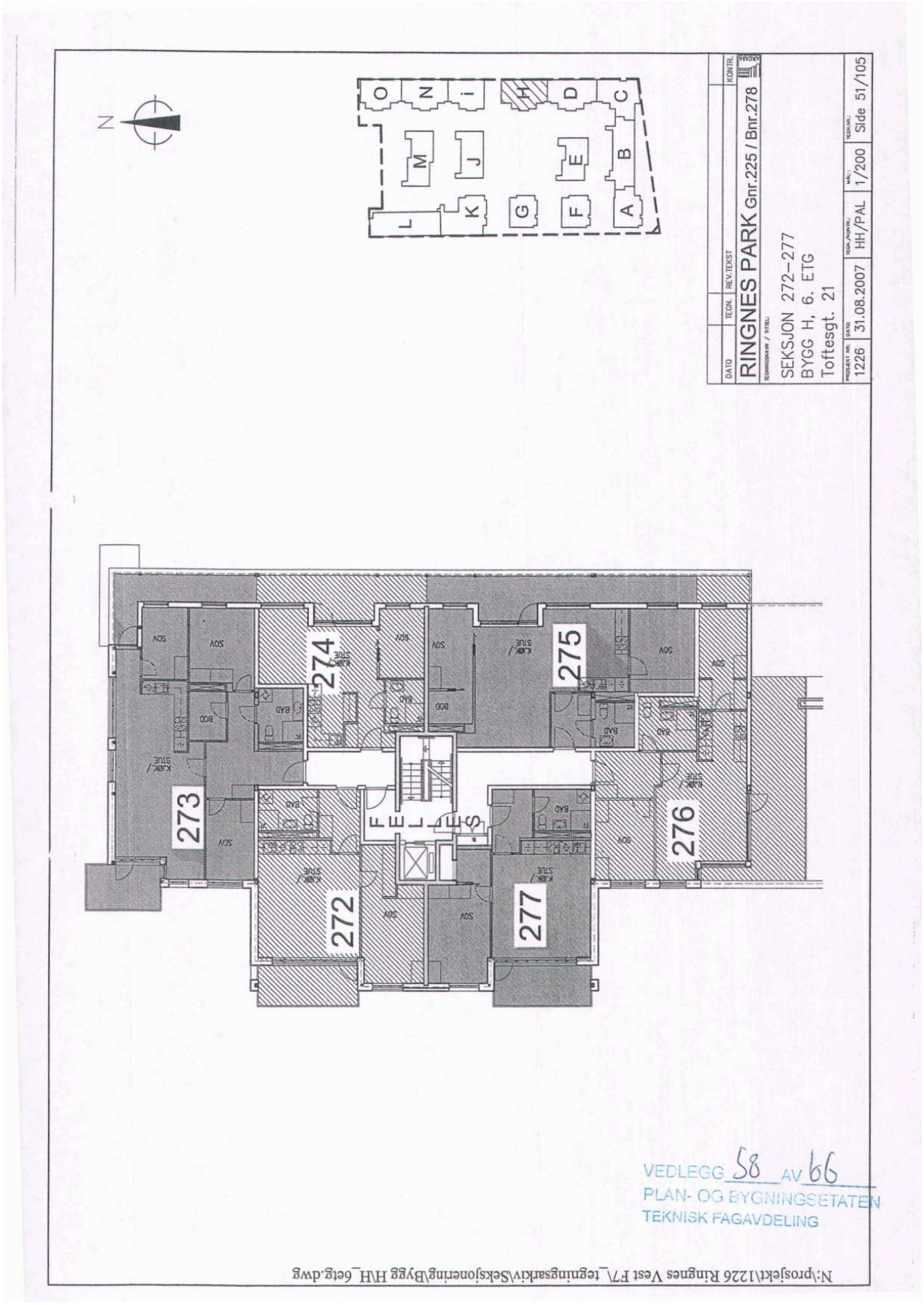

N
O N I H D C
M J E B
L K G F A
P.AL
KONTR.
AJOURFØRT
REV.TEKST
05.05.08
DATO
KK
TEGN.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 239–243 + 508
BYGG H, 1. ETG
Toftesgt. 21
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. HH/PAL
M.1:. 1/200
TEGN.NR. Side 46/105
508
240
241
242
243
239
FORRETNING
BAD
SOV
STUE
KJØK.
FELLES
POSTVASER
VEDLEGG 53 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg H\H_1etg.dwg

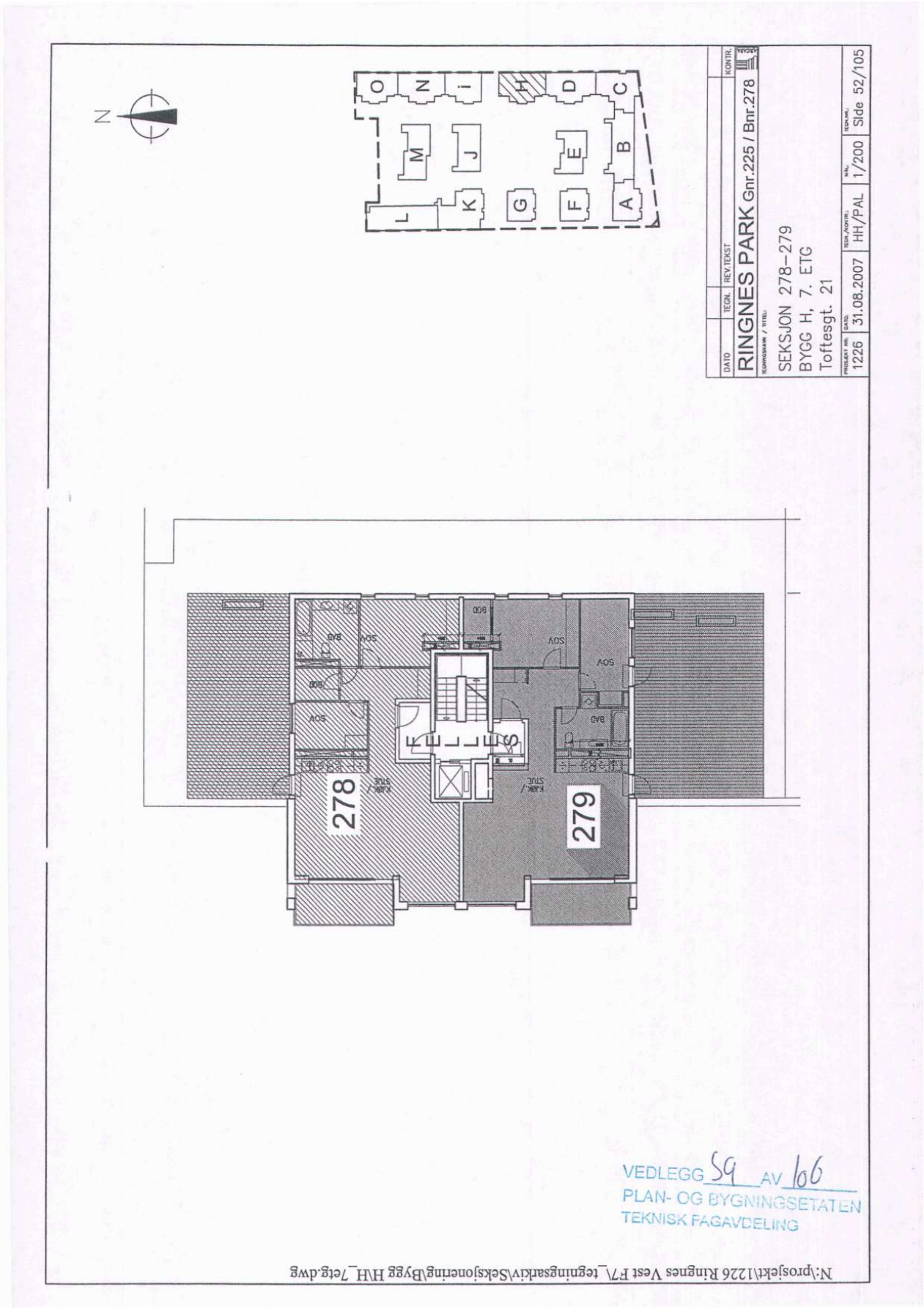

N
O N I H D C
M J E B
L K G F A
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 244–250
BYGG H, 2. ETG
Toftesgt. 21
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. HH/PAL
M/L 1/200
TEGN.NR. Side 47/105
246
247
248
245
249
244
250
SOV
BAD
KJØK/STUE
F E L L E S
VEDLEGG 54 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg H\H_2etg.dwg


N
O N I H D C
M J E B
L K G F A
DATO TEGN. REV.TEKST KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 251–257
BYGG H, 3. ETG
Toftesgt.21
PROSJEKT NR. 1226
DATO: 31.08.2007
TEGN./KONTR. HH/PAL
MÅL: 1/200
TEGN.NR. Side 48/105
253
254
255
252
256
251
257
FELLES
VEDLEGG 55 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg H\H_3etg.dwg


N
O N i H D C
M J E B
L K G F A
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 258–264
BYGG H, 4. ETC
Toftesgt. 21
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. HH/PAL
MÅL: 1/200
TEGN.NR.: Side 49/105
260
261
262
259
263
258
264
F E L L E S
VEDLEGG 56 AV 66
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg H\H_4etg.dwg

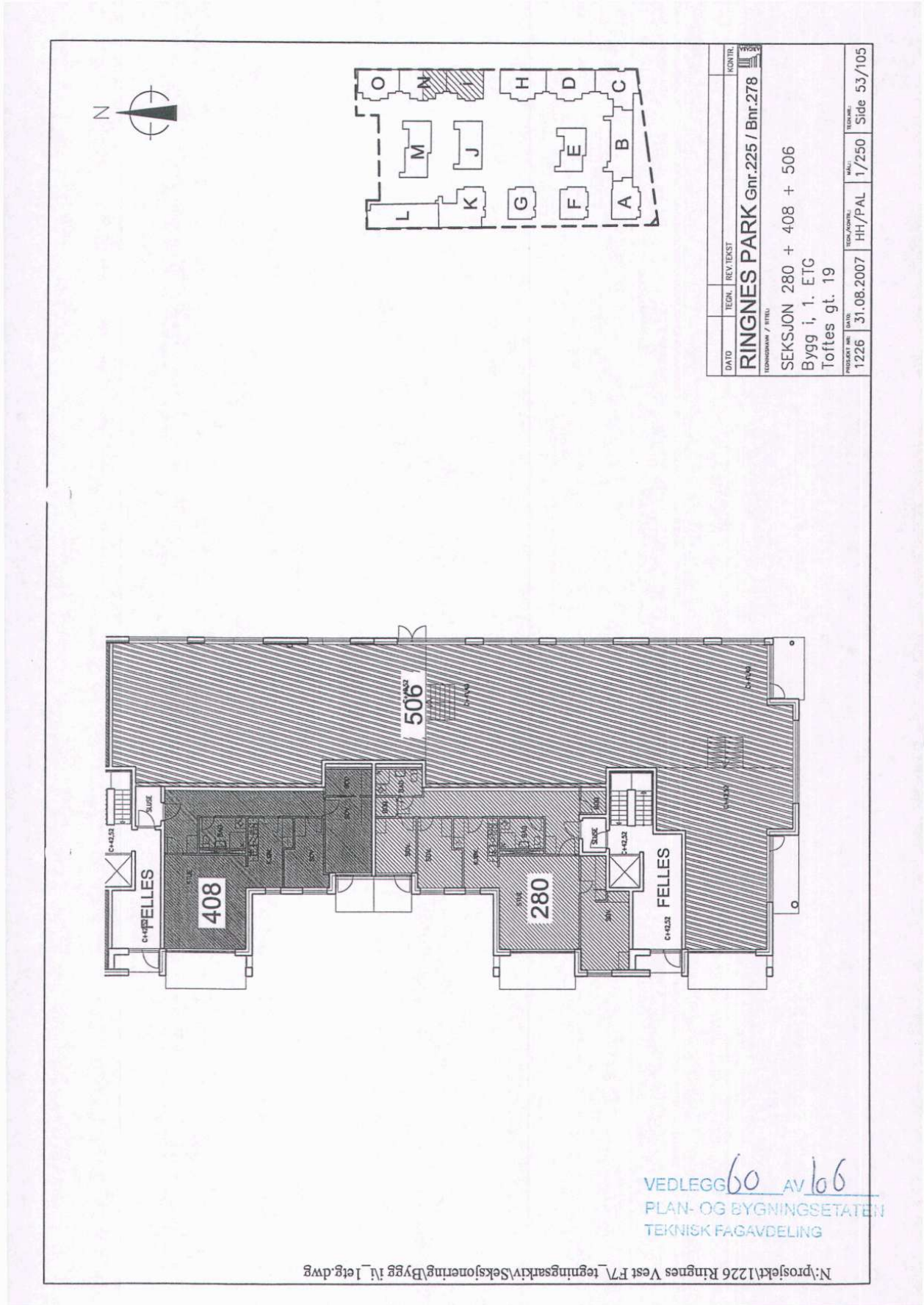

N
O N I H D C
M J E B
L K G F A
DATO TEGN. REV.TEKST KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 265–271
BYGG H, 5. ETG
Toftesgt. 21
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. HH/PAL
MÅL: 1/200
TEGN.NR. Side 50/105
266
267
268
269
270
271
265
F E L L E S
SOV
BAD
STUE
KJØK.
VEDLEGG 57 AV 166
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg H\H_5etg.dwg


N
O
N
I
H
D
C
M
J
E
B
L
K
G
F
A
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 272–277
BYGG H, 6. ETG
Toftesgt. 21
PROSJEKT NR.
1226
DATO
31.08.2007
TEGN./KONTR.
HH/PAL
MÅL:
1/200
TEGN.NR.:
Side 51/105
274
275
273
276
272
277
FELLES
VEDLEGG 58 AV 66
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg H\H_6etg.dwg

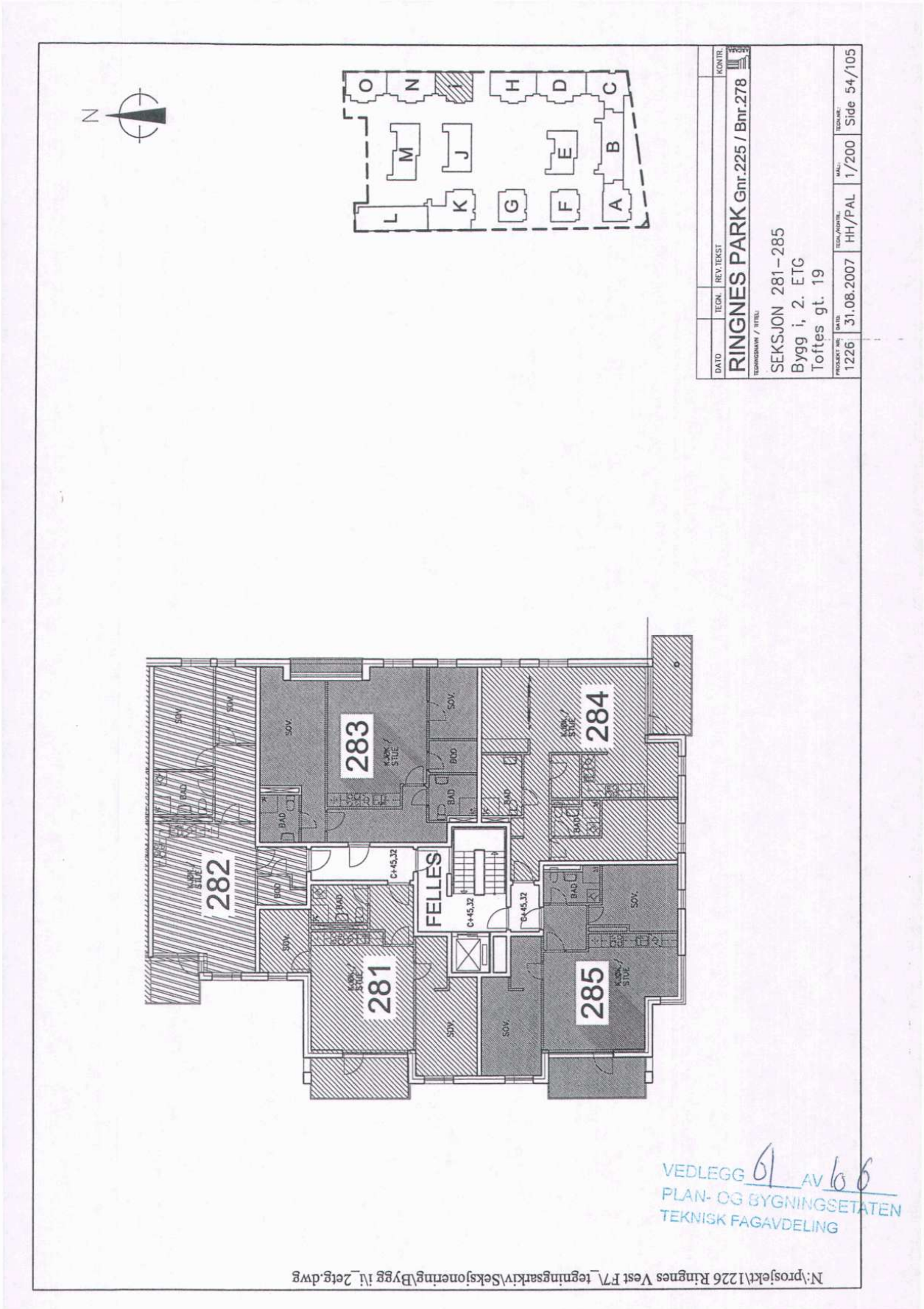


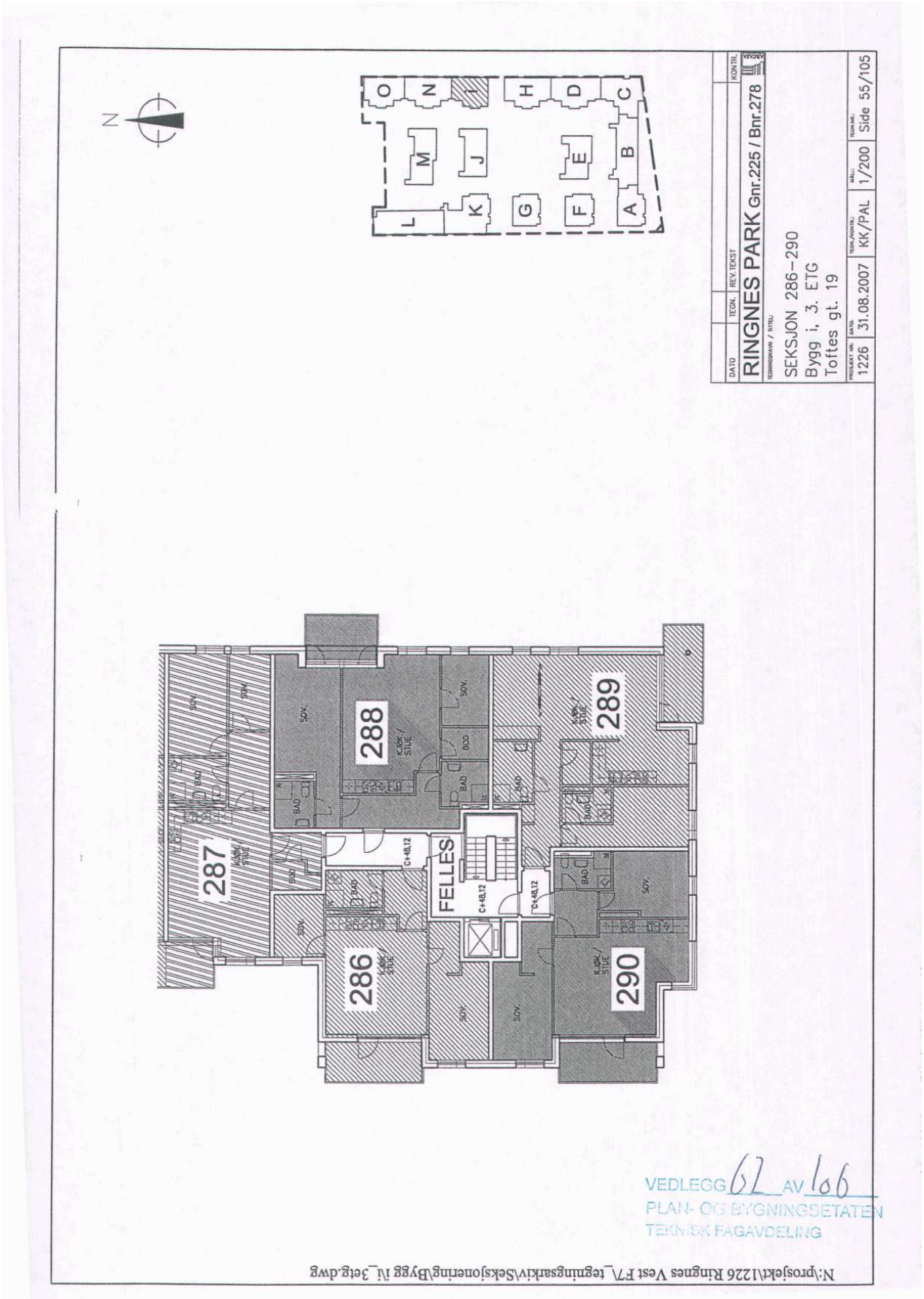
VEDLEGG 59 AV 166
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg H\H_7etg.dwg

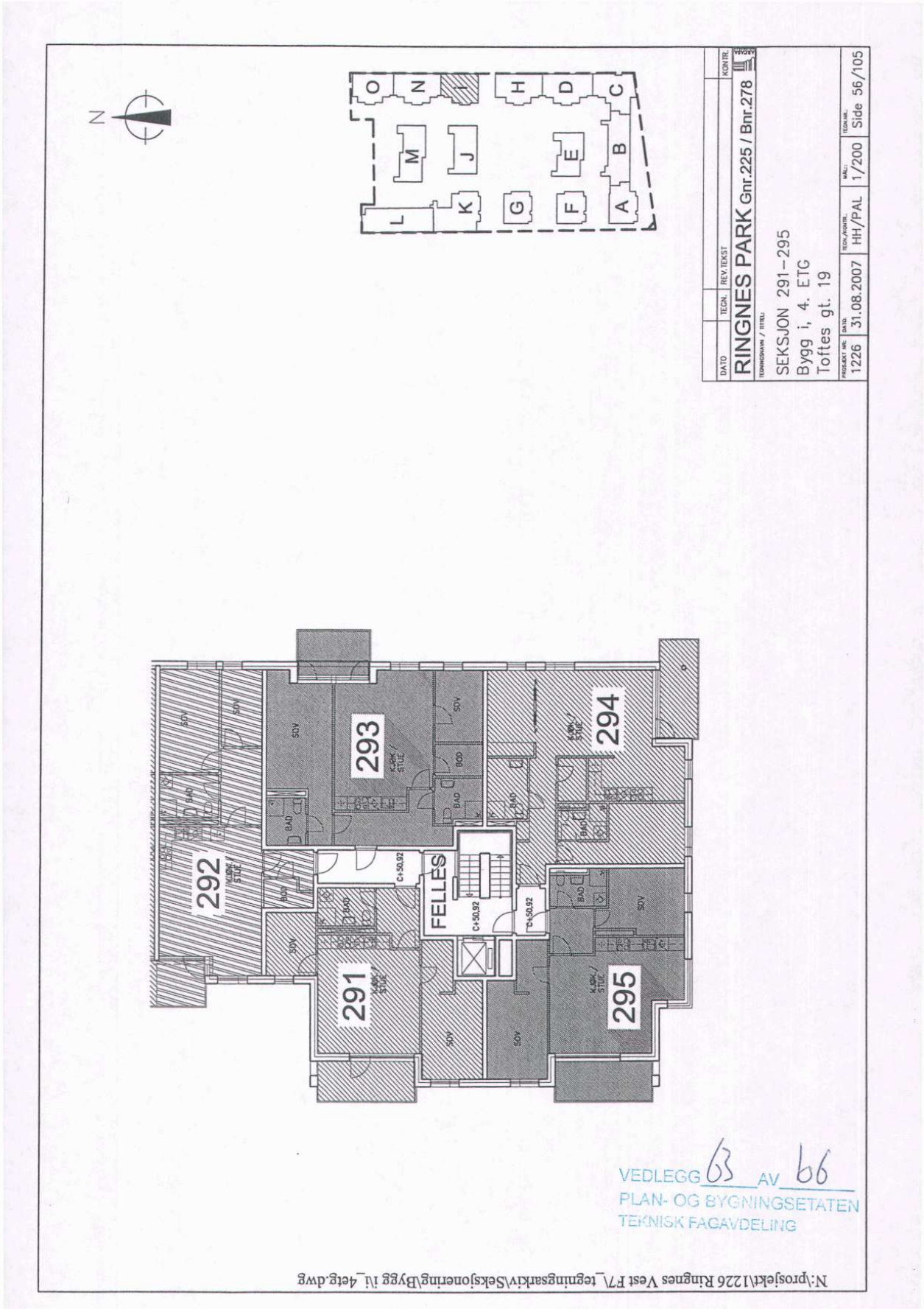


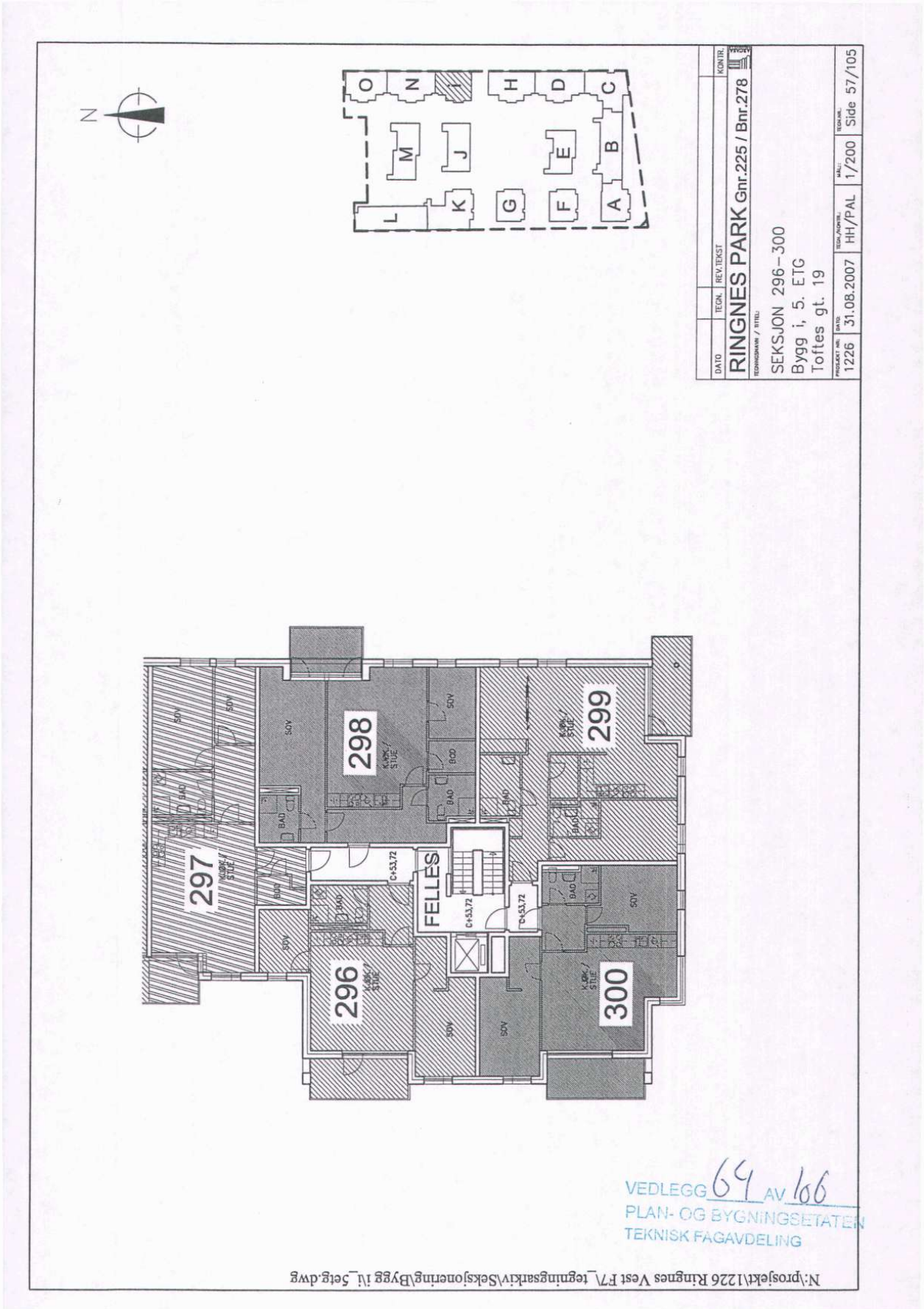
VEDLEGG 60 AV 66
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

