NORDVIK

Toftes gate 19A

2 soverom | 62 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Toftes gate 19A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
38	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
61	Egenerklæringsskjema
68	Andre vedlegg
258	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
261	Forbrukerinformasjon om budgivning
262	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.10.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og innbydende 3-roms hjørneleilighet - Solrik balkong på 8 m² - Heis - Nydelig utsikt

Prisantydning	**7 200 000,-**
Omkostninger	**181 240,-**
Totalpris	**7 387 325,-**
Fellesgjeld	**6 085,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 015,-**
BRA-i	**62 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2010**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Toftes gate 19A - En lys og attraktiv 3-roms sentralt på Grünerløkka. Leiligheten har en fin beliggenhet i populære Ringnes Park. Umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon, flotte parkområder og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Høydepunkter:

- Lys og romslig stue med plass til flere soner
- Hjørneleilighet
- Lave strømkostander
- Heisadkomst
- 8 kvm overbygget vestvendt balkong med gode solforhold
- Varmtvann/fyring og bredbånd er inkl. i felleskostnadene
- Bod i kjeller
- Felles takterrasse
- Meny, Coop, SATS og Ringen kino rett utenfor døra
- Fortrinnsrett på barnehage i Ringnes Park (Ringnes Park FUS)

Velkommen til visning!

Tyder


4,57 m
1,92 m
Balkong
2,74 m
4,73 m
2,36 m
Soverom
4,31 m
1,49 m
Stue/kjøkken
Skap
Skap
1,25 m
2,73 m
K/F
Skap
Entré
1,60 m
1,85 m
2,97 m
Soverom
VM
Bad
1,68 m
3,40 m
2,46 m

































































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
13-0371/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Toftes gate 19A, 0556 OSLO
Gnr 225, bnr 278, snr 300 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
David Kuhestani
Elise Anthonisen

Kjøpesum og omkostninger
7 200 000,- (Prisantydning)
6 085,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 206 085,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
180 150,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
181 240,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
194 240,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 387 325,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 400 325,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

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: 62 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 67 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og to soverom.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 8 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

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

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod i kjeller.

Standard
Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Ventilator over platetoppen. Stekeovn og platetopp er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredning montert i 2010.

Bad:
Badet er fra byggeåret. Dusj med faste felt og skyvedører i herdet glass, servant i helstøpt plate, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Innfliset speil over servanten.
Håndkleholder på vegg. Flislagte veggoverflater. Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sparklet og malte plater. FDV dokumentasjon er fremvist. Sluk i rustfritt stål.

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

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid.

Innvendig overflater:
Gulv: Enstavs parkett.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.
Himling: Sparklet og malte plater i entré. Malte betongelementer for øvrig. Himlingshøyden er målt til 2,43 m i stue/kjøkken og til 2,21 m i entré.

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

Innvendige dører:
Glatte innvendige dører.

Fast inventar:
Skyvedørsgarderobe med frostet glassfronter i hovedsoverommet. Garderobeskap med profilerte fronter i hovedsoverommet. Garderobeskap med glatte fronter i det andre soverommet.

Vann- og avløpsrør:
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert over klosettet, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom. Stoppekraner se for varmt- og kaldtvann er montert i fordelerskapet.

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Friskluftsventil på yttervegg i oppholdsrom.

Vannbåren varme:
Vannbåren varme tilknyttet radiatorer.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2009.

Ytterdører:
Entredør i brannklasse EI 30 med 35 db lydmotstand.

Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2009.

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken. Tremmer på betongdekke. Rekkverk i metall, med frostet glass i felt langs kortsidene. Rekkverkshøyden er målt til 97 cm - 111 cm.

Skadedyr og fuktkrevende insekter:
Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring og det er ikke mottatt andre opplysninger fra eier.

Lovlighet:
Del av hovedsoverommet er opprinnelig byggesøkt som bod, men fremstår i dag kun som soverom, og er derfor omtalt som dette i rapporten.

Dokumentasjon:
Det foreligger ikke dokumentasjon for oppgraderingsarbeider utført de siste fem år. Ifølge eier er arbeidene av en art som ikke utløser krav til dokumentasjon.

Elektriske anlegg:
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i hovedsoverommet. Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet.

Brannvarsling:
Det er røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Radon:
Radonmåling er ikke aktuelt for denne boligen, da det ikke er relevant i boliger fra 3. etasje og oppover i henhold til undersøkelsespunkt i NS 3600.