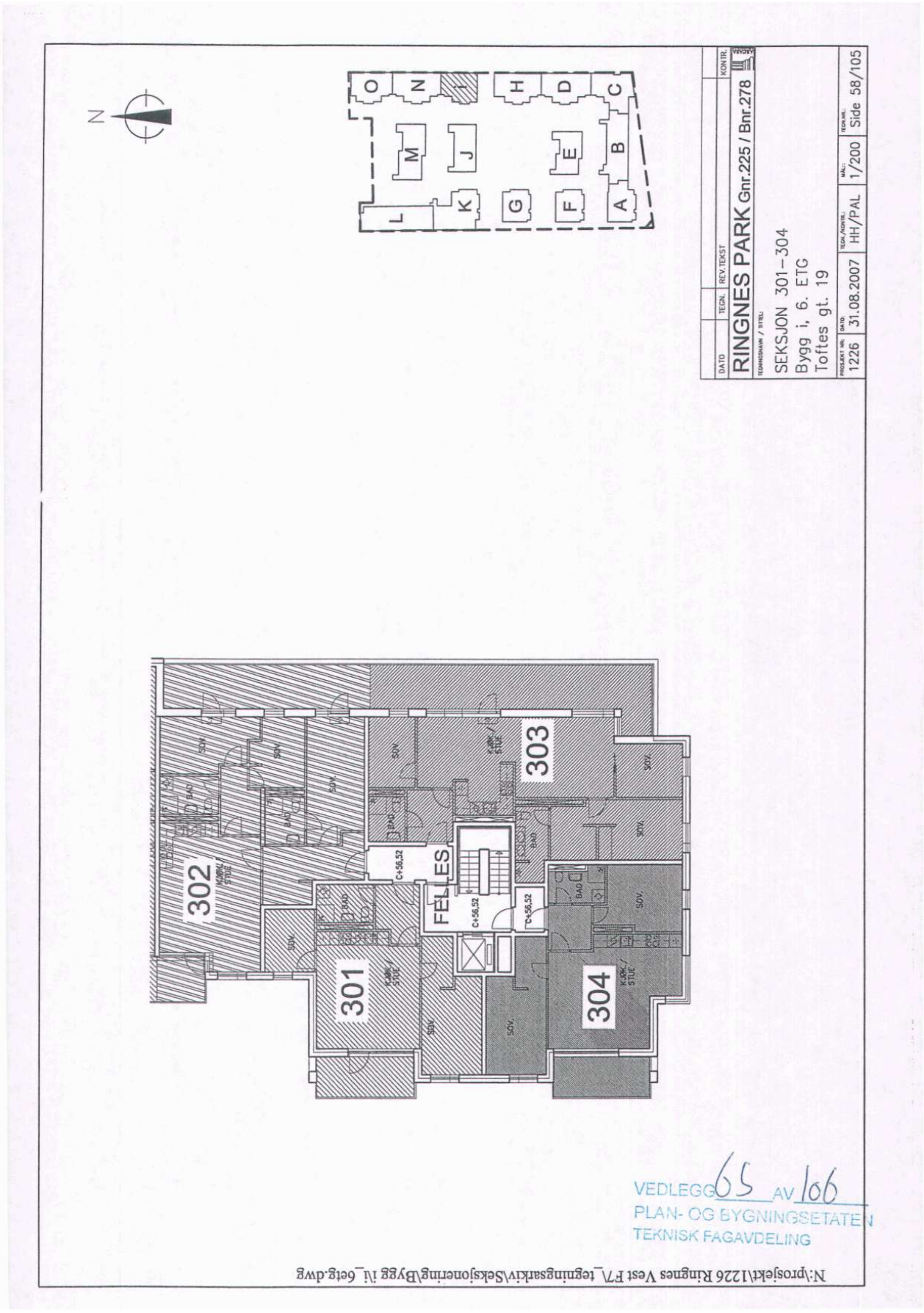

N
O N I H D C
M J E B
L K G F A
DATO TEGN. REV.TEKST KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 281–285
Bygg i, 2. ETG
Toftes gt. 19
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. HH/PAL
MÅL: 1/200
TEGN.NR.: Side 54/105
283
284
282
281
285
FELLES
SOV.
KJØK./STUE
BAD
BOD
C+45,32
VEDLEGG 61 AV 66
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg i_2etg.dwg

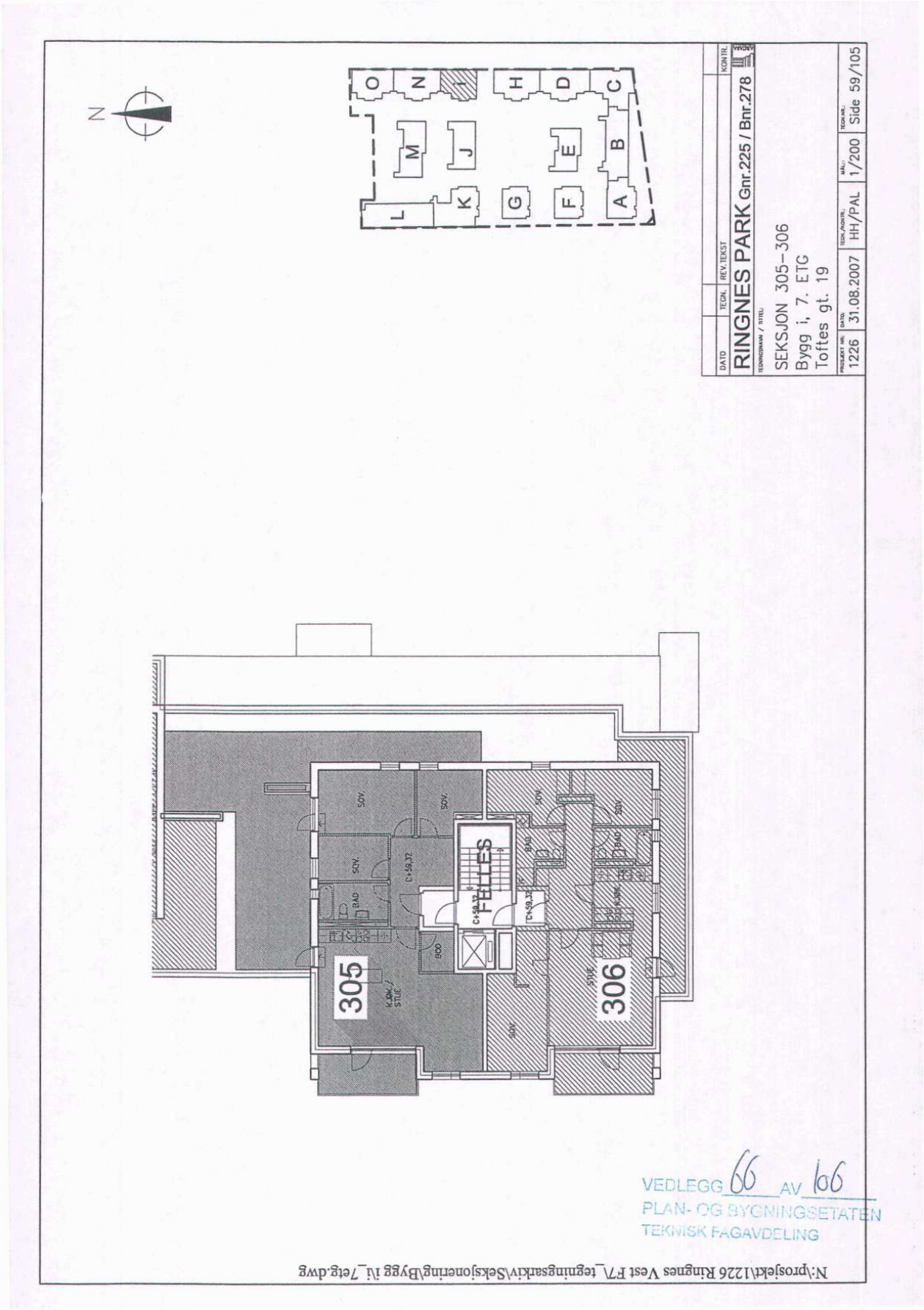


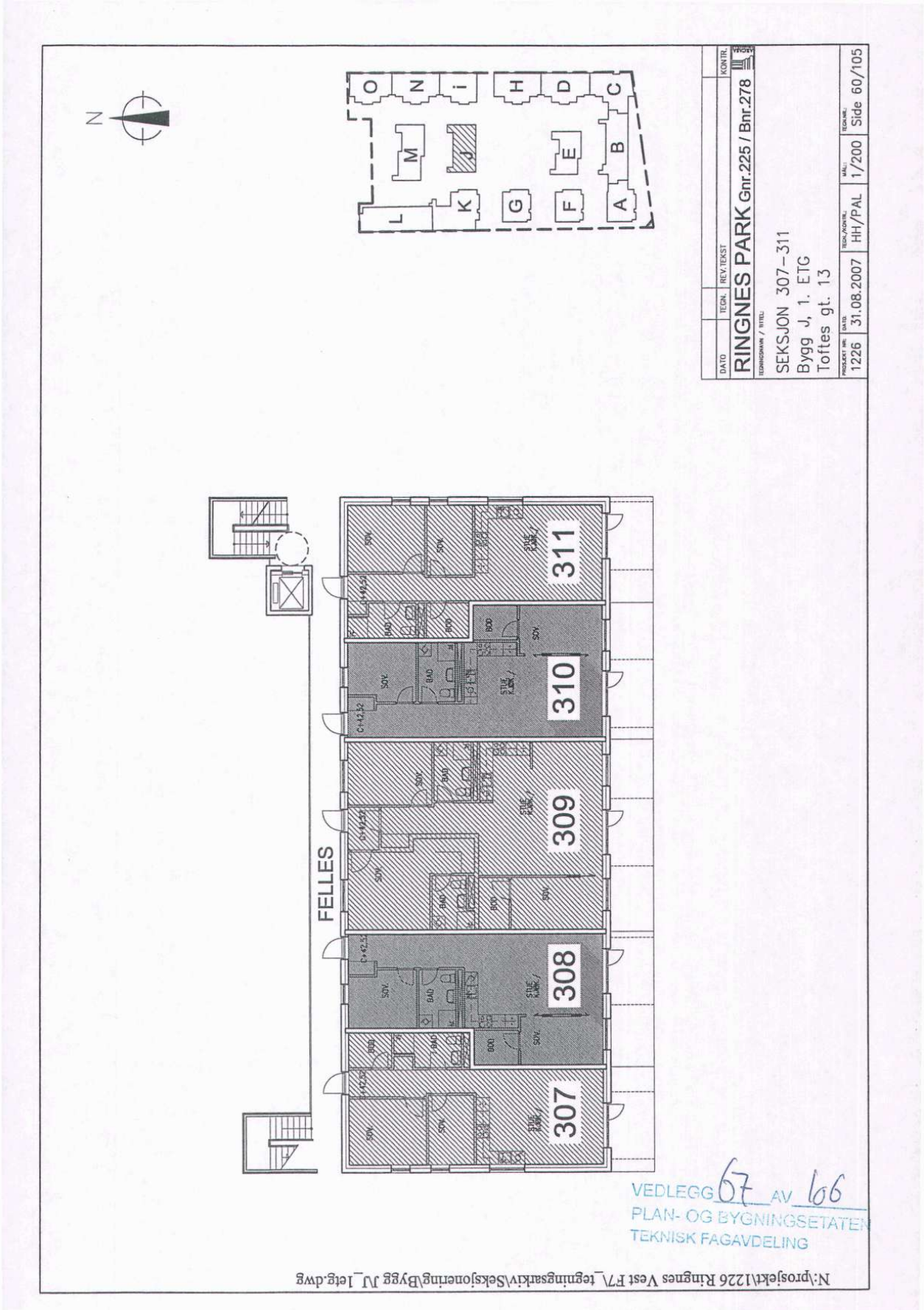
VEDLEGG 62 AV 166
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

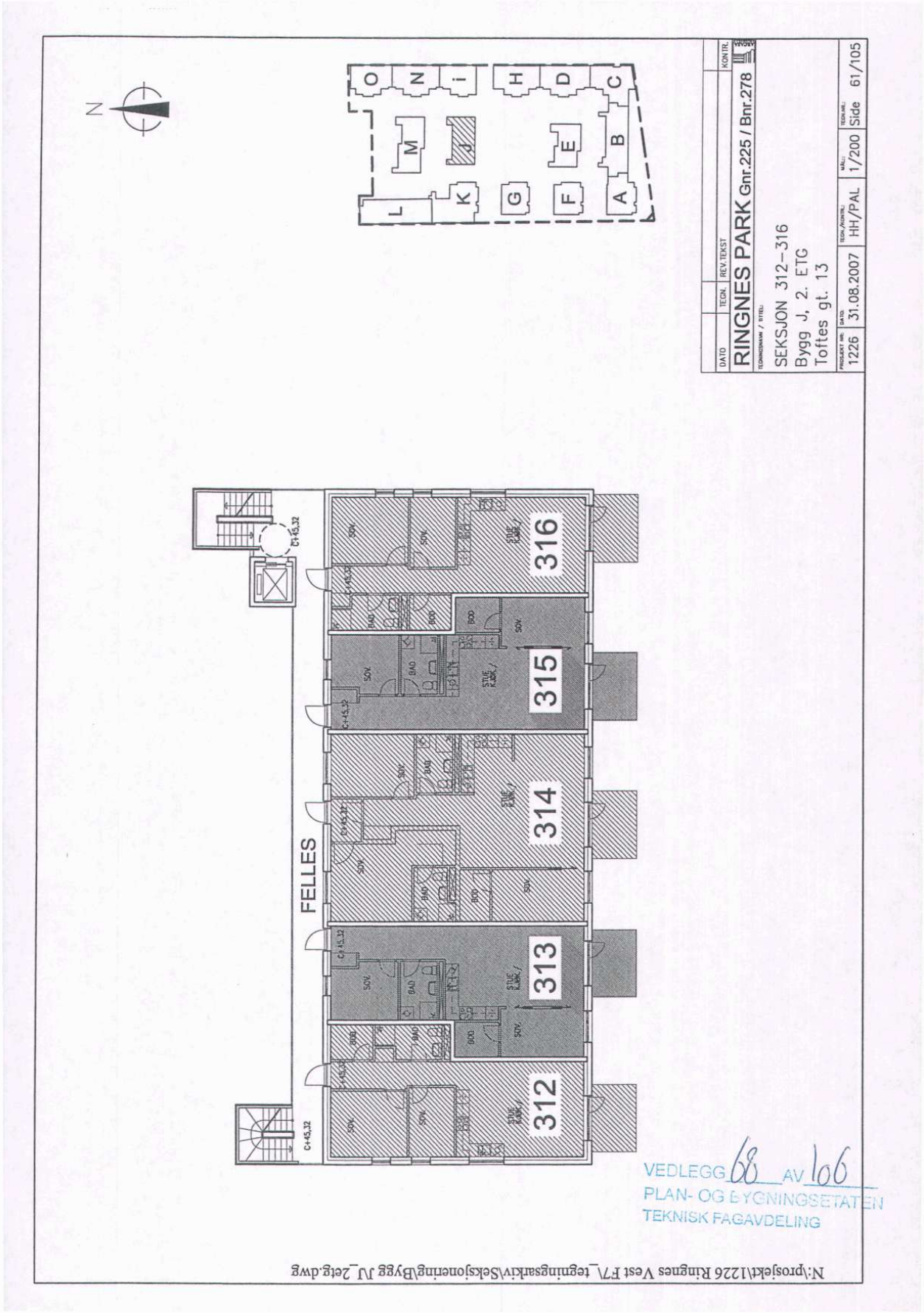

N
O N I H D C
M J E B
L K G F A
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 291–295
Bygg i, 4. ETG
Toftes gt. 19
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. HH/PAL
MÅL: 1/200
TEGN.NR. Side 56/105
292
293
294
295
291
FELLES
SOV
BAD
K.KJK./STUE
C+50,92
VEDLEGG 63 AV 66
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg i_4etg.dwg

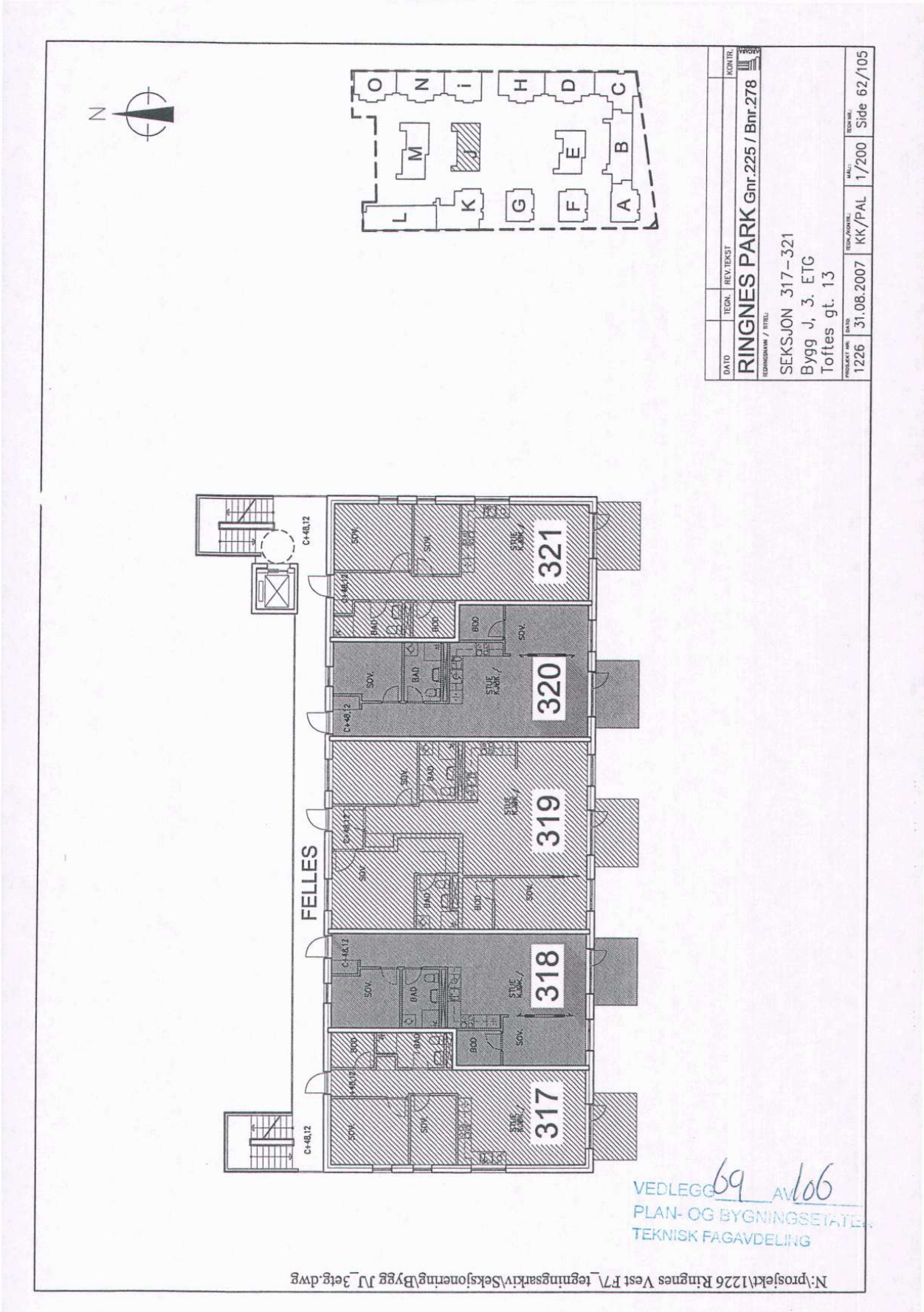

N
O N I H D C
M J E B
L K G F A
DATO TEGN. REV.TEKST KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 296–300
Bygg i, 5. ETG
Toftes gt. 19
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. HH/PAL
MÅL: 1/200
TEGN.NR. Side 57/105
297
298
299
300
296
FELLES
SOV
BAD
KJØK./STUE
C+53.72
VEDLEGG 64 AV 166
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygge i_Setg.dwg

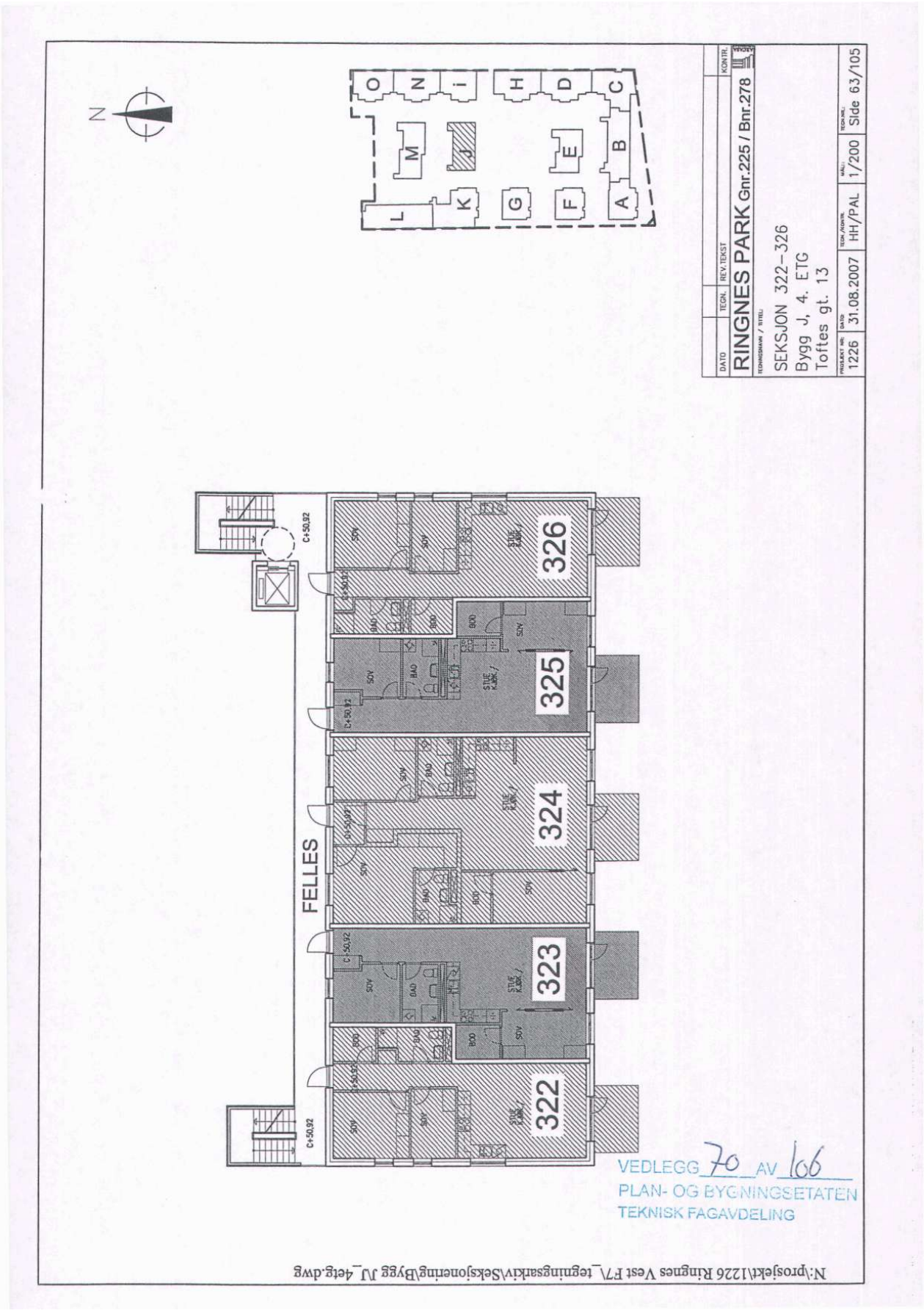

N
O N I H D C
M J E B
L K G F A
302
303
304
301
FELLES
SOV
BAD
KJØK./ STUE
C+56.52
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 301–304
Bygg i, 6. ETC
Toftes gt. 19
DATO 31.08.2007
TEGN. HH/PAL
MÅL: 1/200
Side 58/105
VEDLEGG 65 AV 166
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg i_6etg.dwg

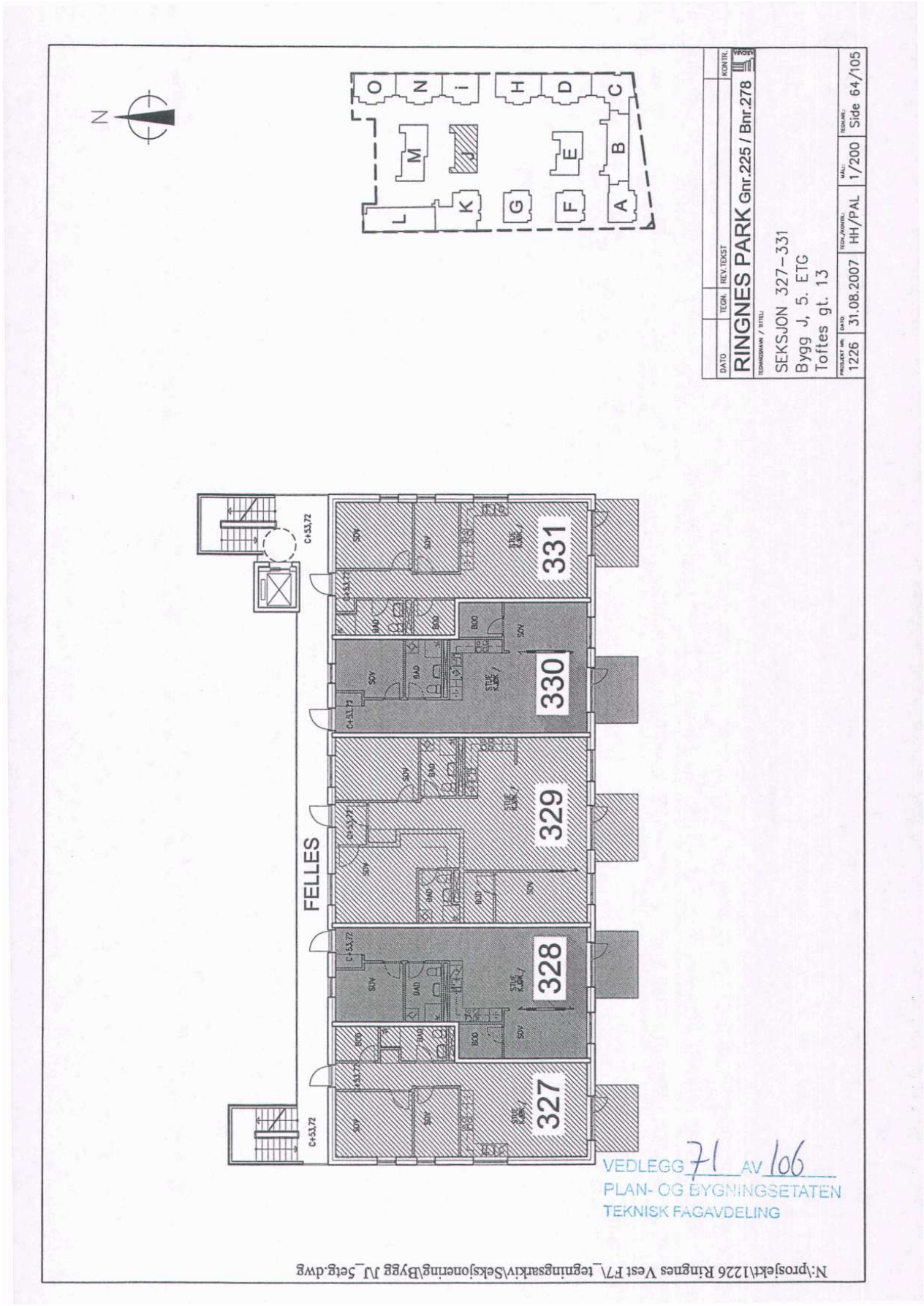

N
O N I H D C
M J E B
L K G F A
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 305–306
Bygg i, 7. ETC
Toftes gt. 19
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN.AGDR. HH/PAL
MÅL 1/200
TEGN.NR. Side 59/105
305
306
FELLES
SOV.
BAD
STUE
K.KJØK.
VEDLEGG 66 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg i_7etg.dwg

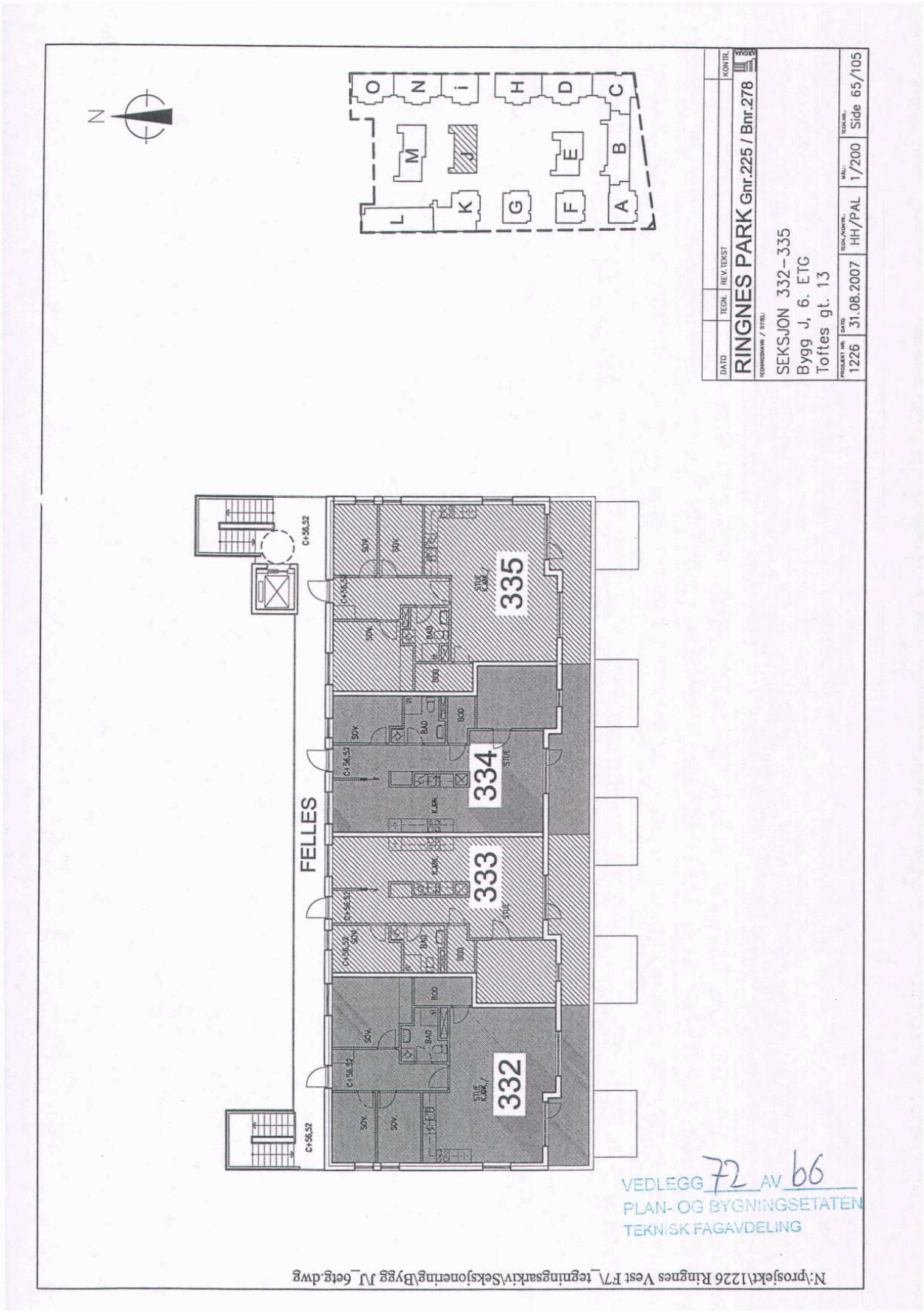

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 307–311
Bygg J, 1. ETC
Toftes gt. 13
1226
31.08.2007
HH/PAL
1/200
Side 60/105
FELLES
307
308
309
310
311
VEDLEGG 67 AV 166
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg JU_1etg.dwg

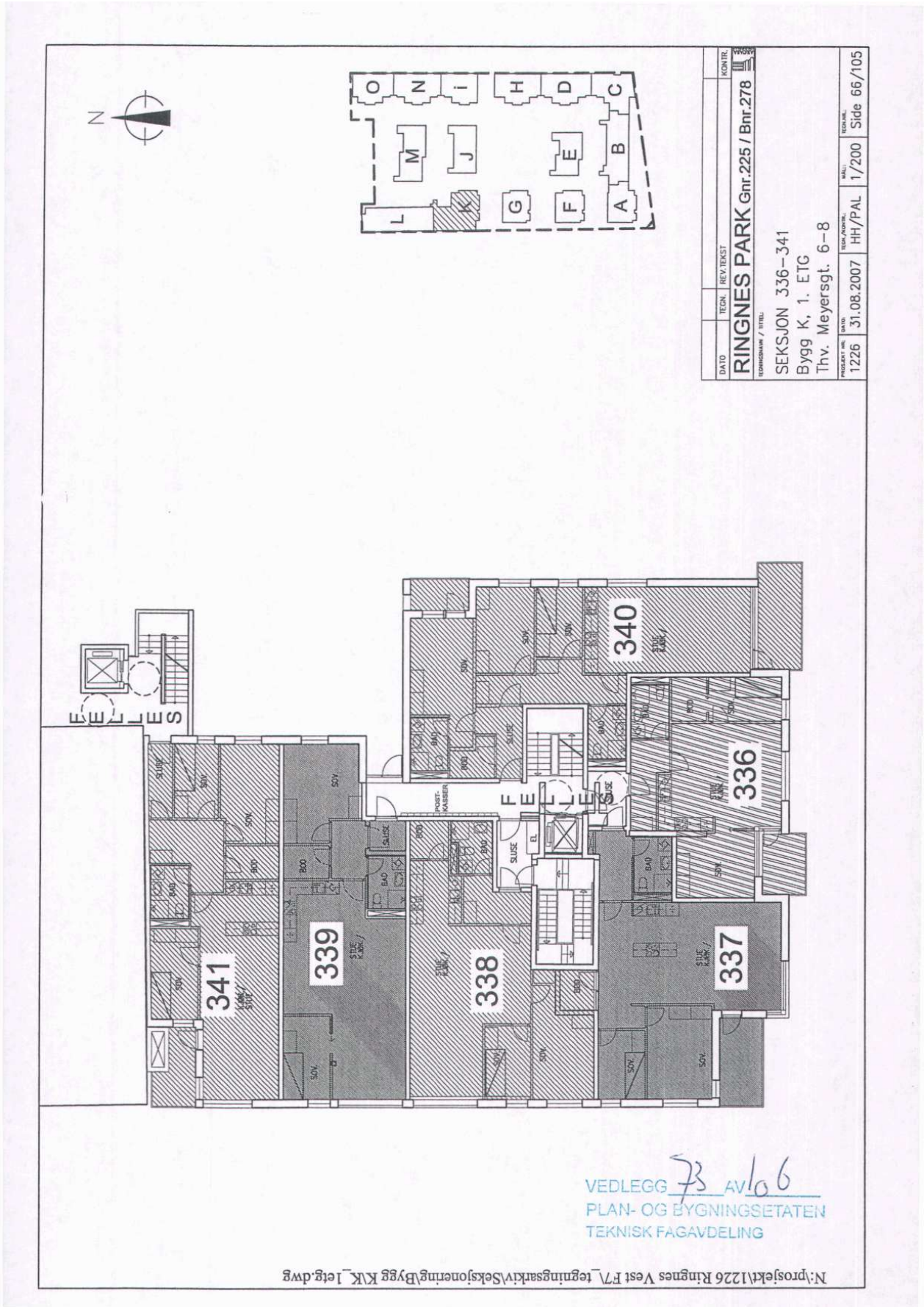

N
O N I H D C
M J E B
L K G F A
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 312–316
Bygg J, 2. ETC
Toftes gt. 13
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. HH/PAL
MÅL: 1/200
TEGNING Side 61/105
316
315
314
313
312
FELLES
C+45,32
SOV
BAD
BOD
STUE/KJØK.
VEDLEGG 68 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg J\J_2etg.dwg

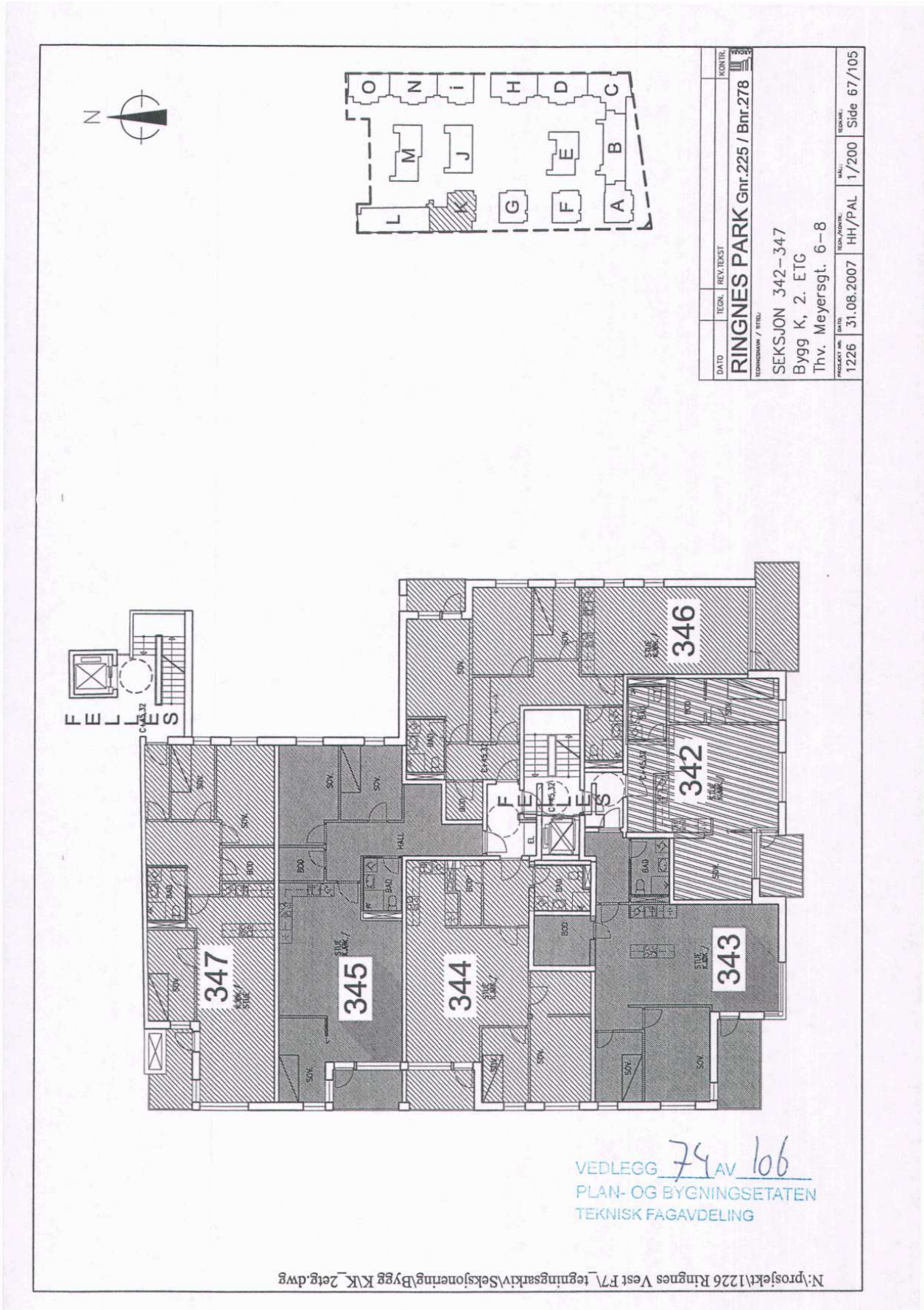

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 317–321
Bygg J, 3. ETG
Toftes gt. 13
1226
31.08.2007
KK/PAL
1/200
Side 62/105
FELLES
317
318
319
320
321
VEDLEGG 69 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg JJ_3etg.dwg

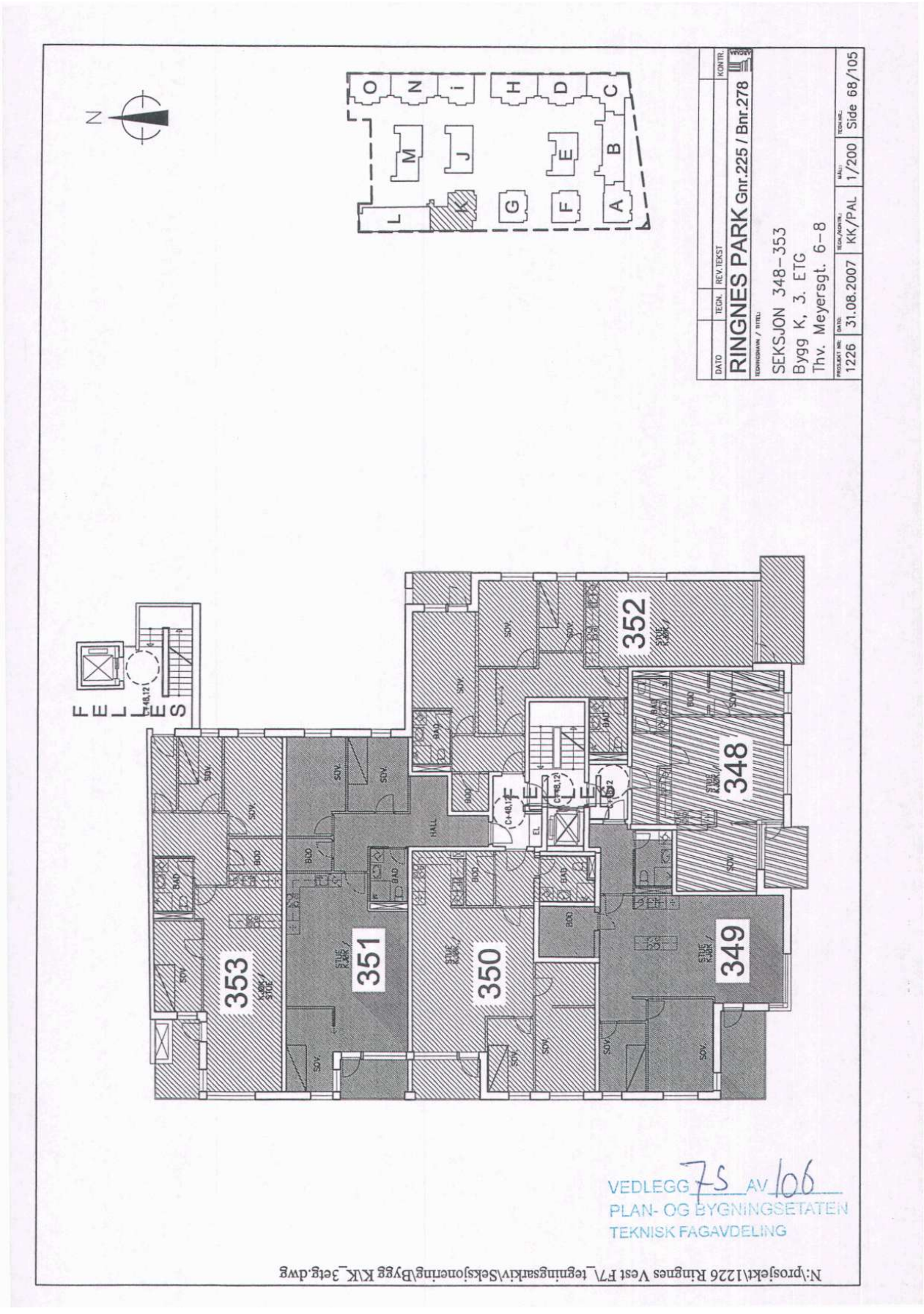

N
O N I H D C
M J E B
L K G F A
DATO TEGN. REV.TEKST KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 322–326
Bygg J, 4. ETC
Toftes gt. 13
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. HH/PAL
MÅL: 1/200
TEGN.NR.: Side 63/105
326
325
324
323
322
FELLES
C+50.92
VEDLEGG 70 AV 166
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg J\J_4etg.dwg

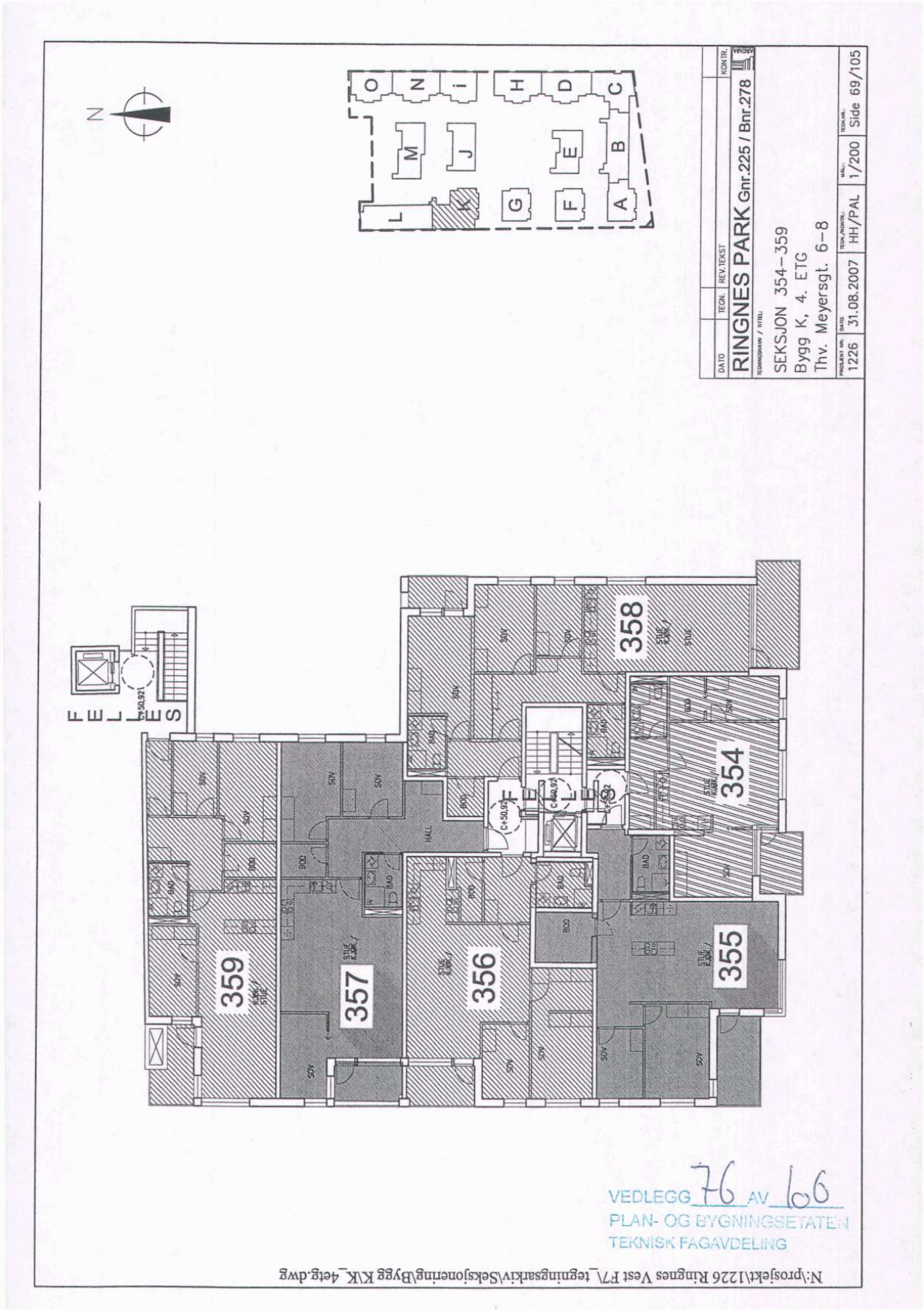

N
O N I H D C
M J E B
L K G F A
DATO | TEGN. | REV.TEKST | KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 327–331
Bygg J, 5. ETC
Toftes gt. 13
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. HH/PAL
MÅL: 1/200
TEGNR.: Side 64/105
331
330
329
328
327
FELLES
C+53.72
VEDLEGG 71 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg J\J_Etg.dwg