Brannskille:
Brannskille mellom boliger og fellesarealer.

Lyd- og støyforhold:
Eiendommen ligger innenfor rød, oransje og gul støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

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

Parkering
Det medfølger ikke garasjeplass.

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

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Følgende oppgraderinger er gjort på boligen:

- Malte overflater i stue, gang, dører og lister.
- Ny vannlås og servantskap på badet i 2024.
- Ny platetopp til komfyr i 2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
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: nytt servantskap 2026.

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?
Svar: Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? ja da vi kjøpte leiligheten for 3 år siden. 62 kvm internt bruksareal, og tilstandsrapport fra tilhørende salgsoppgave.

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

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Signert og datert 14.06.2010 er fremvist for følgende arbeider: Nyanlegg.

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

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong,- stål- og trekonstruksjon, med pusset og malte overflater, kledd med panel og fasadeplater, og forblendet med teglstein.
- Flatt yttertak, tekket med papp/foliemembran.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger IKKE:
- Kjøleskap.
- Vinskap.
- Vaskemaskin.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Garderobeskap på gjestesoverom.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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. Ved utleie av boligseksjon, skal dette meldes styret for registrering.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier

som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

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

Oppvarming
Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 015,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Oppvarming og varmtvann, internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold av bygningen, trappevask og renhold av fellesarealer, vaktmestertjenester.

Herav:
- Renter /Avdrag 48,32
- Felleskostnader 3 967,60

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostander.
- Innboforsikring.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 673 992,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 695 967,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, 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. Styret har fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåkning av sameiets fellesarealer.
- 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.

- Sameiet har et pågående vedlikeholdsprosjekt for rehabilitering av vinduer og balkongdører, og div. arbeid på fasade:
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. Det må forventes noe byggearbeid, stillas etc. i denne forbindelse. Konferer med sameiet for mer informasjon.
Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.
Ifølge vedlagte årsberetning og protokoll 2026.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 6 085,-pr. 08.10.2026

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927107664
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,60%
Restsaldo 3 002 561,00
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.

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927107664
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,60%
Restsaldo 2 996 100,00
Innfrielsesdato: 30.05.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 94927107664
Restsaldo: 6 085,20
Kapitalkostnader: 47,44
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 17 864,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskap for 2025 viste et underskudd på kr. 942 522,-
Budsjettet for 2026 år la til grunn et underskudd på 2.906.709,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Den enkelte seksjon plikter å delta på sameiets dugnader.

Dyrehold
Styret skal informeres om husdyrhold. Styret kan nekte dyrehold dersom dette er til ulempe, sjenanse eller plage for øvrige sameiere eller bruksrettshavere i sameiegjenstand. 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
Tomtestørrelse: 16 731 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 25.01.2013.

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

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Del av hovedsoverommet (omkledningsrommet) er opprinnelig byggesøkt som bod, men fremstår i dag kun som soverom. Bruksendring er ikke omsøkt.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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

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

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

Iht. kommuneplanen er eiendommen avsatt til Bebyggelse og anlegg nåværende, Bebyggelse og

anlegg: fremtidig (utviklingsområde strøksgater), Bebyggelse og anlegg: fremtidig (utviklingsområde akerselva og andre områder). Videre ligger eiendommen innenfor hensynssonen H190_2, kulturminnevern: områder regulert til bevaring, samt støysonene veg gul sone, bane gul sone, avvikssone, veg rød sone, bane rød sone. Kommuneplanen er ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://www.oslo.kommune.no/get-file/1125932/a5aa1fab56d1c7b655ddbb55331e12cbaec8293b30074db1d058f9ae898a1bd4

Eiendommen er underlagt følgende kommunedelplaner:
- KDP-17, link ti bestemmelser: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=15137879
- KDP-4, link til bestemmelser: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=4784937
Planene følger ikke vedlagt, men kan fås oversendt ved henvendelse til megler.