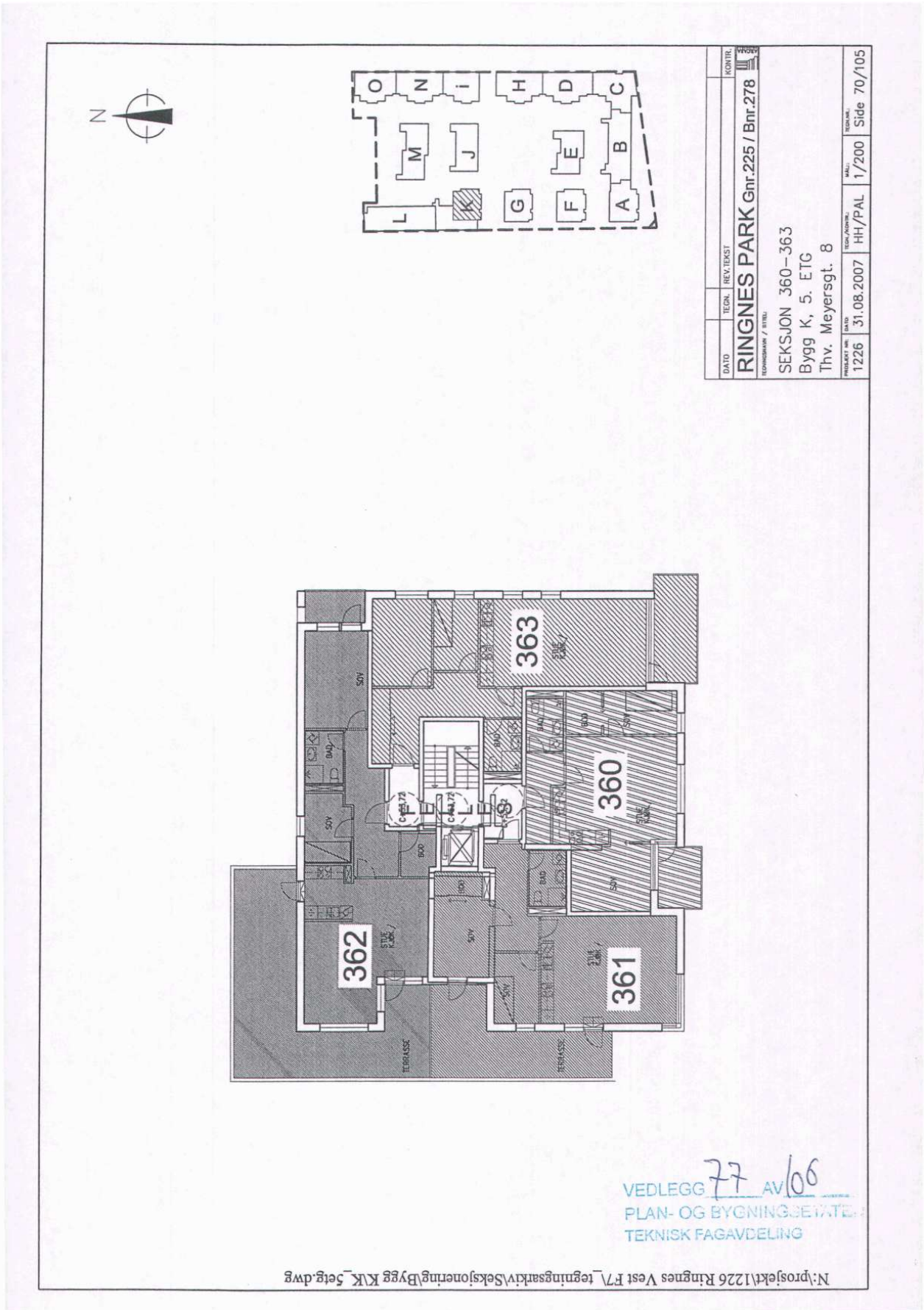

N
O N i H D C
M J E B
L K G F A
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 332–335
Bygg J, 6. ETG
Toftes gt. 13
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. HH/PAL
M¦L: 1/200
TEGNR. Side 65/105
FELLES
335
334
333
332
C+56,52
SOV.
BAD
BOD
STUE
KJØK.
VEDLEGG 72 AV 66
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg J\J_6etg.dwg

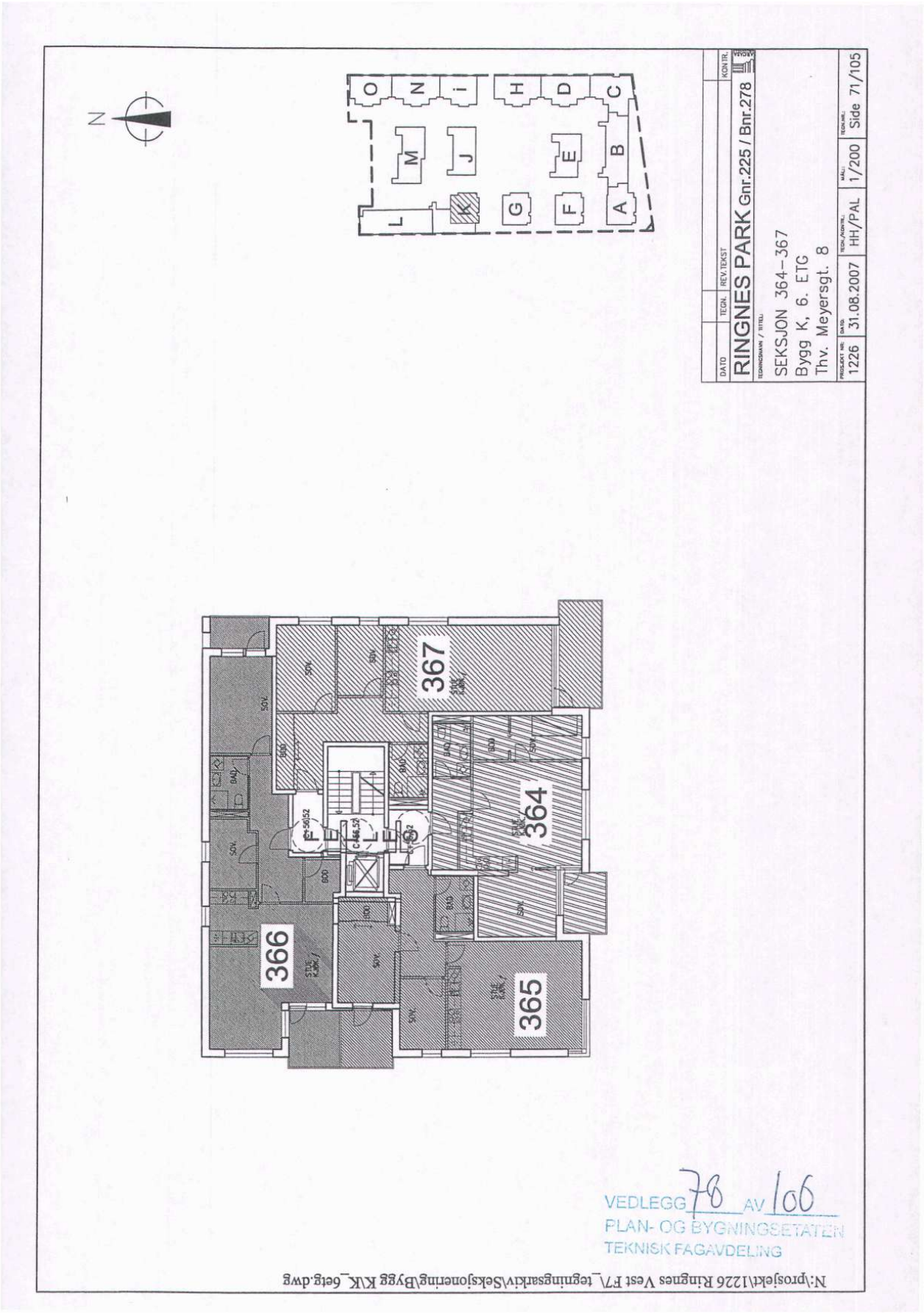

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 336–341
Bygg K, 1. ETG
Thv. Meyersgt. 6–8
DATO 31.08.2007
TEGN. HH/PAL
MÅL 1/200
Side 66/105
340
336
337
338
339
341
VEDLEGG 73 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg K\K_1etg.dwg

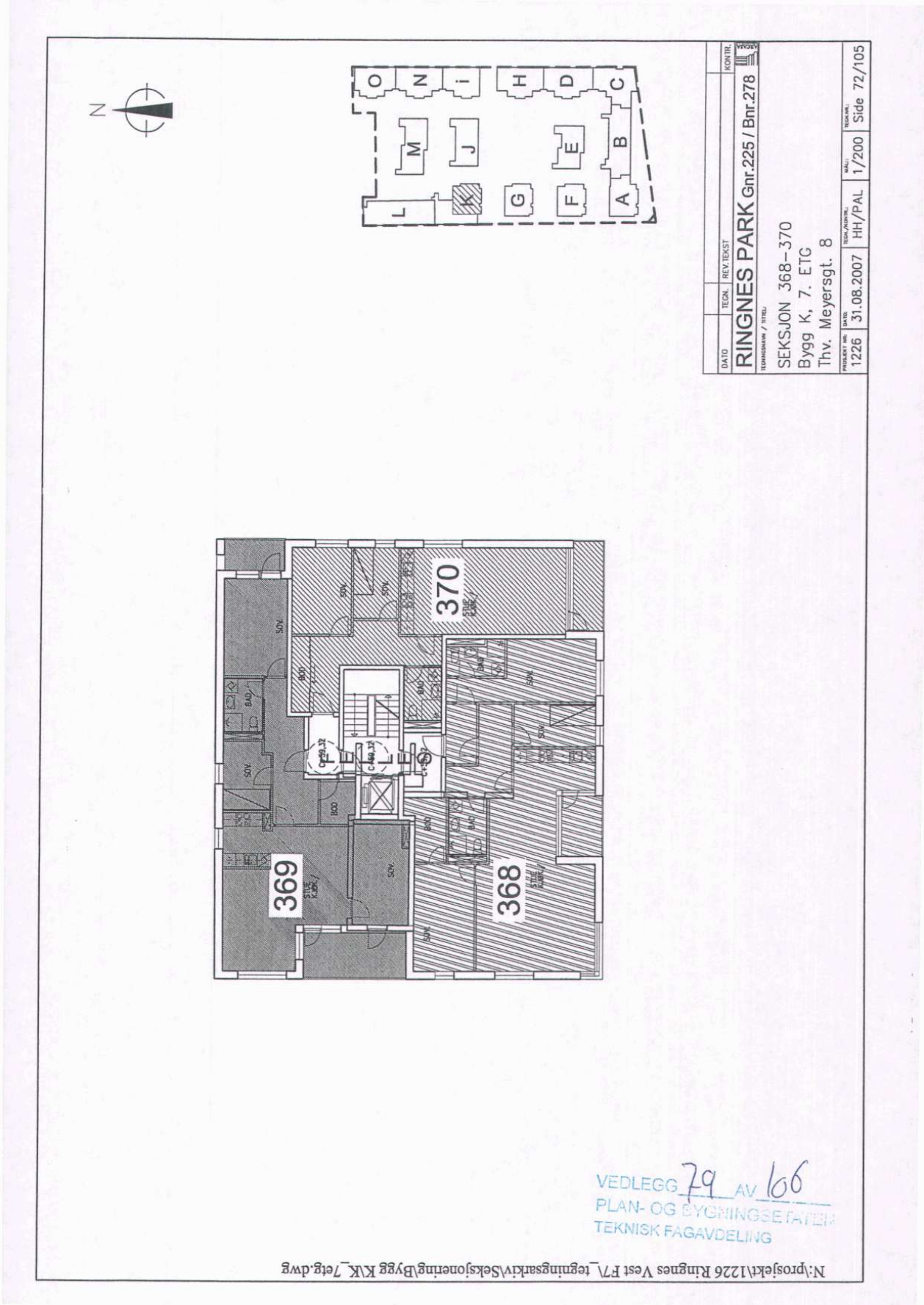

N
O N I H D C
M J E B
L K G F A
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 342–347
Bygg K, 2. ETG
Thv. Meyersgt. 6–8
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. HH/PAL
M.: 1/200
Side 67/105
346
342
343
344
345
347
FELLES
VEDLEGG 74 AV 166
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg K\K_2etg.dwg

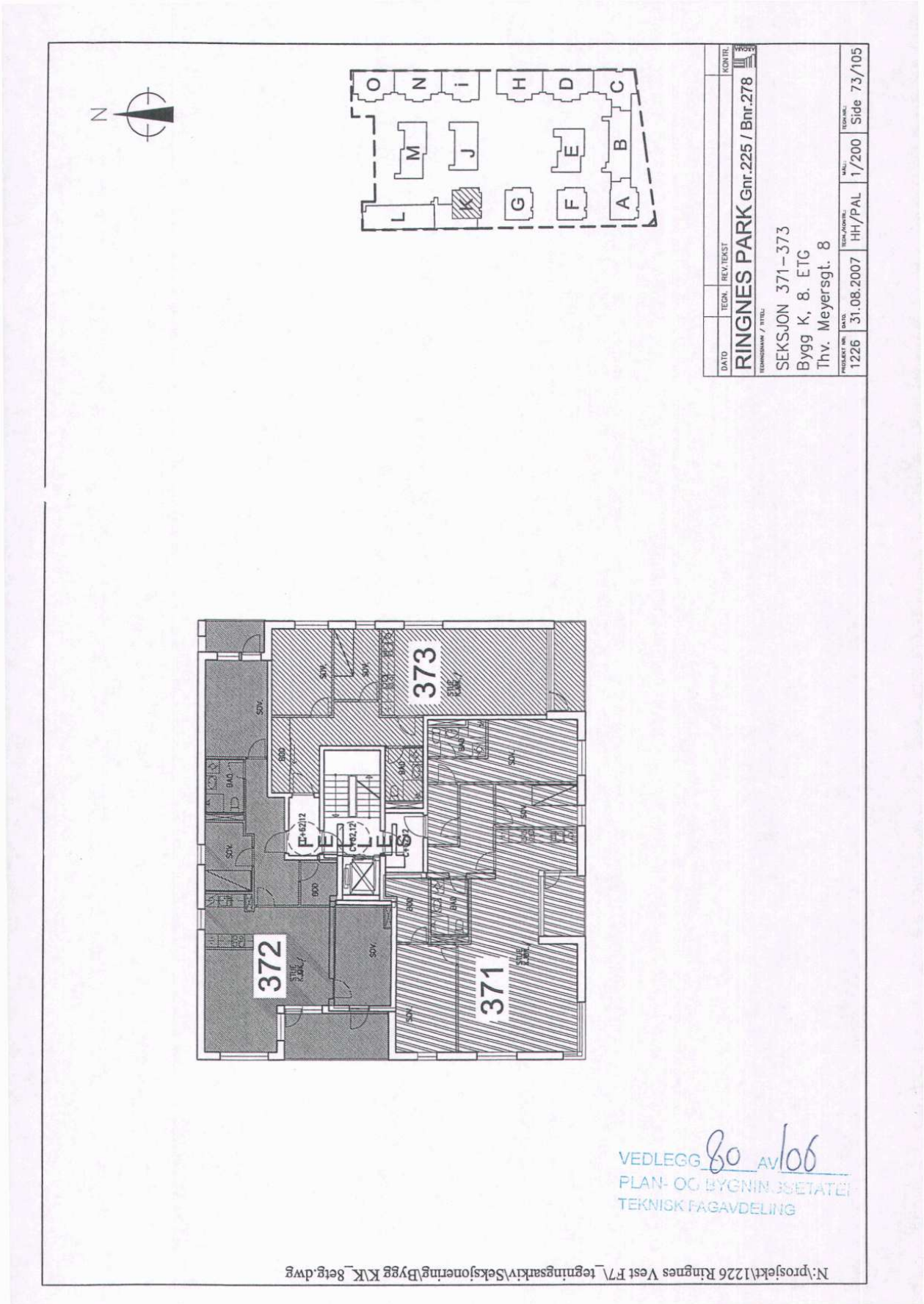

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 348–353
Bygg K, 3. ETG
Thv. Meyersgt. 6–8
1226
31.08.2007
KK/PAL
1/200
Side 68/105
352
348
349
350
351
353
FELLES
VEDLEGG 75 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg K\K_3etg.dwg

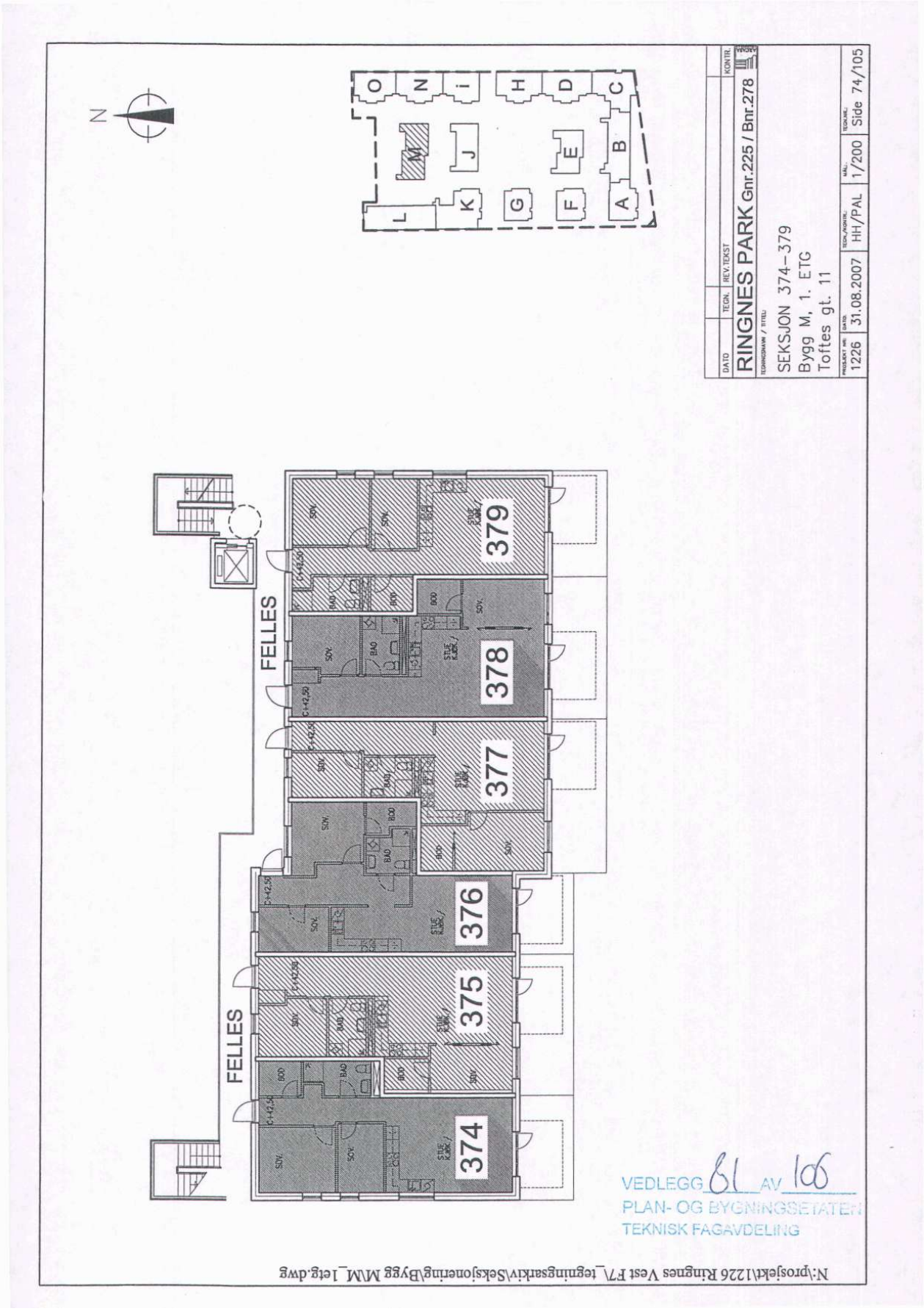

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 354–359
Bygg K, 4. ETC
Thv. Meyersgt. 6–8
1226
31.08.2007
HH/PAL
1/200
Side 69/105
358
354
355
356
357
359
FELLES
VEDLEGG 76 AV 166
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg K\K_4etg.dwg

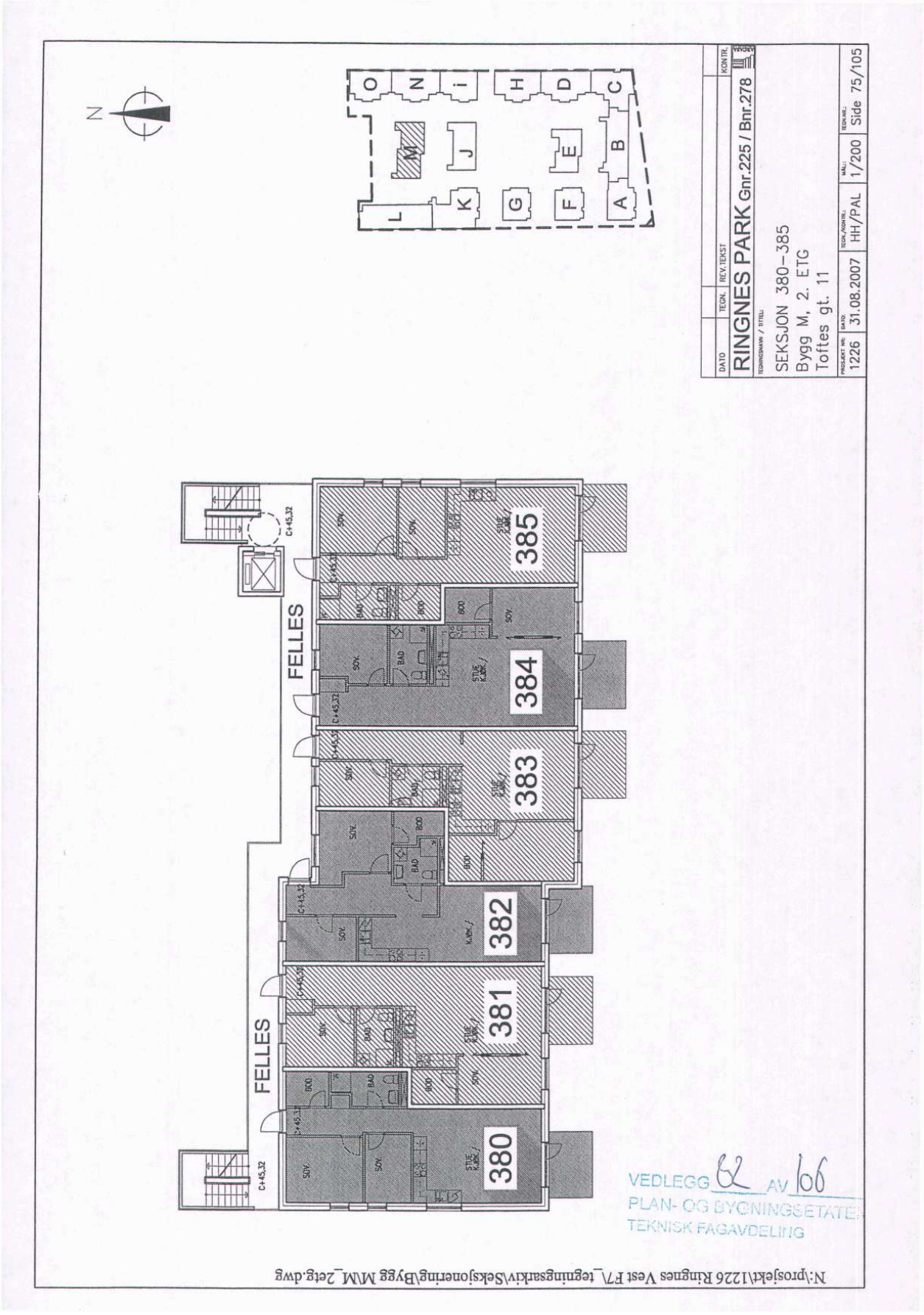

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 360–363
Bygg K, 5. ETG
Thv. Meyersgt. 8
1226
31.08.2007
HH/PAL
1/200
Side 70/105
363
360
362
361
VEDLEGG 77 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg K\K_5etg.dwg

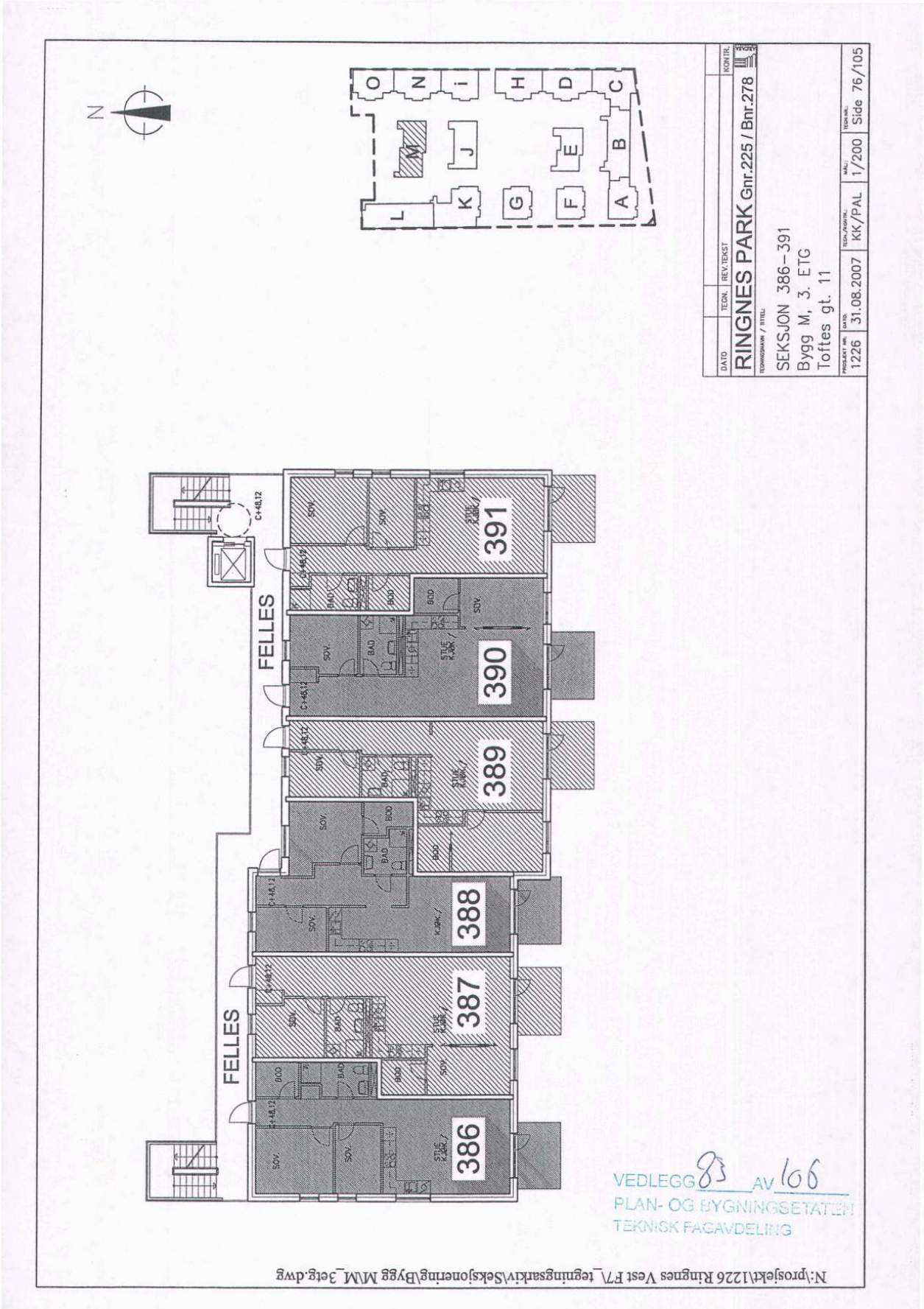

N
O N I H D C
M J E B
L K G F A
367
364
366
365
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 364–367
Bygg K, 6. ETC
Thv. Meyersgt. 8
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. HH/PAL
M/U: 1/200
TEGN.NR.: Side 71/105
VEDLEGG 78 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg K\K_etg.dwg

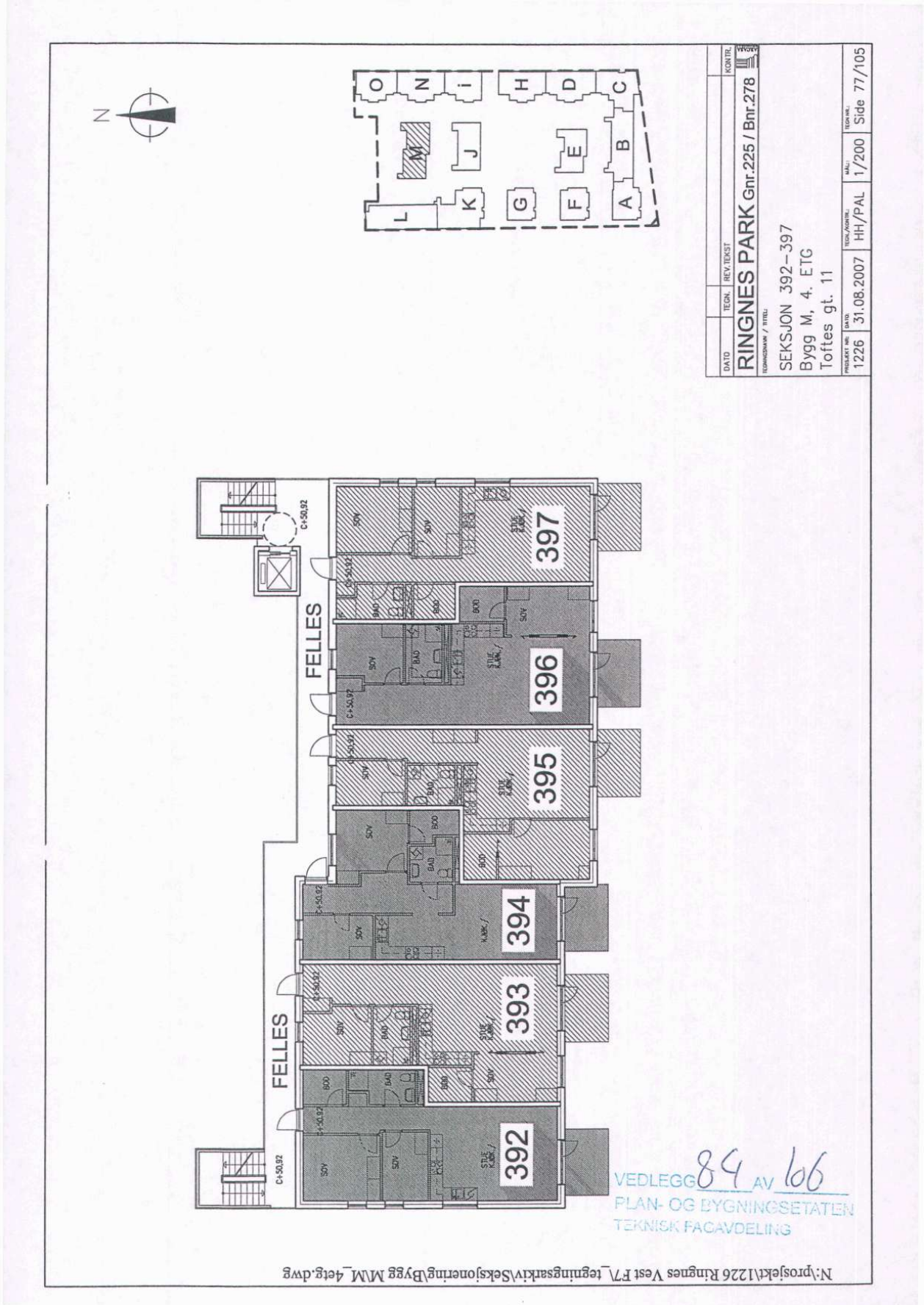

N
O N I H D C
M J E B
L K G F A
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 368–370
Bygg K, 7. ETC
Thv. Meyersgt. 8
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. HH/PAL
MÅL 1/200
TEGN.NR. Side 72/105
370
369
368
STUE/KJØK.
SOV
BAD
BOD
L E
VEDLEGG 79 AV 166
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg K\K_7etg.dwg

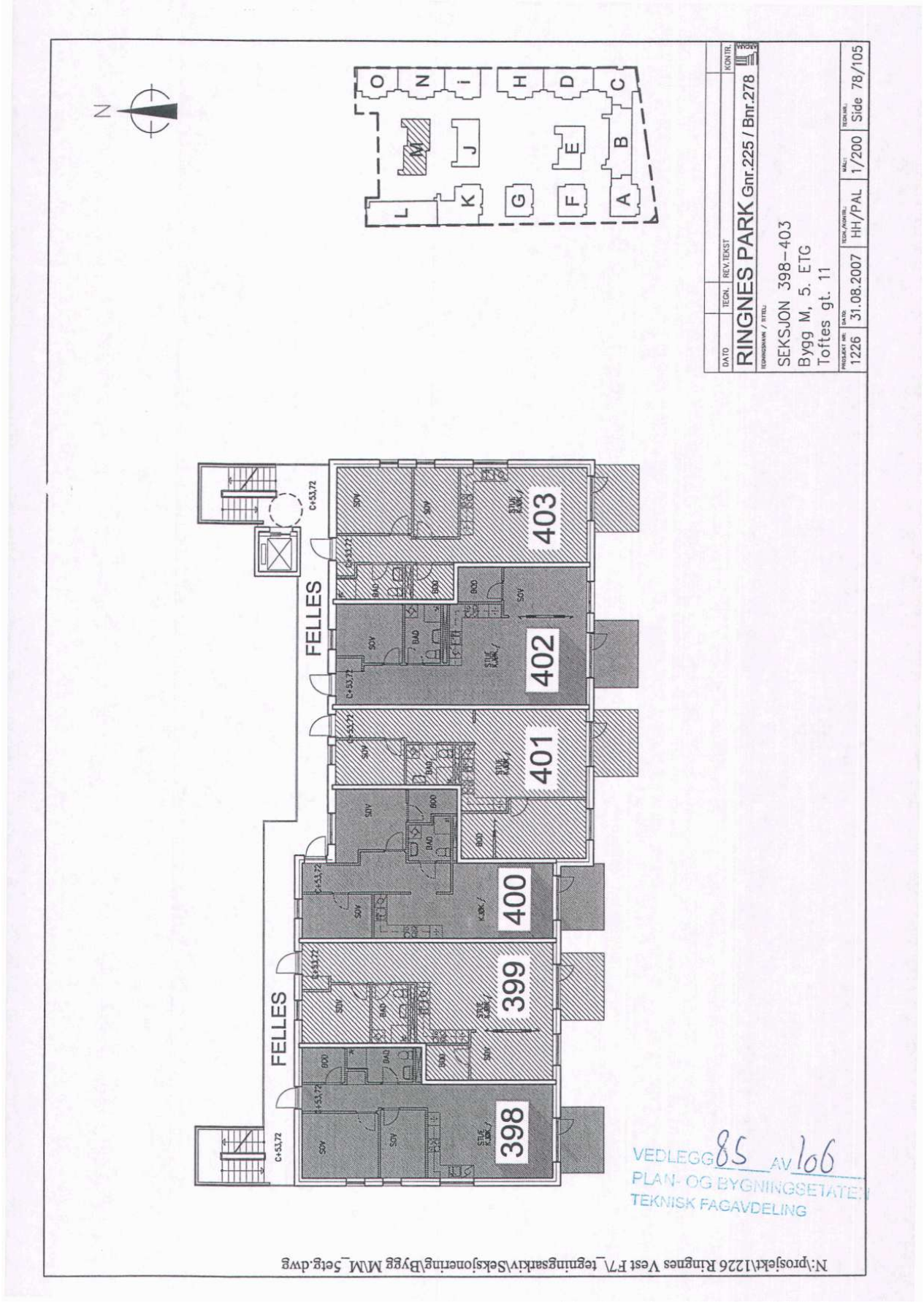

N
O N I H D C
M J E B
L K G F A
373
372
371
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 371–373
Bygg K, 8. ETC
Thv. Meyersgt. 8
1226
31.08.2007
HH/PAL
1/200
Side 73/105
VEDLEGG 80 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg K\K_8etg.dwg

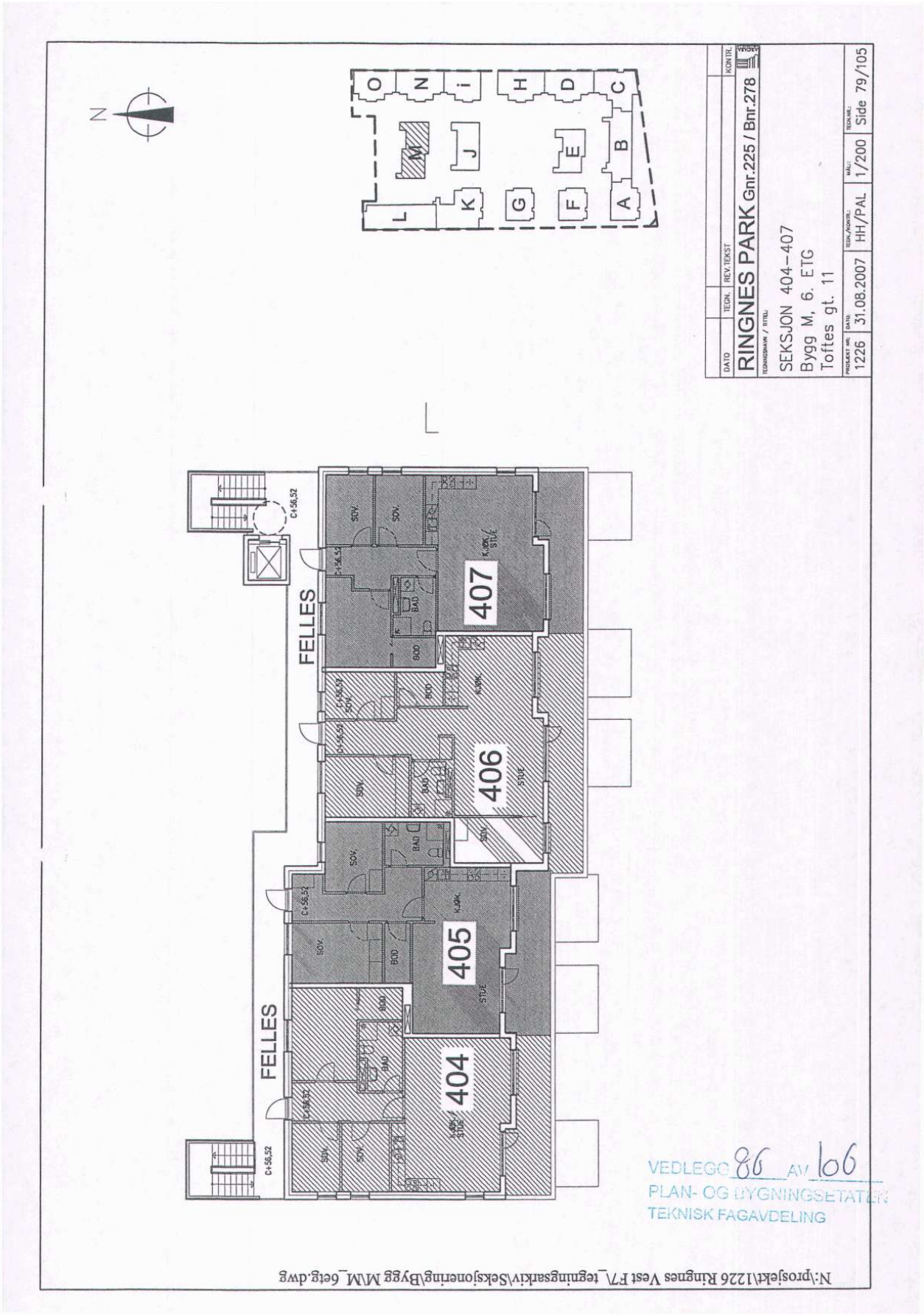

N
O N I H D C
M J E B
L K G F A
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 374–379
Bygg M, 1. ETG
Toftes gt. 11
1226
31.08.2007
HH/PAL
1/200
Side 74/105
379
378
377
376
375
374
FELLES
FELLES
VEDLEGG 61 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg MM_1etg.dwg

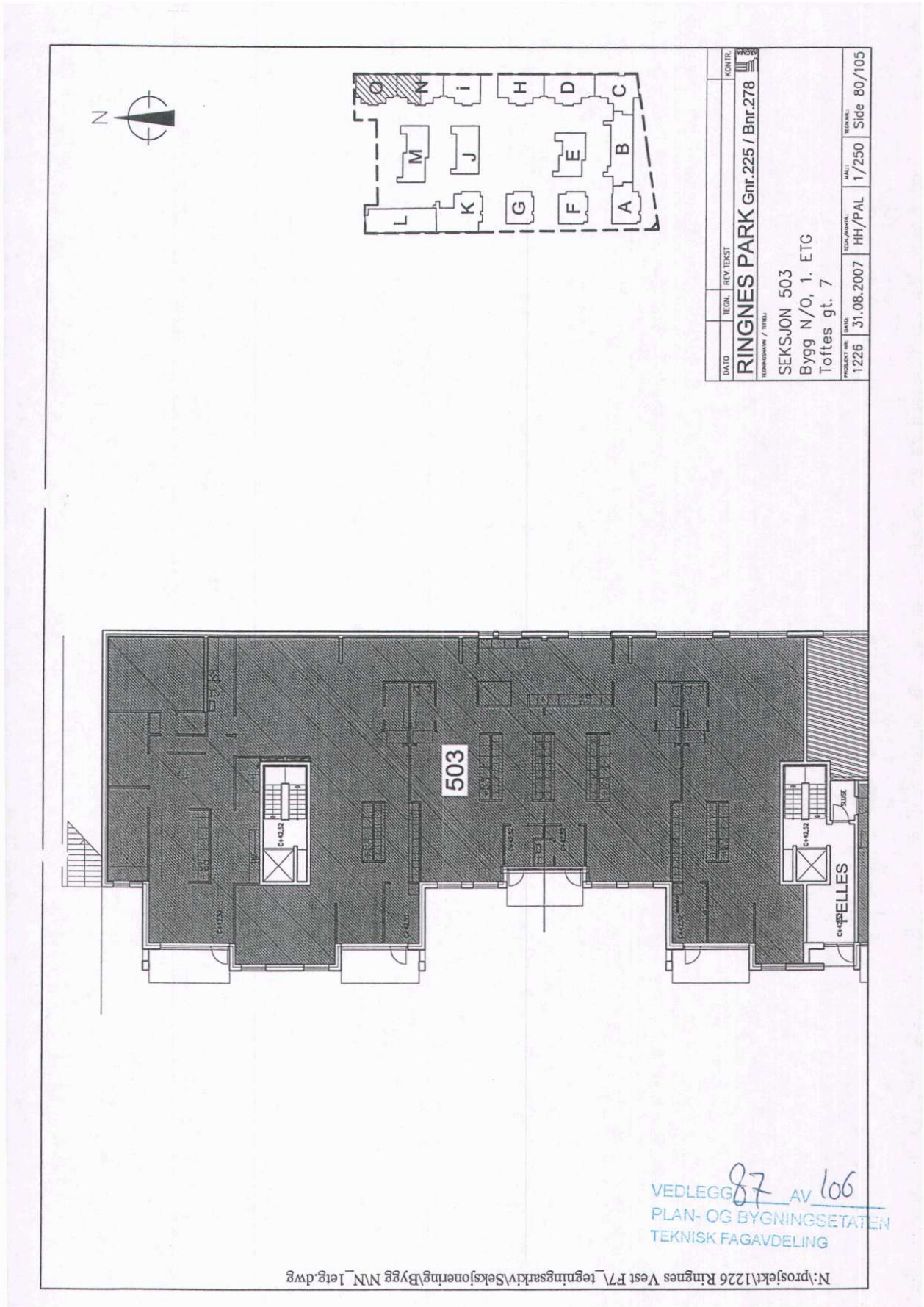

N
O N I H D C
M J E B
L K G F A
DATO | TEGN. | REV.TEKST | KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 380–385
Bygg M, 2. ETG
Toftes gt. 11
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. HH/PAL
MÅL 1/200
TEGN.NR. Side 75/105
FELLES
FELLES
380
381
382
383
384
385
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg M\M_2etg.dwg
VEDLEGG 62 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

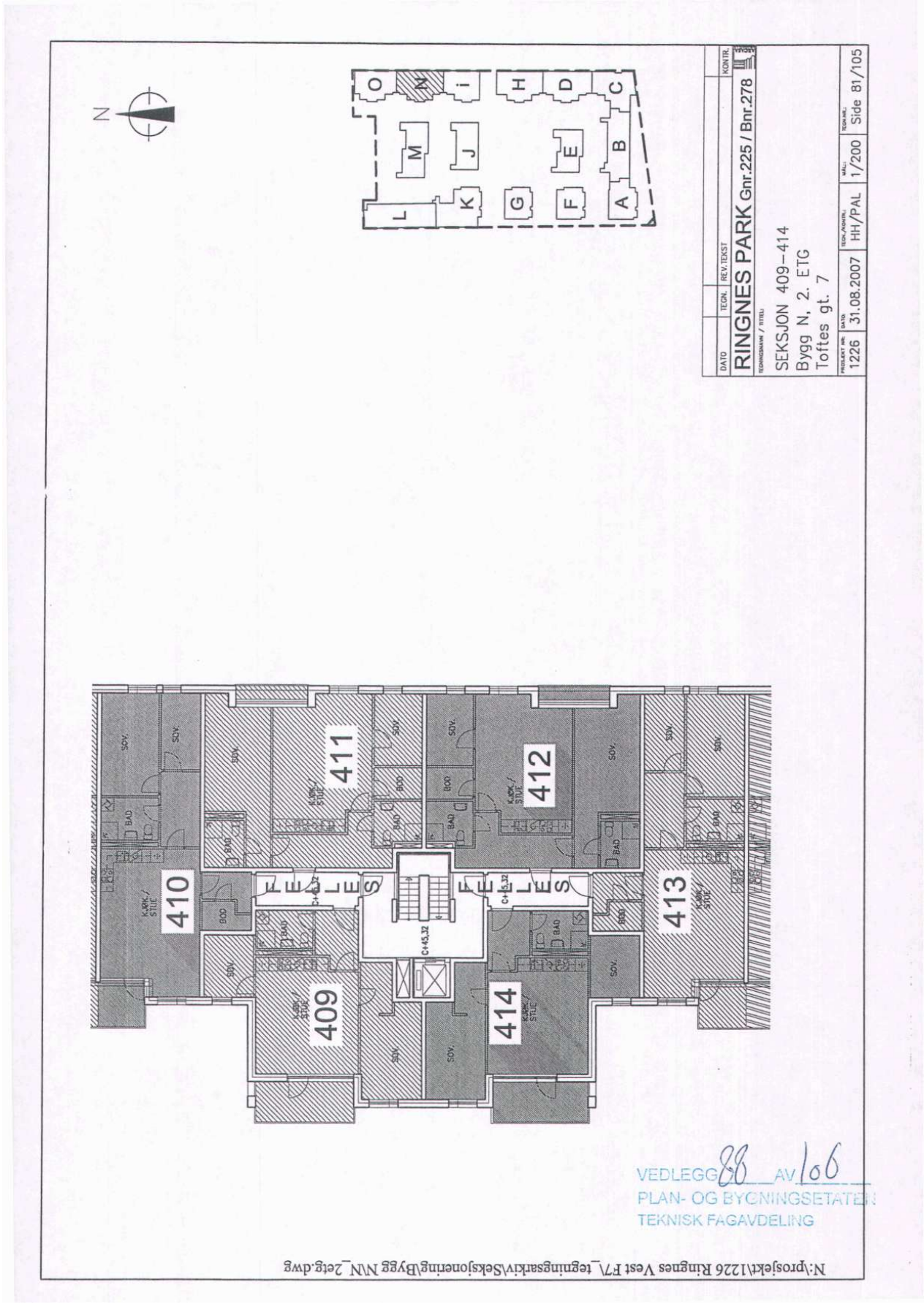

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 386–391
Bygg M, 3. ETG
Toftes gt. 11
1226
31.08.2007
KK/PAL
1/200
Side 76/105
386
387
388
389
390
391
FELLES
FELLES
VEDLEGG 83 AV 166
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg MM_3etg.dwg