Plansaker i området:
Vogts gate - Toftes gate - Utarbeidelse av planforslag - Fremkommelighetstiltak for trikk
- Saksnummer: 202315257 - Reguleringssak
- Mottatt sak: 16.10.2023, Avsluttet: 31.08.2026
- Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06795
- Status: Saken er avsluttet, og fortsetter i sak 2025/06795
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202315257

Detaljregulering , Vogts gate - Toftes gate
- Mottatt sak: 11.09.2025
- Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202315257
- Status: Under behandling
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506795

Toftes gate, tilrettelegging for sykkel - Planforslag til politisk behandling
- Saksnummer: 202308348 - Reguleringssak
- Mottatt sak: 26.05.2023
- Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06774
- Status: Saken er avsluttet, og fortsetter i sak 2025/06774
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202308348

Detaljregulering , Toftes gate
- Saksnummer: 2025/06774 - Plansak
- Mottatt sak: 11.09.2025
- Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202308348
- Status: Under behandling
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506774

Pågående byggesaker i området:

Toftes gate 19 A - mulig ulovlig boenhet
- Saksnummer: 2025/05772 - Ulovlighetssak
- Mottatt sak: 10.09.2025
- Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202556827
- Status: Under behandling
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202505772

Toftes gate 19B - bekymringsmelding for brann i ventilasjonsanlegg, Render Burger
- Saksnummer: 2026/01440 - Ulovlighetssak
- Mottatt sak: 09.02.2026
- Status: Under behandling
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202601440

Toftes gate 19C - mulig ulovlig, sjenerende lysskilt
- Saksnummer: 2026/05708 - Ulovlighetssak
- Mottatt sak: 19.05.2026
- Status: Under behandling
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202605708

Toftes gate 12 - bruksendring av lokale til treningsrom
- Saksnummer: 2025/15715 - Byggesak
- Mottatt sak: 22.10.2025
- Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202456871
- Status: Under behandling
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202515715

Toftes gate 8 - utskifting av heis
- Saksnummer: 2025/12852 - Byggesak
- Mottatt sak: 21.10.2025
- Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202556861
- Status: Under behandling
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202512852

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/225/278/300:
18.12.2006 - Dokumentnr: 637232 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:458
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459
Bestemmelse om parkering
Gnr 225 bnr 458 har bruksrett til 7 parkeringsplasser i underjordisk garasje
Gnr 225 bnr 459 har bruksrett til 4 parkeringsplasser i underjordisk garasje
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:278
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

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

07.10.2026 - Dokumentnr: 1161793 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

09.12.2008 - Dokumentnr: 994930 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 300
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 70/51530
Meglers kommentar: Se vedlagt utdrag av seksjoneringen, men hele vedlegget kan fås oversendt ved henvendelse til megler.

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: 300
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 70/51530
Megler kommentar: Reseksjoneringen ligger ikke vedlagt salgsoppgaven, men kan fås oversendt ved henvendelse til megler.

03.11.2017 - Dokumentnr: 1228273 - Reseksjonering
Snr: 300
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 70/51530
Tilleggsdel bygning bod snr 346 omgjøres til fellesareal
Fellesareal bod reseksjonert som tilleggdel bygning snr 346
Megler kommentar: Reseksjoneringen ligger ikke vedlagt salgsoppgaven, men kan fås oversendt ved henvendelse til megler.

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

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

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

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

typisk vil dette gjelde felleskostnader.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 73 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 3 125,-
Utlegg foto (faktureres direkte) kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 158 150,- 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 13. oktober 2026

Ansvarlig megler
Marius Kristoffersen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93413727

Megler 2
Victoria Eidsvig Vergara, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 94869903

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

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

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

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

Toftes gate 19A

Nabolaget Ringnes park/Sagene bad - vurdert av 183 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.)	**4 min**
494 elever, 24 klasser	0.3 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	**5 min**
538 elever, 23 klasser	0.4 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	**7 min**
276 elever, 21 klasser	0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**12 min**
227 elever, 16 klasser	1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**14 min**
431 elever, 30 klasser	1.2 km
Foss videregående skole	**6 min**
600 elever, 20 klasser	0.5 km
Hersleb videregående skole	**17 min**

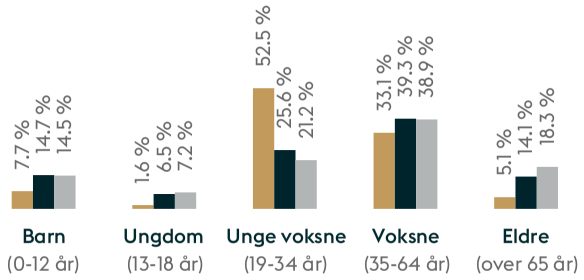
Offentlig transport

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

Barnehager

Ringnes Park Fus barnehage (0-...	**1 min**
72 barn	0.1 km
Hallenparken barnehage (0-5 år...	**4 min**
88 barn	0.3 km
Barnas Hus barnehage (1-5 år)	**5 min**
167 barn	0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