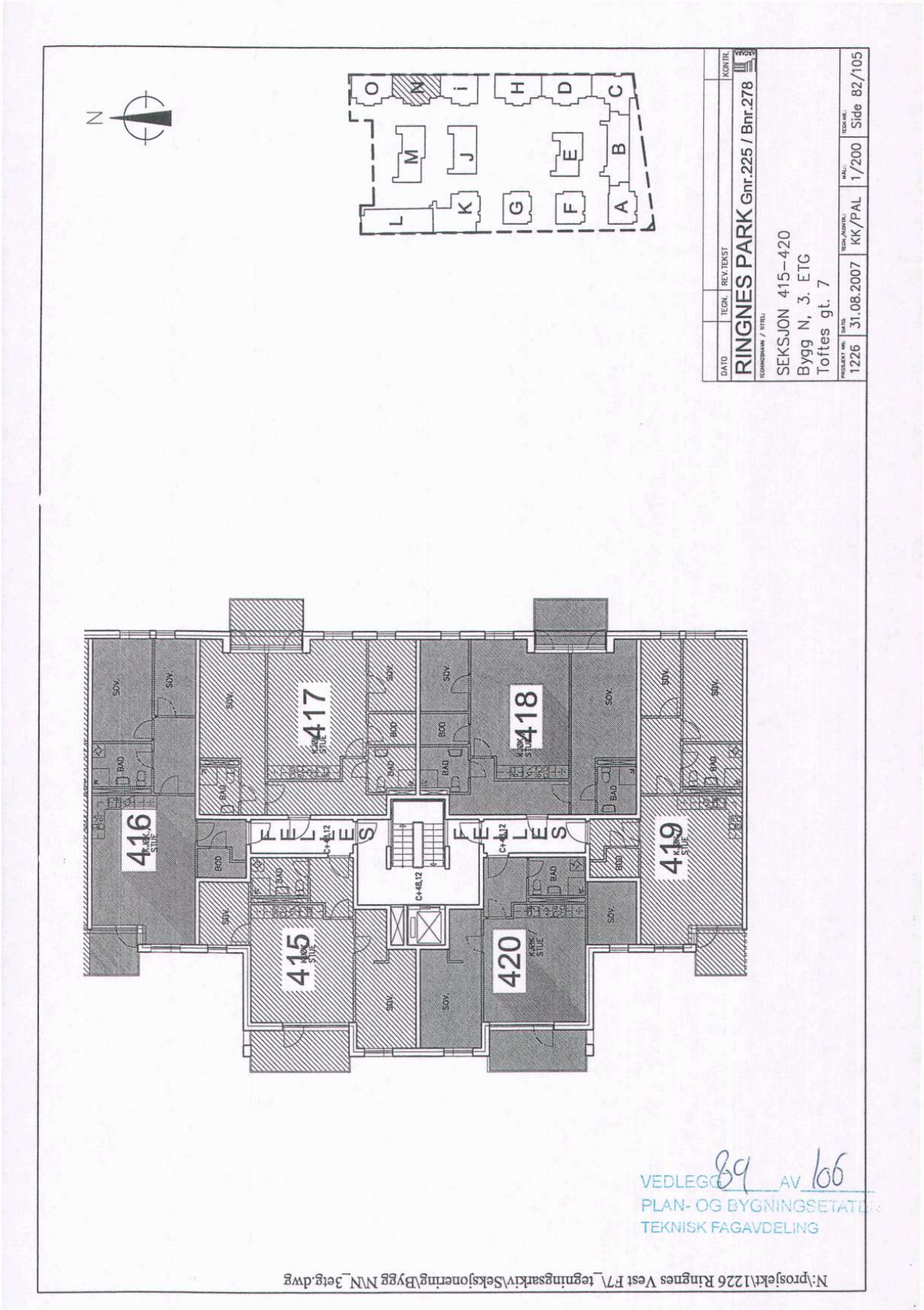

N
O N i H D C
M J E B
L K G F A
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 392–397
Bygg M, 4. ETG
Toftes gt. 11
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. HH/PAL
MÅL: 1/200
TEGN NR.: Side 77/105
FELLES
FELLES
397
396
395
394
393
392
C+50.92
SOV
BAD
STUE/KJØK.
VEDLEGG 84 AV 166
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg M\M_4etg.dwg

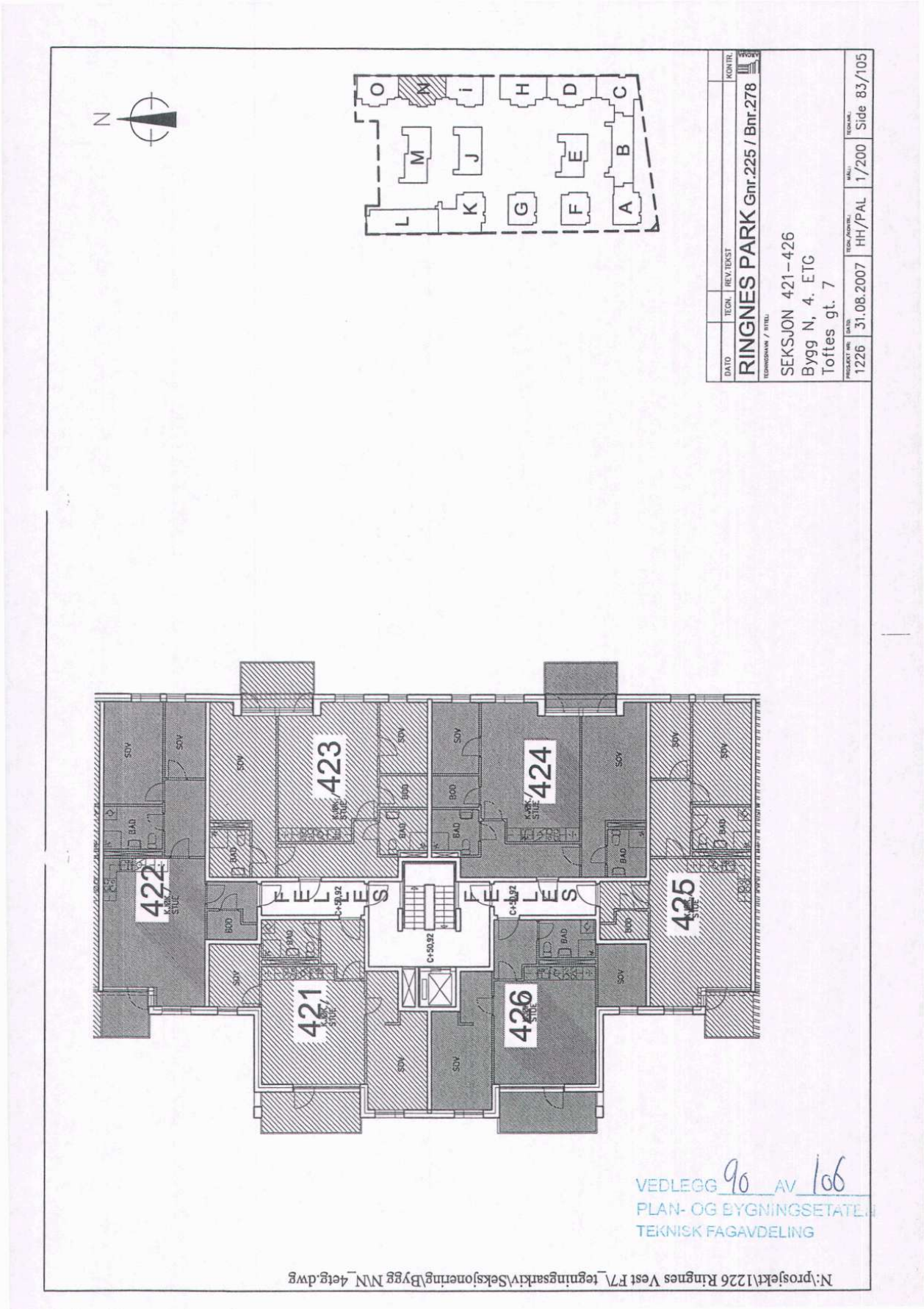

N
O N I H D C
M J E B
L K G F A
DATO TEGN. REV.TEKST KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 398–403
Bygg M, 5. ETG
Toftes gt. 11
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. HH/PAL
MÅL: 1/200
TEGN.NR.: Side 78/105
FELLES
FELLES
403
402
401
400
399
398
C+53.72
SOV
BAD
K.OK.
STUE
VEDLEGG 85 AV 166
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg M\M_Setg.dwg

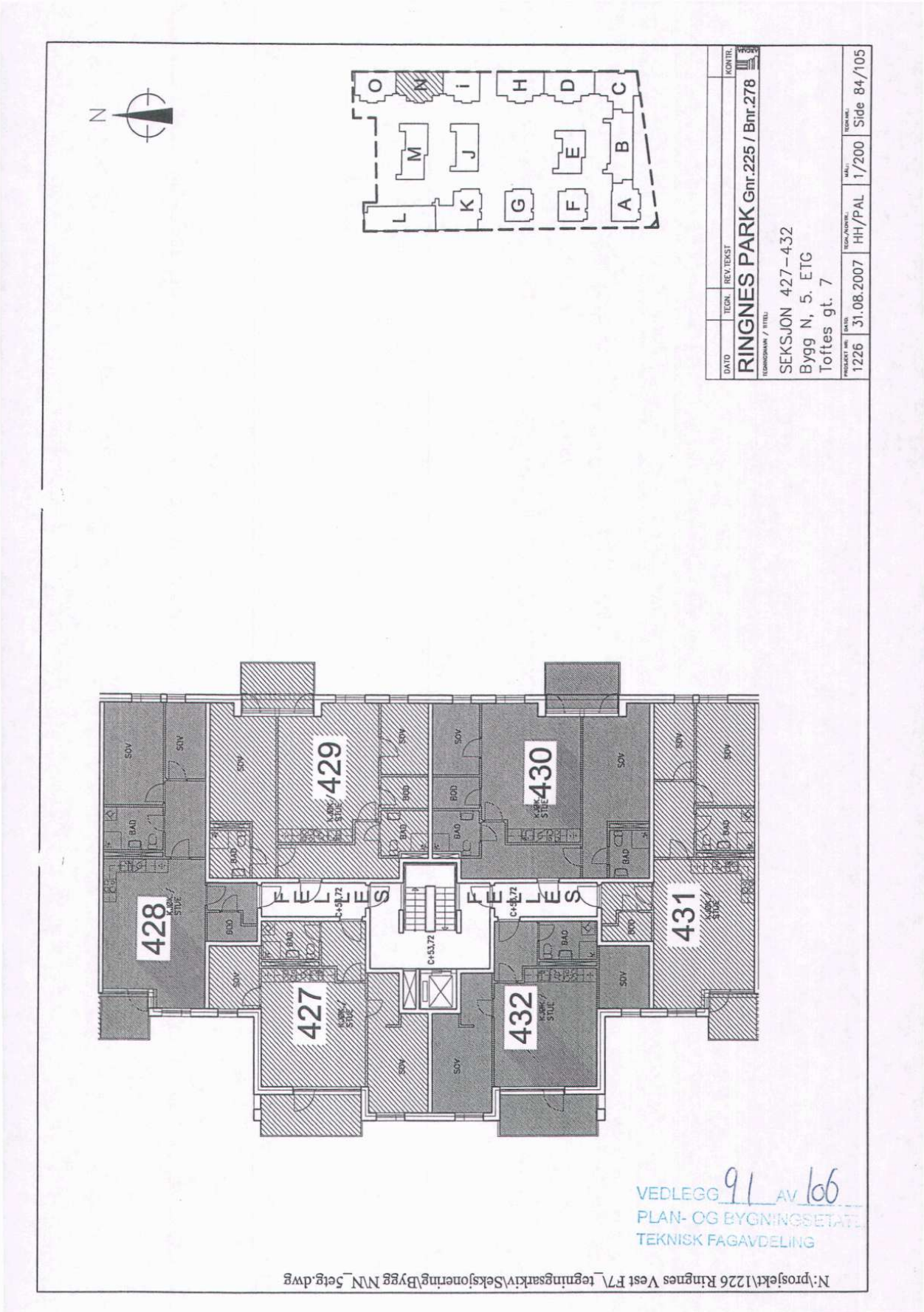

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 404–407
Bygg M, 6. ETG
Toftes gt. 11
1226
31.08.2007
HH/PAL
1/200
Side 79/105
407
406
405
404
FELLES
FELLES
VEDLEGG 86 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg M\M_6etg.dwg

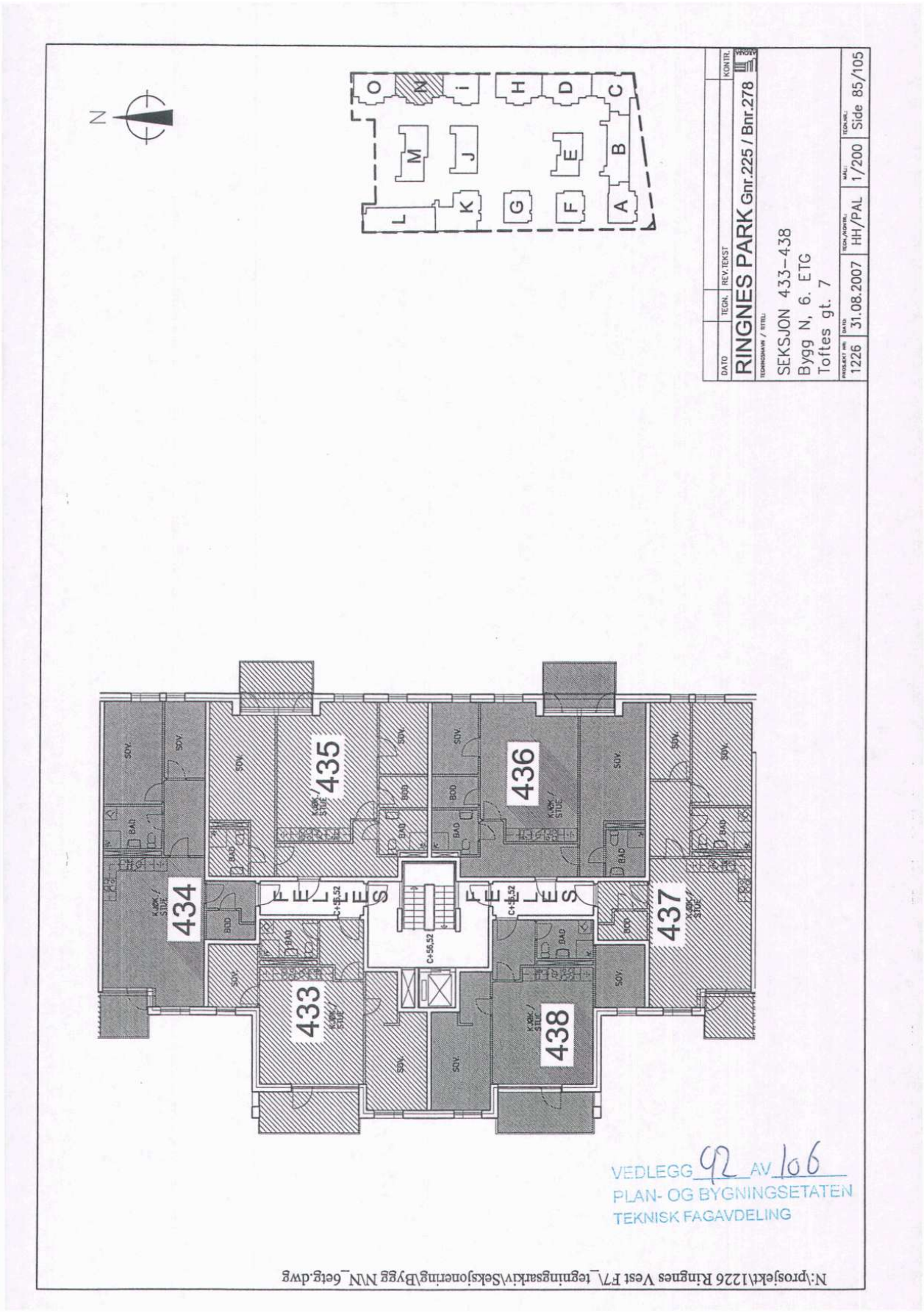

N
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 503
Bygg N/O, 1. ETG
Toftes gt. 7
1226
31.08.2007
HH/PAL
1/250
Side 80/105
503
HELLES
VEDLEGG 87 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg N\N_1etg.dwg

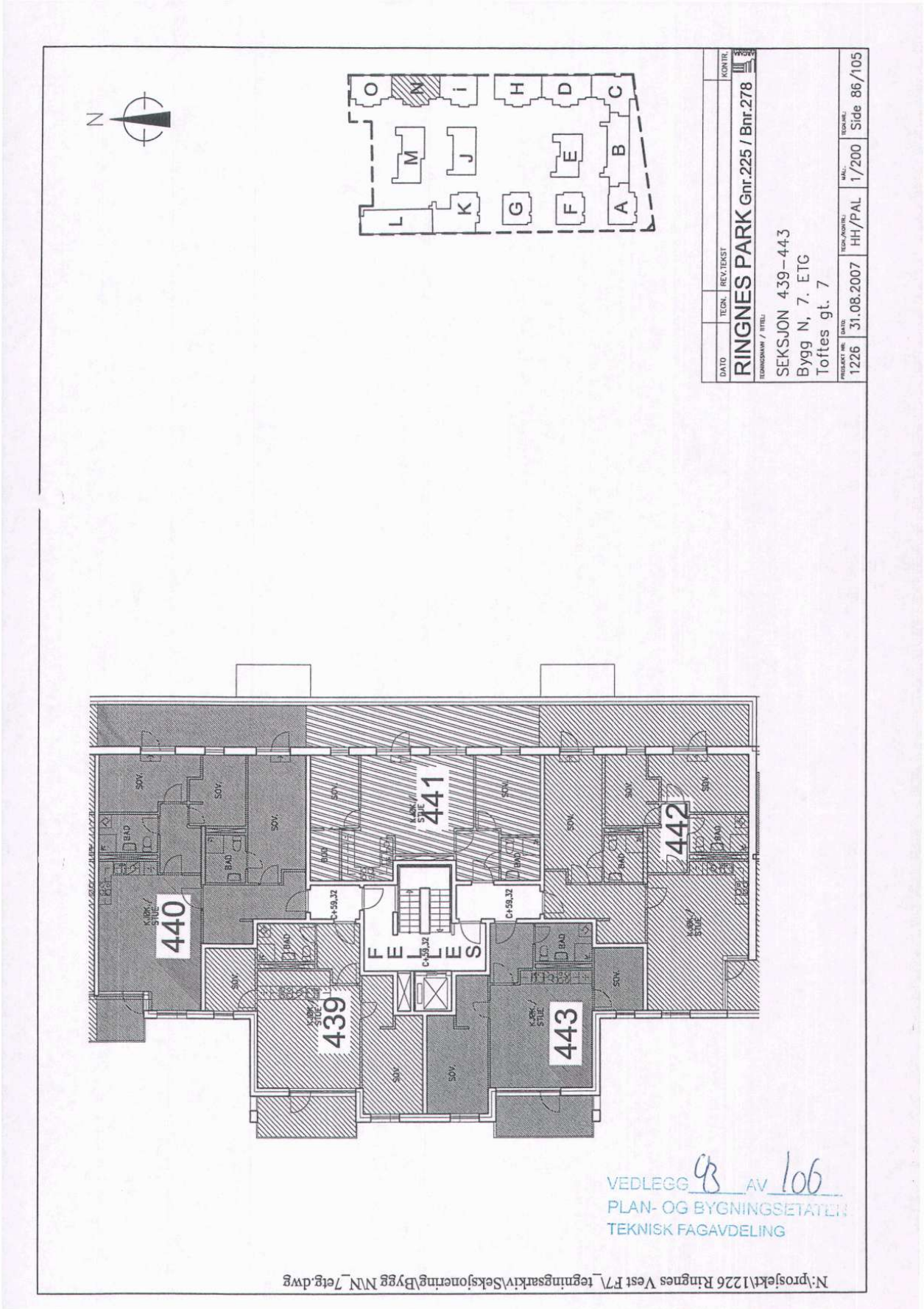

N
O
N
I
H
D
C
M
J
E
B
L
K
G
F
A
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 409–414
Bygg N, 2. ETG
Toftes gt. 7
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. HH/PAL
MÅL: 1/200
TEGN.NR. Side 81/105
410
411
412
413
414
409
FELLES
FELLES
VEDLEGG 88 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg N\N_2etg.dwg

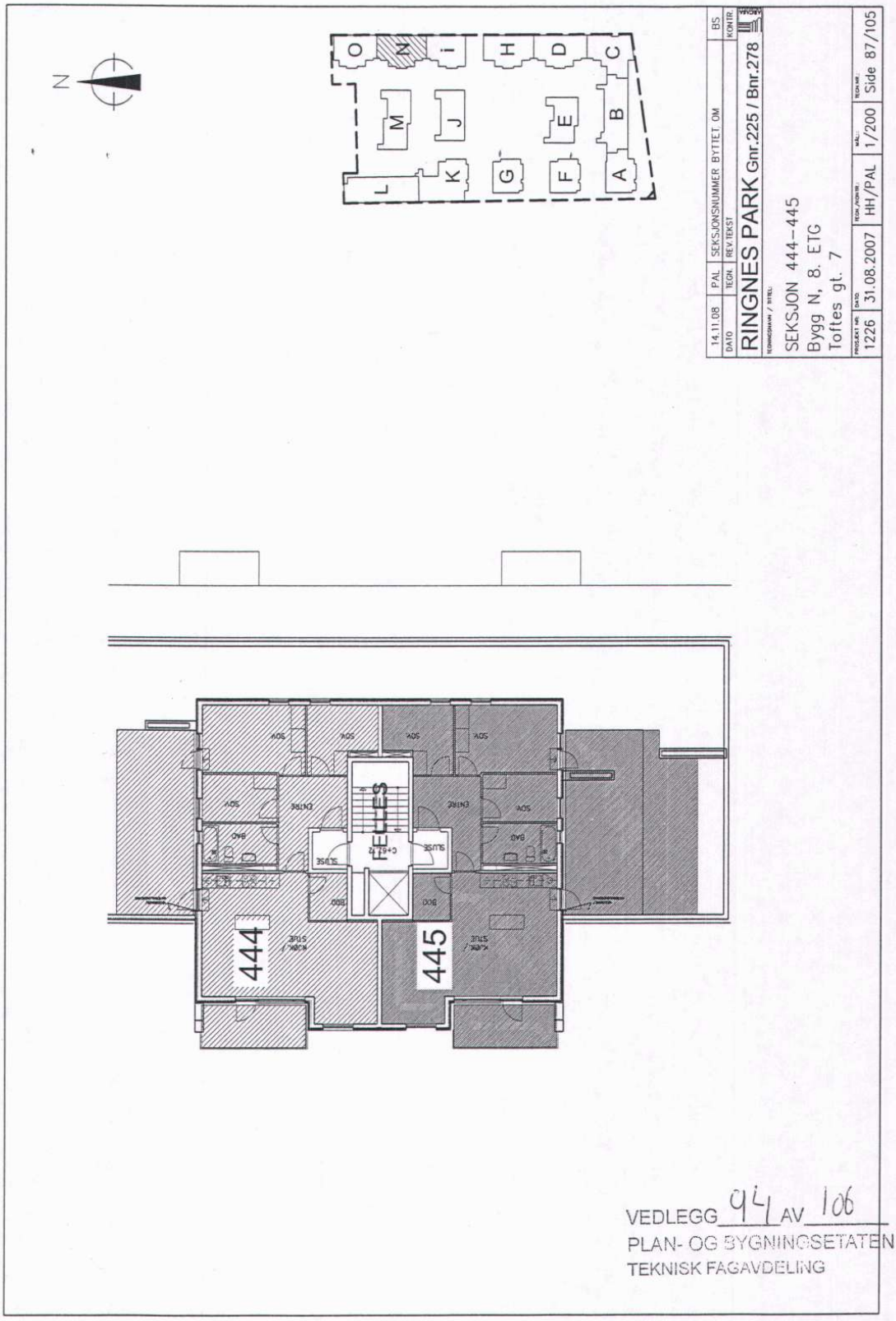

N
O
N
I
H
D
C
M
J
E
B
L
K
G
F
A
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 415–420
Bygg N, 3. ETG
Toftes gt. 7
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. KK/PAL
MÅL: 1/200
TEGN.NR. Side 82/105
416
417
418
419
415
420
FELLES
SOV.
BAD
BOD
KJØK. STUE
C+48,12
VEDLEGG 89 AV 166
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg N\N_3etg.dwg

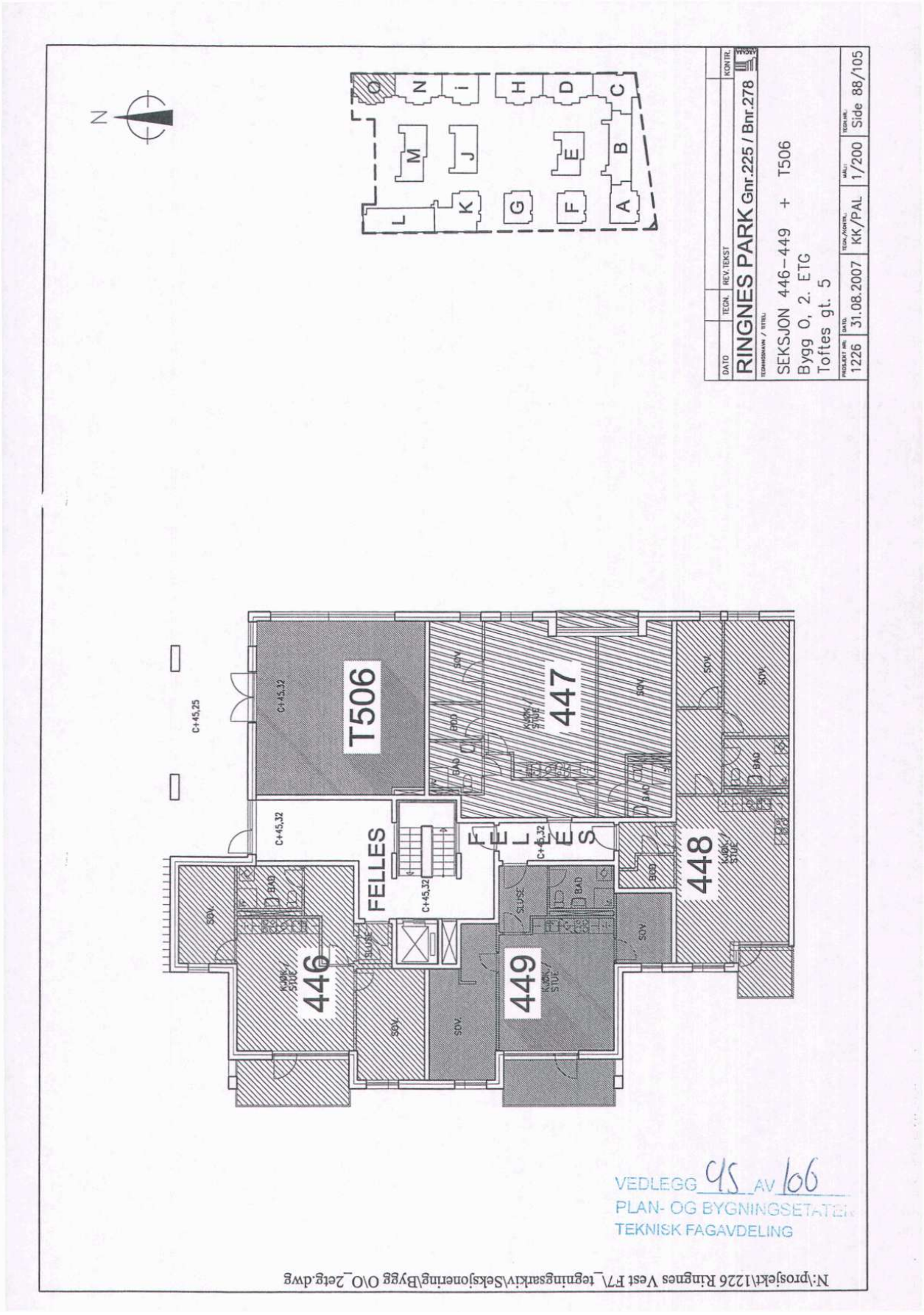

N
O
N
I
H
D
C
M
J
E
B
L
K
G
F
A
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 421–426
Bygg N, 4. ETC
Toftes gt. 7
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. HH/PAL
MÅL 1/200
TEGN.NR. Side 83/105
422
423
424
425
421
426
SOV
BAD
BOD
STUE
FELLES
C+50,92
VEDLEGG 90 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg N\N_4etg.dwg

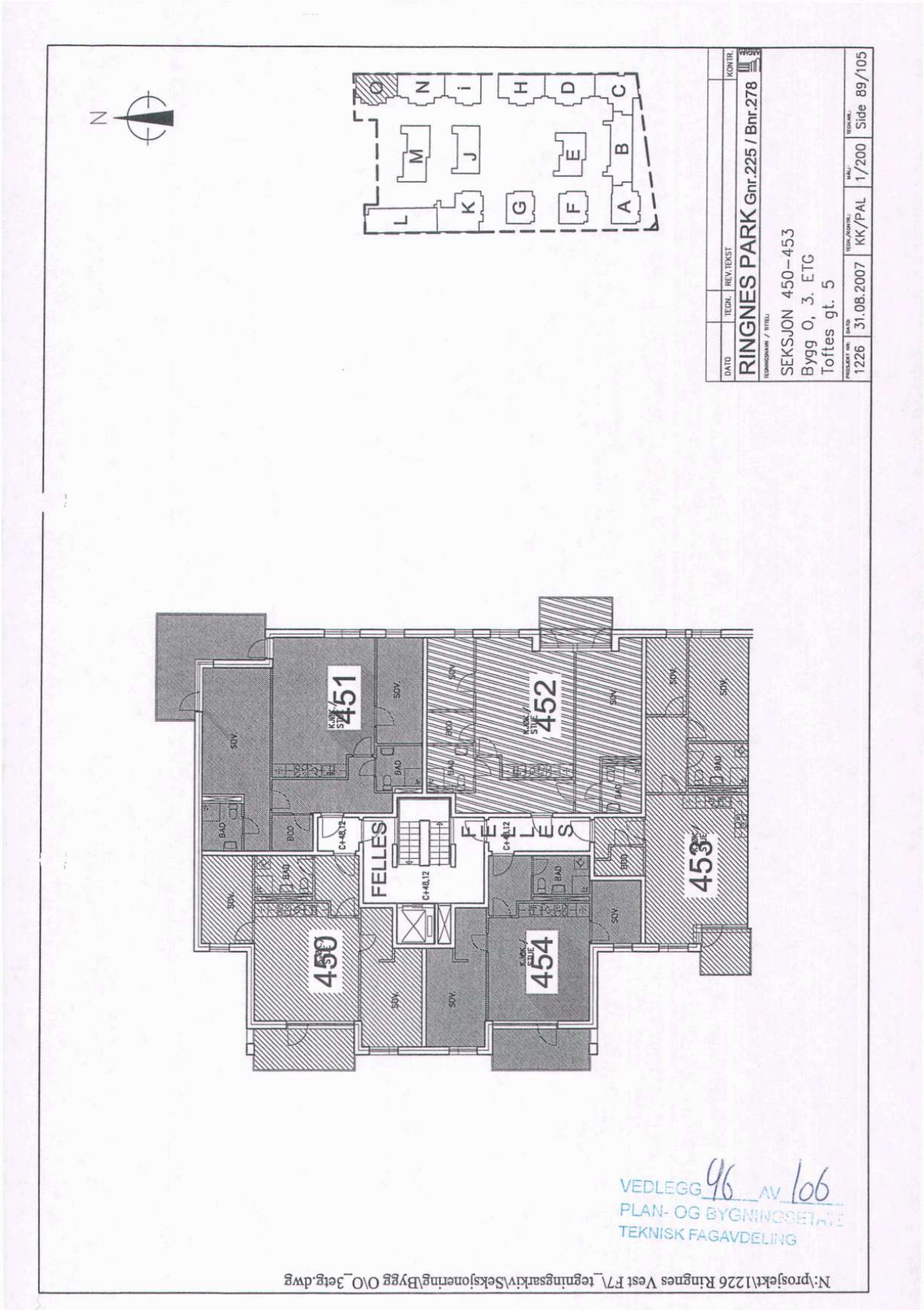

N
O
N
I
H
D
C
M
J
E
B
L
K
G
F
A
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 427–432
Bygg N, 5. ETG
Toftes gt. 7
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN.ANSVARL. HH/PAL
MÅL: 1/200
TEGN.NR. Side 84/105
428
429
430
431
427
432
FELLES
SOV
BAD
BOD
KJØK./STUE
VEDLEGG 91 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg N\N_5etg.dwg

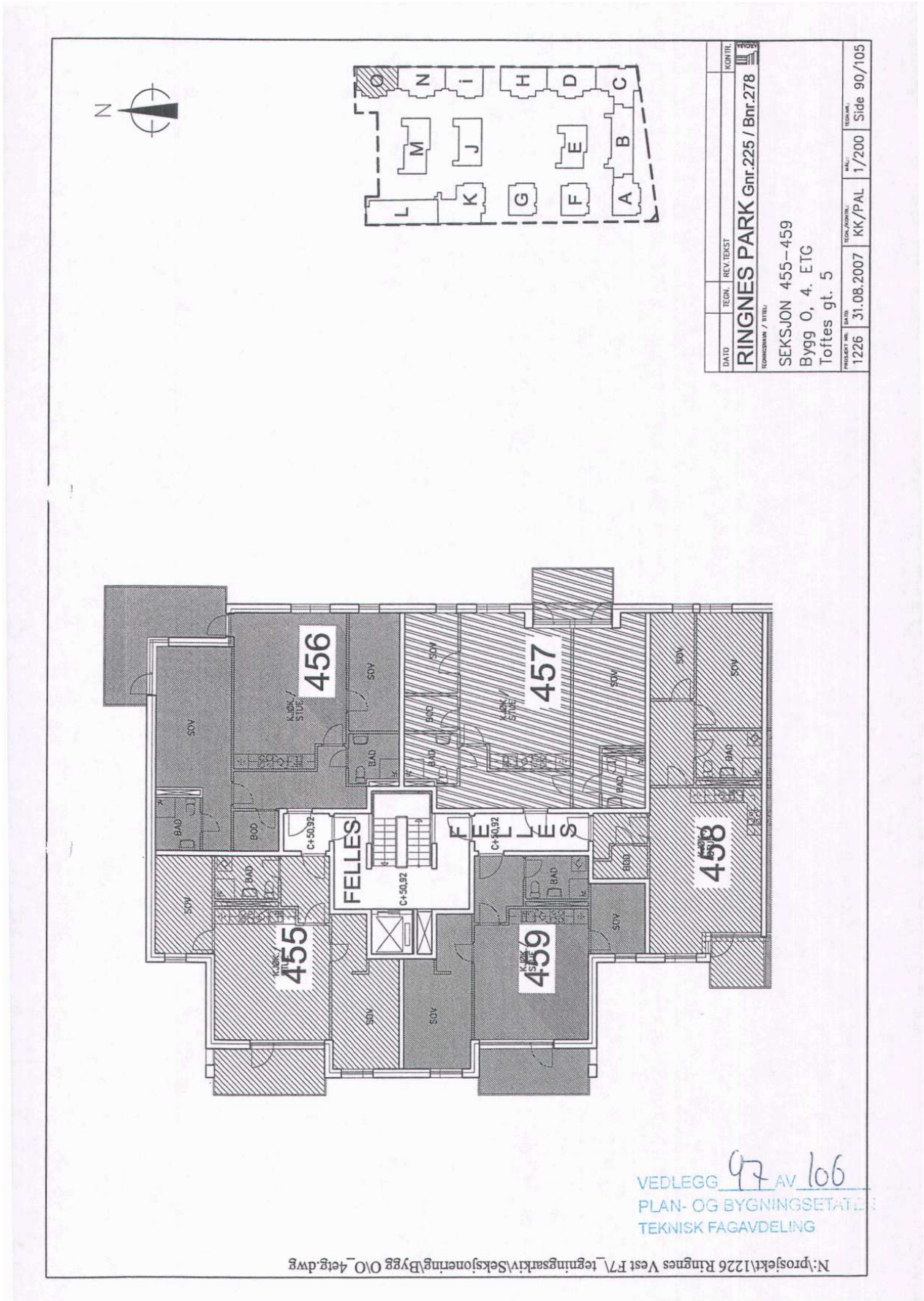

N
O
N
I
H
D
C
M
J
E
B
L
K
G
F
A
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 433–438
Bygg N, 6. ETG
Toftes gt. 7
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. HH/PAL
MÅL: 1/200
TEGN.NR. Side 85/105
434
435
436
437
438
433
FELLES
FELLES
VEDLEGG 92 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg N\N_6etg.dwg

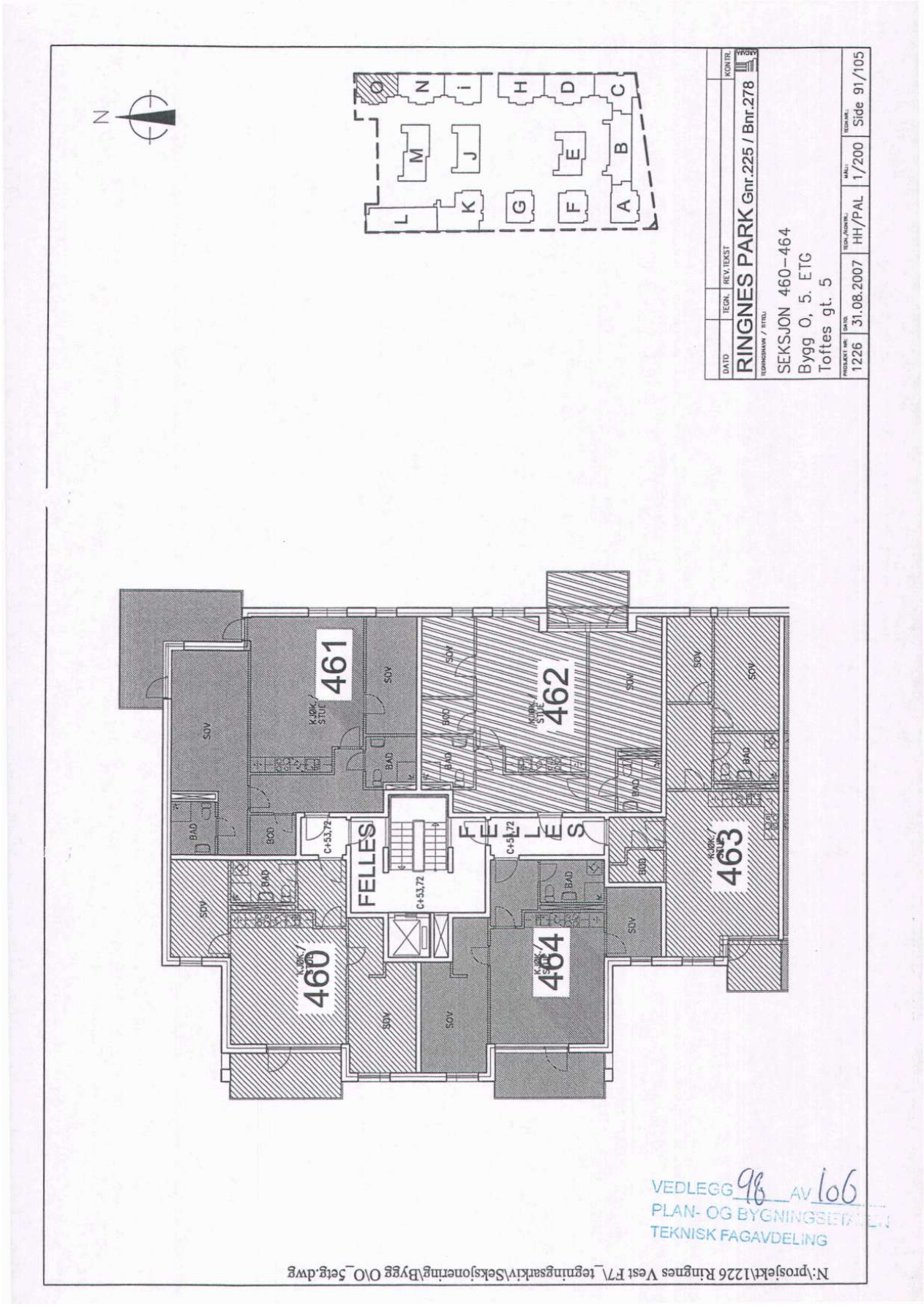

N
O
N
i
H
D
C
M
J
E
B
L
K
G
F
A
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 439–443
Bygg N, 7. ETG
Toftes gt. 7
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. HH/PAL
MÅL 1/200
TEGN.NR. Side 86/105
440
441
442
443
439
FELLES
SOV.
BAD
K.ARK. STUE
C+59.X2
VEDLEGG 93 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg N\N_7etg.dwg

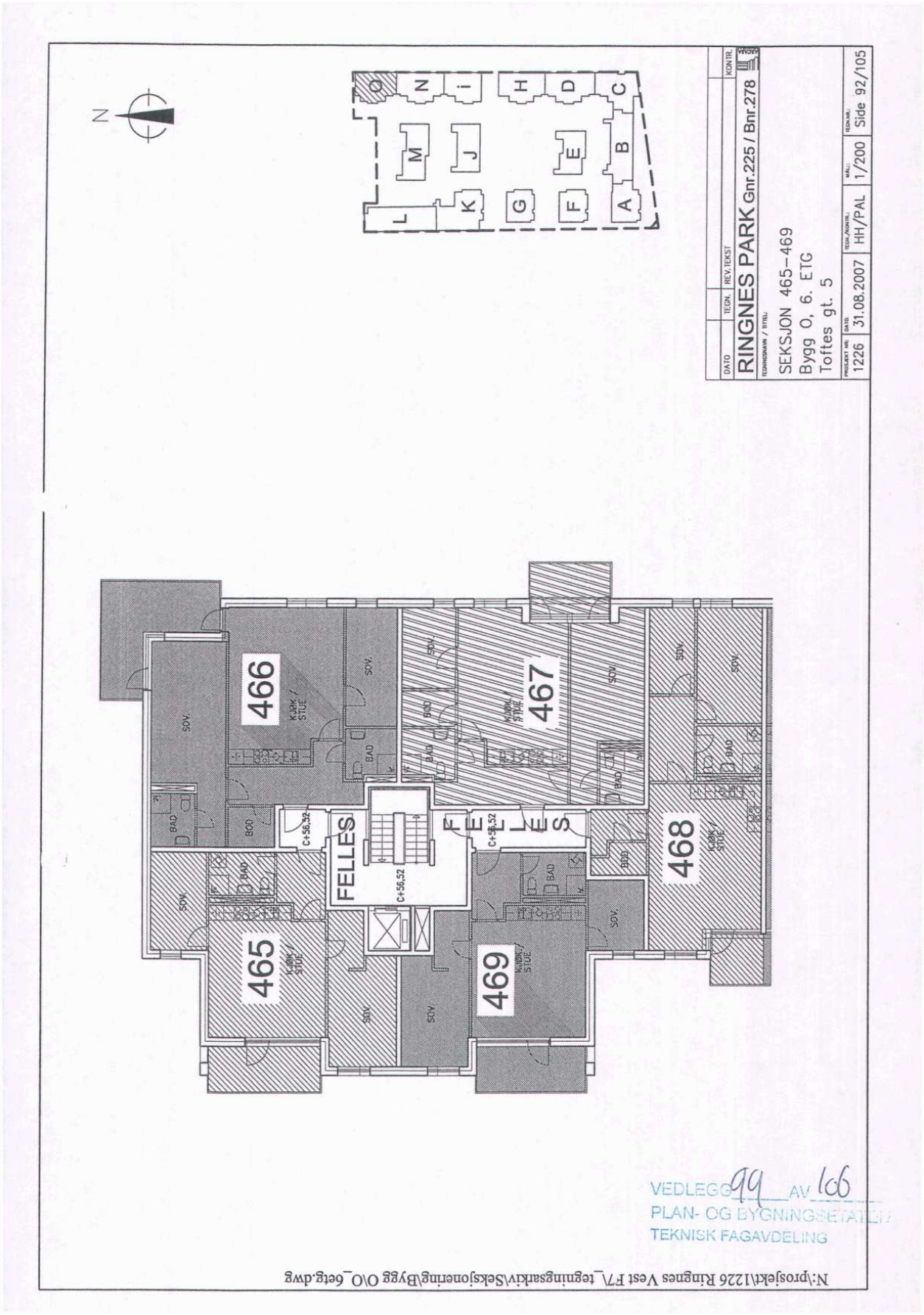

N
O
N
I
H
D
C
M
J
E
B
L
K
G
F
A
14.11.08
DATO
P.AL.
TEGN.
SEKSJONSNUMMER BYTTET. OM
REV.TEKST
BS
KONTR
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 444–445
Bygg N, 8. ETG
Toftes gt. 7
PROSJEKT NR.
1226
DATO
31.08.2007
REDIGERT:
HH/PAL
MÅL:
1/200
TEGN NR.:
Side 87/105
444
445
VEDLEGG 94 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

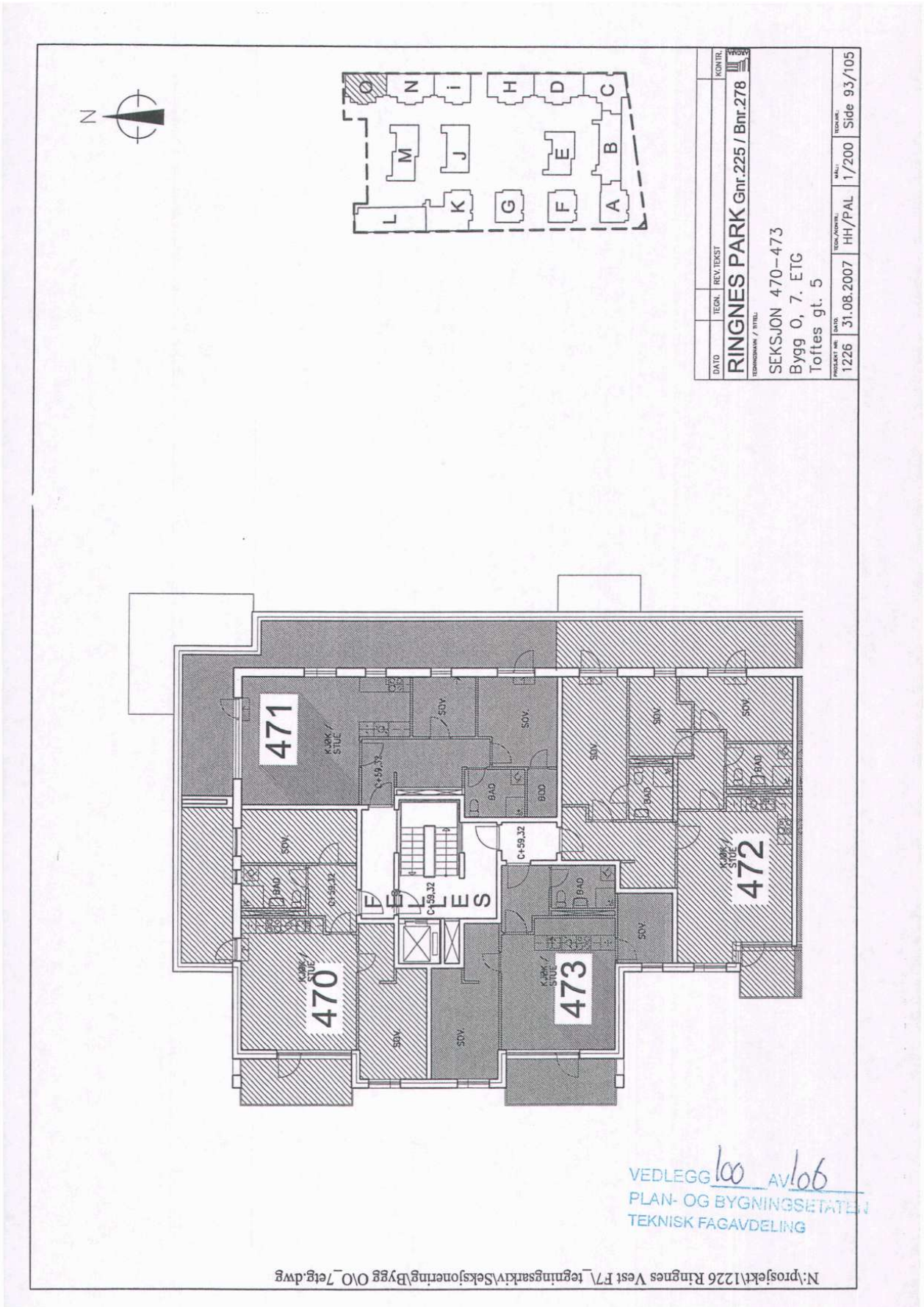

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 446–449 + T506
Bygg O, 2. ETG
Toftes gt. 5
1226
31.08.2007
KK/PAL
1/200
Side 88/105
T506
446
447
448
449
FELLES
VEDLEGG 95 AV 166
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg O\O_2etg.dwg

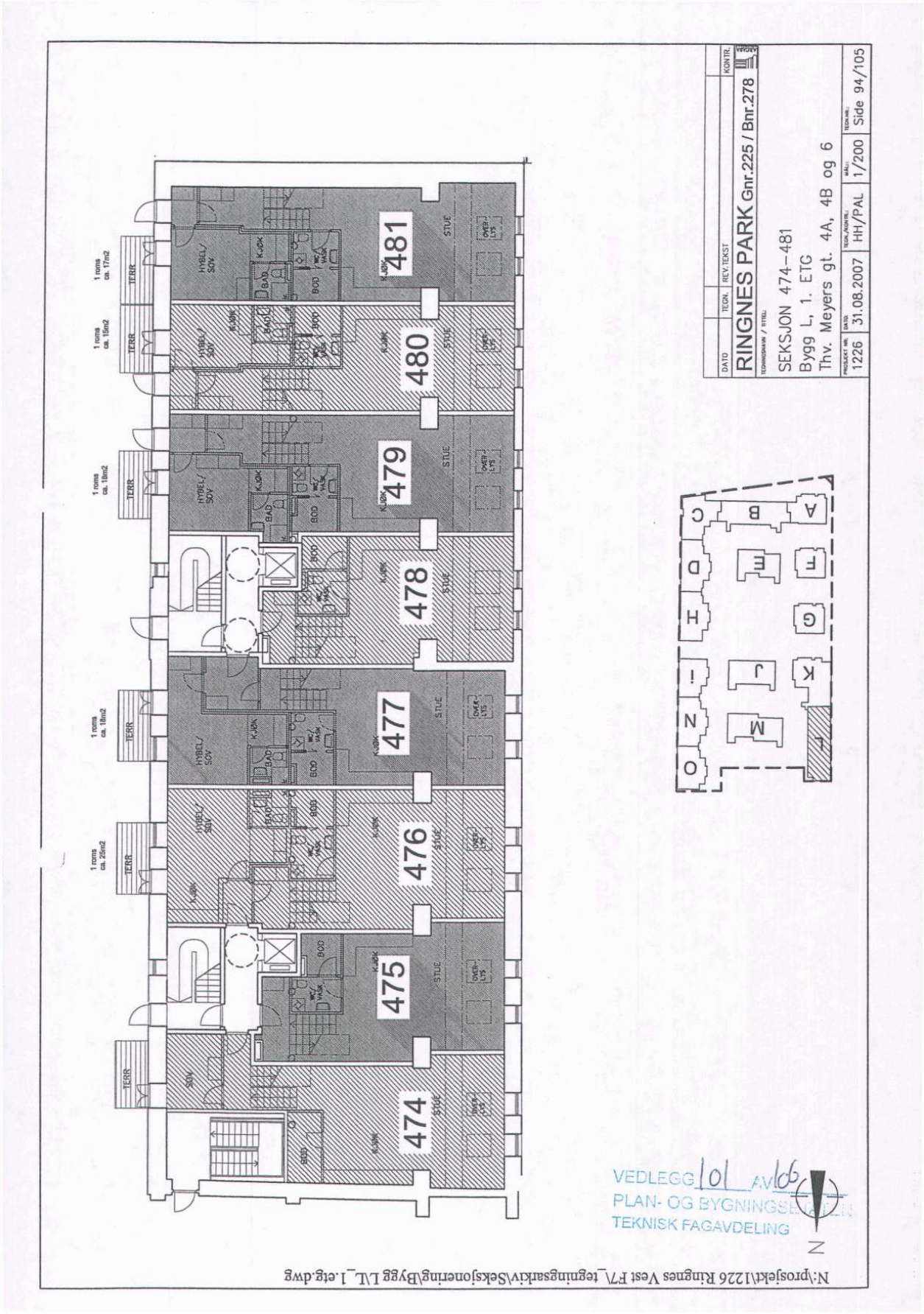

N
O
N
i
H
D
C
M
J
E
B
L
K
G
F
A
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 450–453
Bygg O, 3. ETG
Toftes gt. 5
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
1226
31.08.2007
KK/PAL
1/200
Side 89/105
451
452
453
454
450
FELLES
FELLES
SOV.
BAD
BOD
VEDLEGG 46 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATE
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg O\O_3etg.dwg