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

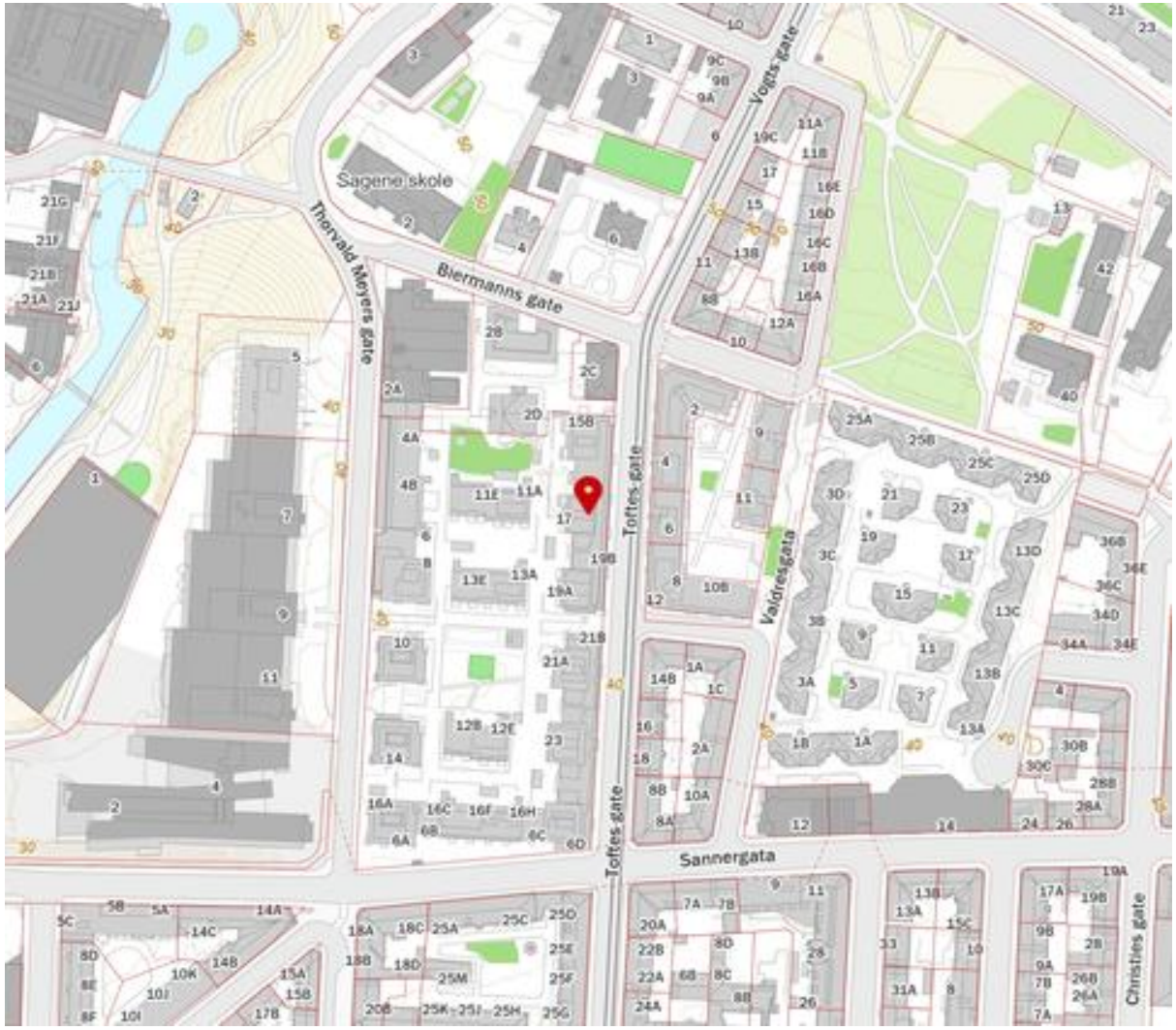
«Trivelig område avskjermet fra trafikkstøy med Akerselva som nærmeste nabo»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tyder



Tilstandsrapport

Toftes gate 19A, 0556 Oslo

Befaringsdato:	Fredag 9. oktober 2026
Utskriftsdato:	Mandag 12. oktober 2026
Referanse:	14434

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Peder Aubert

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Våtrom (bad og vaskerom)	TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid.	Side 11

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2024-2026:	Malt vegg- og himlingsoverflater, lister og dører.
2025	Ny vannlås og benkeskap på badet.
2026	Ny platetopp.