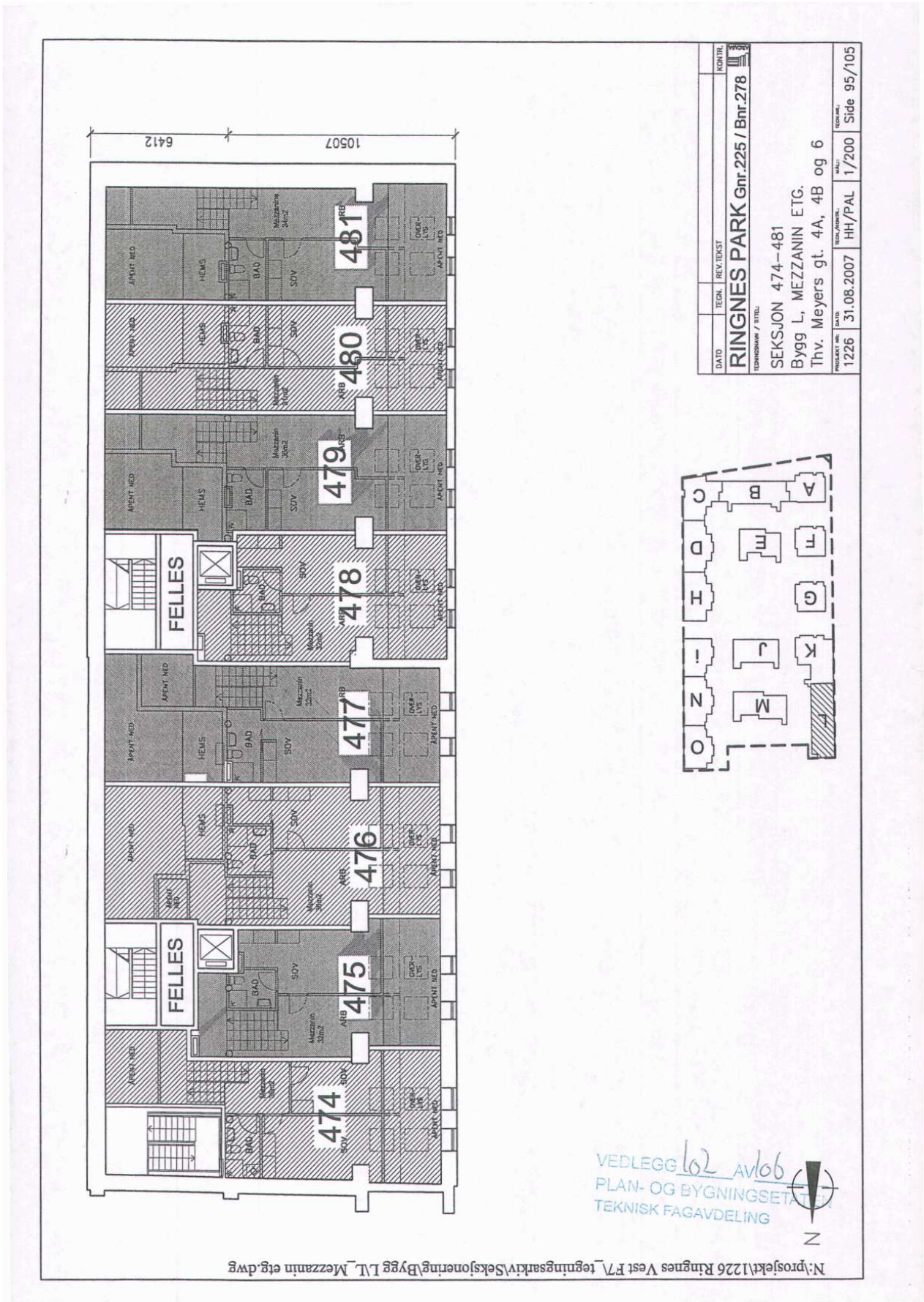

N
O
N
i
H
D
C
M
J
E
B
L
K
G
F
A
456
457
458
455
459
FELLES
SOV
BAD
BOD
C+50.92
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 455–459
Bygg O, 4. ETG
Toftes gt. 5
1226
31.08.2007
KK/PAL
1/200
Side 90/105
VEDLEGG 47 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg O\O_4etg.dwg

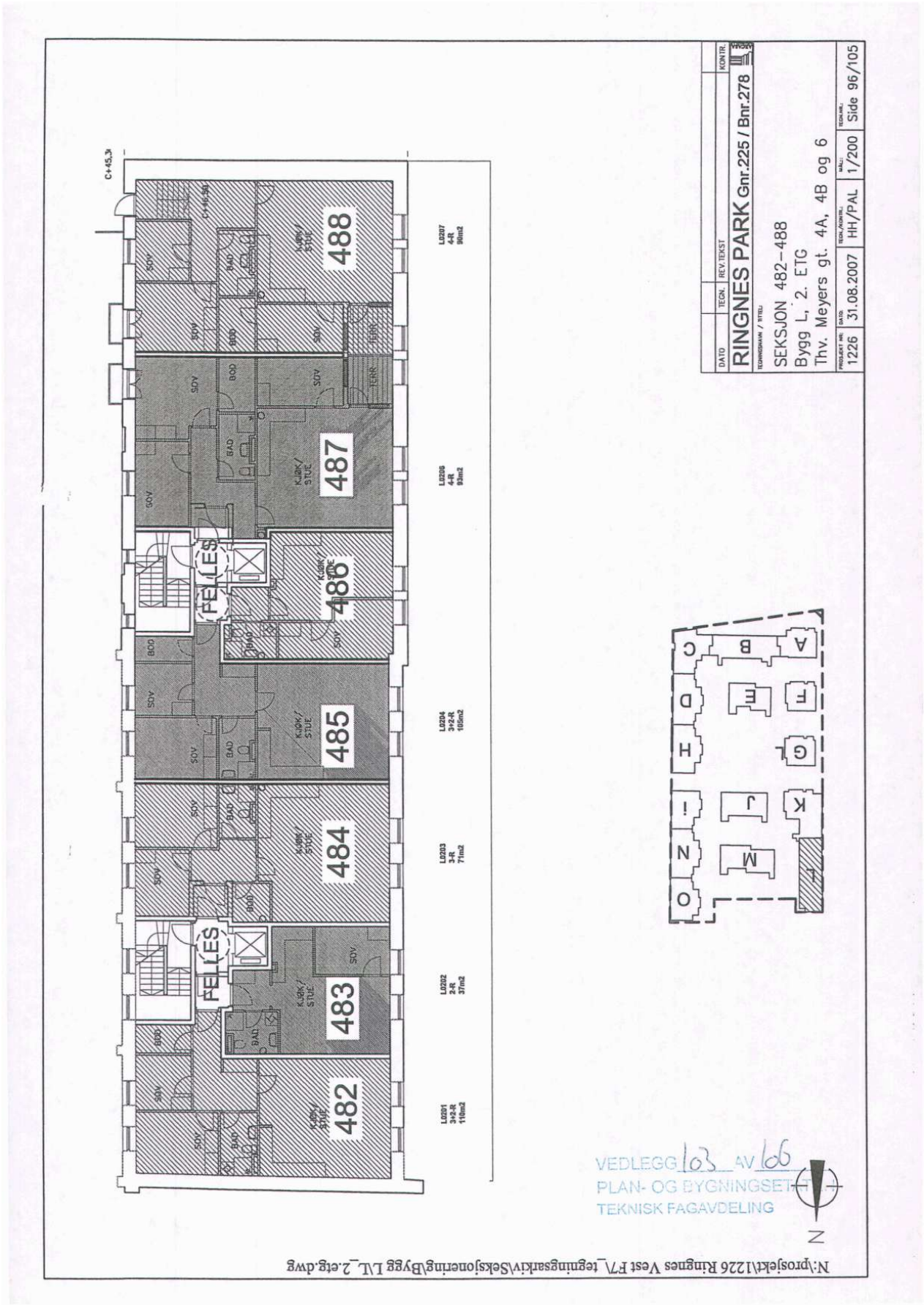

N
O
N
I
H
D
C
M
J
E
B
L
K
G
F
A
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 460–464
Bygg O, 5. ETG
Toftes gt. 5
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. HH/PAL
MÅL 1/200
TEGN.NR. Side 91/105
461
462
463
464
460
FELLES
SOV
BAD
BOD
KJØK./STUE
C+53,72
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg O\O_5etg.dwg
VEDLEGG 98 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

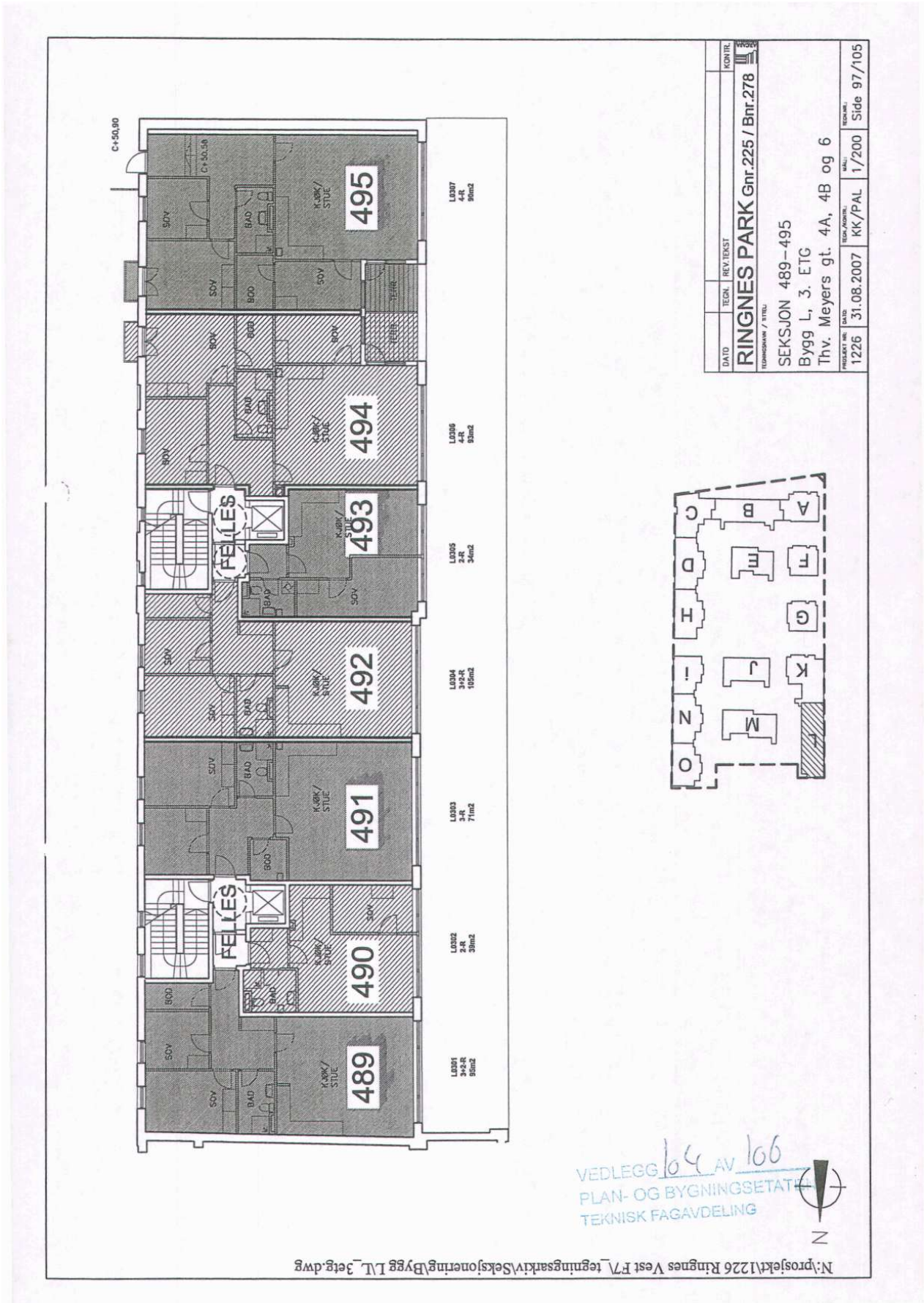

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 465–469
Bygg O, 6. ETG
Toftes gt. 5
31.08.2007
HH/PAL
1/200
Side 92/105
1226
466
467
468
469
465
FELLES
SOV.
KJØK. / STUE
BAD
BOD
C+56,52
N
VEDLEGG 99 AV 166
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg O\O_6etg.dwg

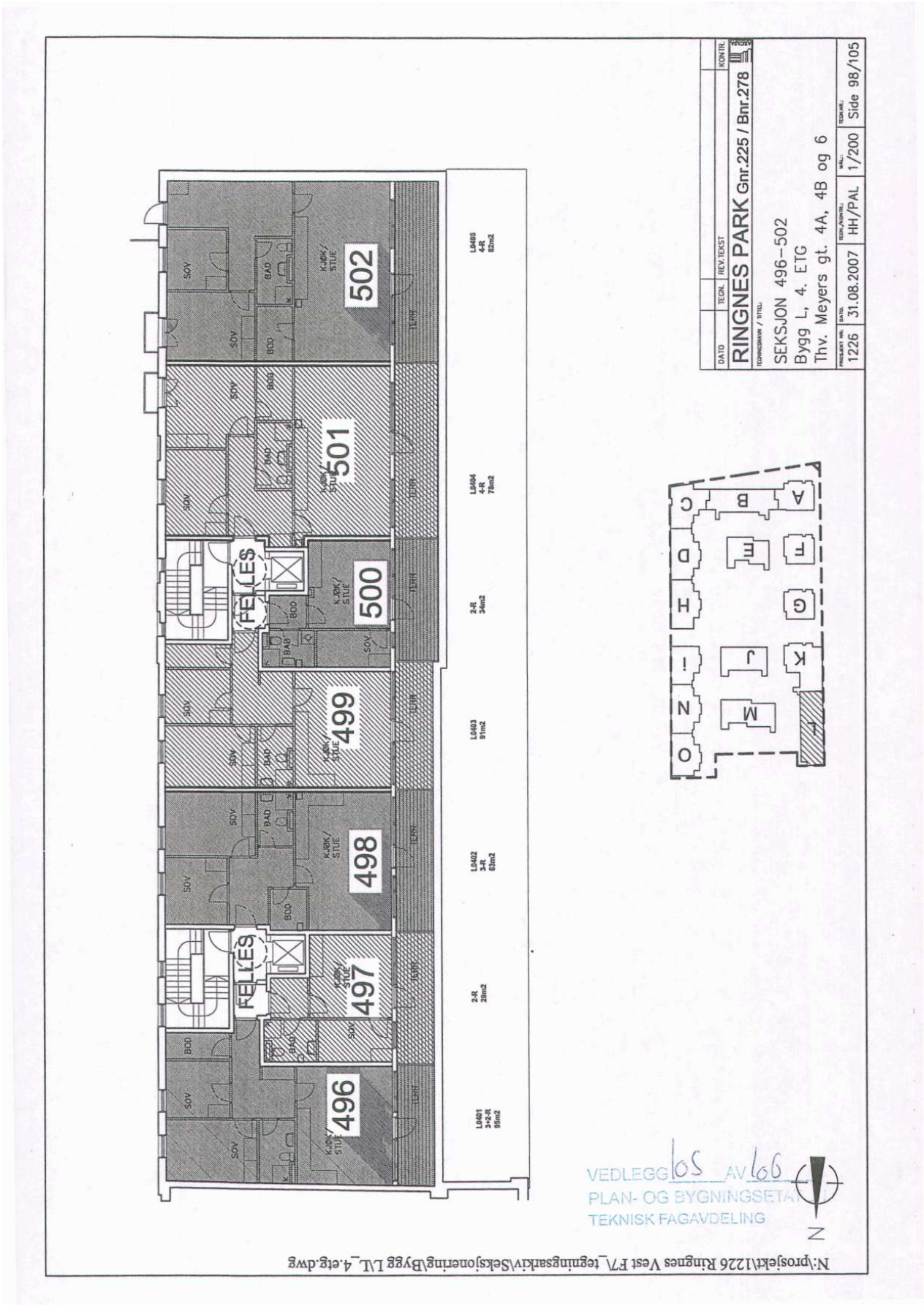

N
O
N
i
H
D
C
M
J
E
B
L
K
G
F
A
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 470–473
Bygg O, 7. ETG
Toftes gt. 5
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. HH/PAL
M/ALT. 1/200
TEGN.NR. Side 93/105
471
470
473
472
KJØK./STUE
SOV.
BAD
BOD
C+59.32
FELLES
VEDLEGG 100 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg O\O_7etg.dwg

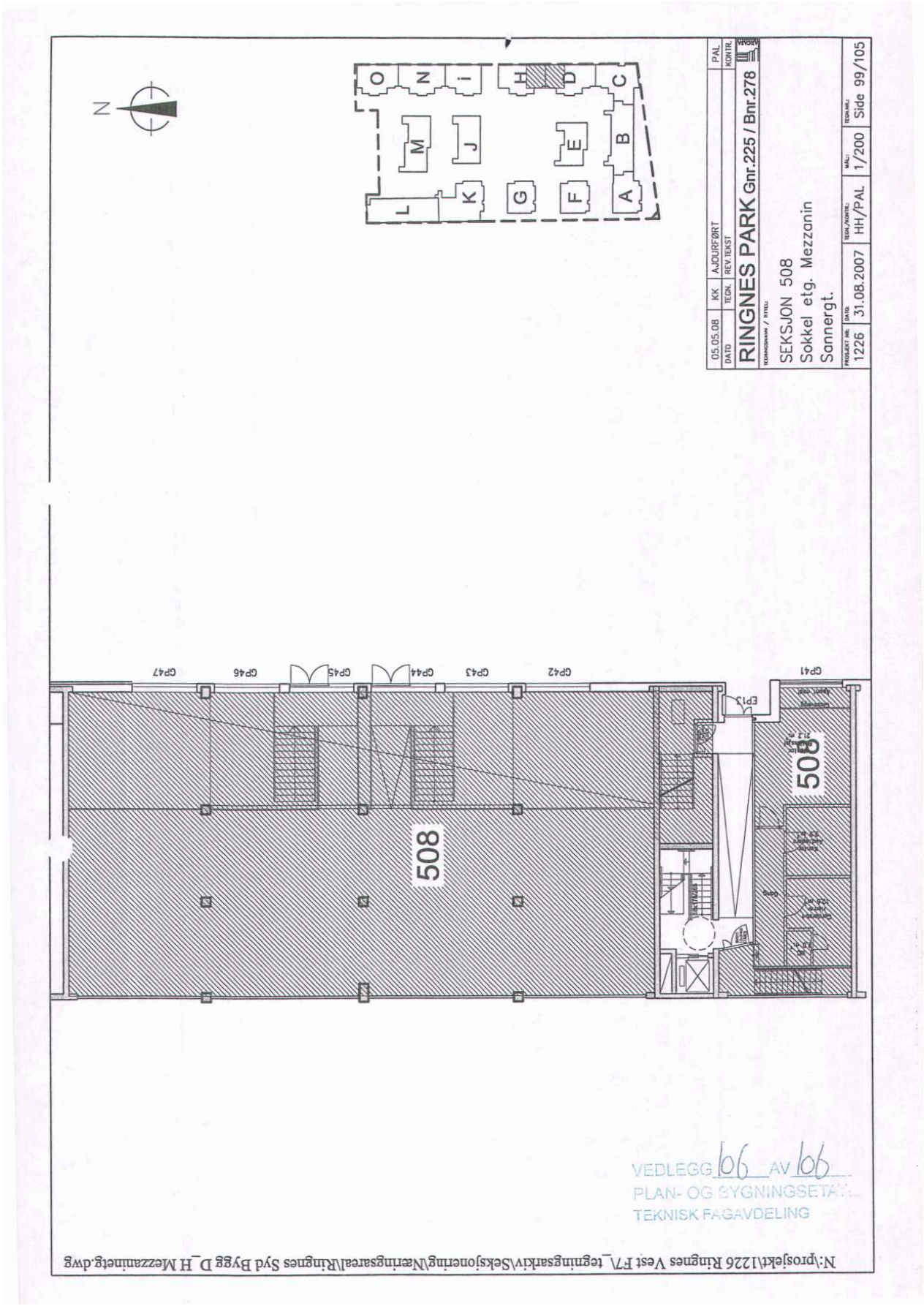

481
480
479
478
477
476
475
474
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 474–481
Bygg L, 1. ETG
Thv. Meyers gt. 4A, 4B og 6
1226
31.08.2007
HH/PAL
1/200
Side 94/105
VEDLEGG 101 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest FT_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg L\L_1.etg.dwg


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
10507
6412
474
475
476
477
478
479
480
481
FELLES
FELLES
VEDLEGG 62 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg L\L_Mezzanin etg.dwg


RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 482–488
Bygg L, 2. ETG
Thv. Meyers gt. 4A, 4B og 6
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. HH/PAL
MÅL 1/200
TEGNING Side 96/105
488
487
486
485
484
483
482
FELLES
FELLES
VEDLEGG 103 AV 166
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg L\L_2.etg.dwg


RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 489–495
Bygg L, 3. ETG
Thv. Meyers gt. 4A, 4B og 6
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN. KK/PAL
MÅL: 1/200
SIDENR. Side 97/105
489
490
491
492
493
494
495
FELLES
FELLES
VEDLEGG 164 AV 166
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg L\L_3etg.dwg


RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 496–502
Bygg L, 4. ETG
Thv. Meyers gt. 4A, 4B og 6
PROSJEKT NR. 1226
DATO 31.08.2007
TEGN./KONTR. HH/PAL
MÅL: 1/200
TEGN.NR.: Side 98/105
DATO
TEGN.
REV.TEKST
KONTR.
496
497
498
499
500
501
502
FELLES
FELLES
SOV
BAD
BOD
KJØK/STUE
TERR
L0401 3+2-R 95m2
L0402 3-R 63m2
L0403 91m2
L0404 4-R 78m2
L0405 4-R 82m2
2-R 28m2
2-R 34m2
VEDLEGG 105 AV 166
PLAN- OG BYGNINGSETAT
TEKNISK FAGAVDELING
N
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg L\L_4.etg.dwg

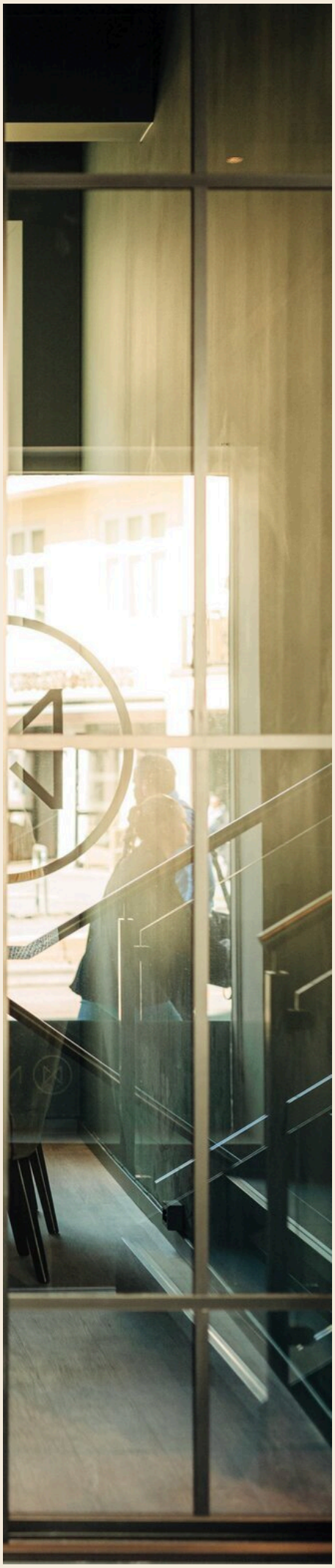

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 508
Sokkel etg. Mezzanin
Sannergt.
05.05.08
31.08.2007
HH/PAL
1/200
Side 99/105
AJOURFØRT
508
508
VEDLEGG 106 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Næringsareal\Ringnes Syd Bygg D_H Mezzaninetg.dwg

Velkommen til

Nordvik Torshov

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0033/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Thorvald Meyers gate 8 0555 OSLO
Matrikkel: Gnr 225, bnr 278, snr 362 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Vilde Nadden

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
v.nadden@nordvikbolig.no
938 55 940