Konklusjon

Bebyggelse
Treroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Hjørneleilighet i 5. etasje med balkong.

Standard
Velholdt leilighet med normal standard i forhold til alder.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2010, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av David Kuhestani å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		5			
5. etasje	62			8	
Sum	**62**	**5**	**0**	**8**	**0**
Sum BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
5. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom		

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	David Kuhestani
Takstmenn:	Peder Aubert
Tilstede:	Peder Aubert David Kuhestani

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 225 Bnr: 278 Snr: 300
Tomteareal:	16731.8 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Elise Anthonisen og David Kuhestani
Eierform:	Seksjon
Eierbrøk:	70 / 51530

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
2010

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

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

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong,- stål- og trekonstruksjon, med pusset og malte overflater, kledd med panel og fasadeplater, og forblendet med teglstein.
- Flatt yttertak, tekket med papp/foliemembran.

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

Våtrom (bad og vaskerom)

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

Bad

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret.

Bad - *Dokumentasjon bad*

TG 1

Beskrivelse: FDV dokumentasjon er fremvist.

Bad - *Gulv i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Vegger i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Bad - *Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger* TG 2

Beskrivelse:	Sluk i rustfritt stål.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid.
Konsekvens:	Nevnt forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

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

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Innfliset speil over servanten. Håndkleholder på vegg.
Vurdering:	Benkeskapet er ikke festet til veggen, og sitter derfor noe løst. Det anbefales å feste skapet, men TG 1 er gitt da skapet i seg selv er i god stand.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

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

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

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

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i hovedsoverommet. Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet.

Samsvarserklæring signert og datert 14.06.2010 er fremvist for følgende arbeider: Nyanlegg.

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på hele anlegget

Har det vært gjennomført el. tilsyn på boligen
Nei

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Brannvarsling

Beskrivelse: Det er røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Varme, ventilasjon, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 1

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert over klosettet, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom. Stoppekraner se for varmt- og kaldtvann er montert i fordelerskapet.
Vurdering:	Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet?
Ja, det er testet og funnet i orden

Varme, ventilasjon, sanitær - *Ventilasjon* TG 1

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Friskluftsventil på yttervegg i oppholdsrom.

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler?
Ja, det er undersøkt og funnet tilfredsstillende

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vannbåren varme* TG 1

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse:	Vannbåren varme tilknyttet radiatorer.

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 1

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2009.

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse: Entredør i brannklasse EI 30 med 35 db lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2009.

Terrasser/balkonger

TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken. Tremmer på betongdekke. Rekkverk i metall, med frostet glass i felt langs kortsidene. Rekkverkshøyden er målt til 97 cm - 111 cm.

Vurdering: Tremmene er noe slitte, og vil på sikt ha behov for utskiftning.

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

Antall kvadratmeter
8

Overflater - Gulv

TG 1

Beskrivelse: Enstavs parkett.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater i entré.
Malte betongelementer for øvrig.

Himlingshøyden er målt til 2,43 m i stue/kjøkken og til 2,21 m i entré.

Kjøkkeninnredning

TG 1

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

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Ventilator over platetoppen. Stekeovn og platetopp er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert?
2010

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen?
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Etasjeskiller

TG 1

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

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

Vurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med frostet glassfronter i hovedsoverommet.
Garderobeskap med profilerte fronter i hovedsoverommet.
Garderobeskap med glatte fronter i det andre soverommet.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 1

Beskrivelse: Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring og det er ikke mottatt andre opplysninger fra eier.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse: Del av hovedsoverommet er opprinnelig byggesøkt som bod, men fremstår i dag kun som soverom, og er derfor omtalt som dette i rapporten.

Dokumentasjon

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

Beskrivelse: Det foreligger ikke dokumentasjon for oppgraderingsarbeider utført de siste fem år. Ifølge eier er arbeidene av en art som ikke utløser krav til dokumentasjon.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse: Radonmåling er ikke aktuelt for denne boligen, da det ikke er relevant i boliger fra 3. etasje og oppover i henhold til undersøkelsespunkt i NS 3600.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Brannskille mellom boliger og fellesarealer.
Vurdering:	Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Eiendommen ligger innenfor rød, oransje og gul støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger.

Støytabell i henhold til NS 3600
Etter 1997, tilfredsstillende

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	09-10-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring	07-10-2026	Mottatt	
Godkjente plantegninger		Innhentet fra saksinnsyn - Oslo kommune	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens hvor det er satt TG2 eller TG3, samt anbefalt tiltak for avvik hvor det er satt TG 3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i 3600:2025+AC:2026, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra befaringsdatoen. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i 3600:2025+AC:2026. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Elise Anthonisen	9578-5997-4-3370926	2026-10-07 15:05:28
David Kuhestani	9578-5999-4-3215696	2026-10-07 14:56:04

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
7. okt. 2026

Oppdragsnummer
13-0371/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Toftes gate 19A, 0556 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
David Kuhestani, Elise Anthonisen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. oktober 2023

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, forsikret via borettslag eller sameie

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: nytt servantskap 2026

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

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

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? ja da vi kjøpte leiligheten for 3 år siden. 62 kvm internt bruksareal, og tilstandsrapport fra tilhørende salgsoppgave

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 13-0371/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
David Kuhestani	**2026-10-07**	**Elise Anthonisen**	**2026-10-07**

Identifikasjon

David Kuhestani

Identifikasjon

Elise Anthonisen

Signicat

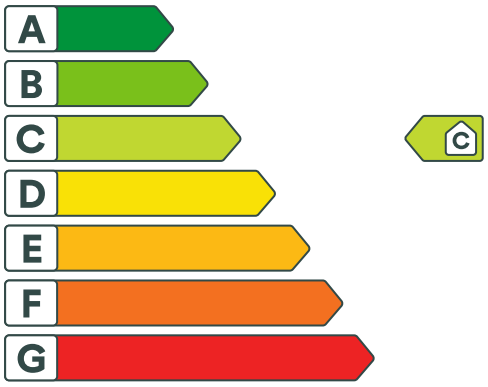
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Toftes gate 19A, 0556 OSLO	
Dato for energimerking **09.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-367388**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81831955**
Gårdsnummer **225**	Bruksnummer **278**
Seksjonsnummer **300**	Bruksenhetsnummer **H0505**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2010**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **62,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **62,0 m²**
Oppvarmet etasje **7**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
115,83

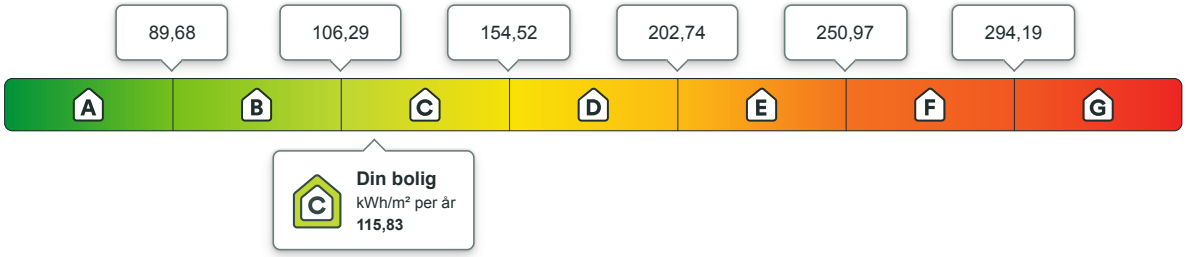
Toftes gate 19A, 0556 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
12 861,19	**115,83**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Toftes gate 19A, 0556 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Toftes gate 19A, 0556 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Victoria Eidsvig Vergara
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: v.vergara@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0371/26 . Vår ref.: 5917-1-300 Dato: 08.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ringnes Park Vest Sameie
Organisasjonsnr:	894040882
Seksjonseier:	Kuhestani, David
Medeier:	Anthonisen, Elise
Leilighetsnummer:	300
Adresse:	Toftes Gate 19 A, 0556 OSLO
Seksjonsnummer:	300
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.

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.
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:	6,60%
Restsaldo	2 996 100,00
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: 4 015,92,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Renter /Avdrag	48,32	
Felleskostnader	3 967,60	

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:	376,-
Fradragsberettigede kostnader:	254,-
Annen formue:	17 864,-
Gjeld:	6 208,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927107664
Restsaldo:	6 085,20
Kapitalkostnader:	47,44
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 6 085,20,-, 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/Victoria Berentsen Valner, 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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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**

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

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.*5* 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 *Vedlikeholdsansvar for Garasjeseksjon I*

Det påhviler Garasjeseksjonen å besørge vedlikehold av:

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

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

(iii) 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 *Vedlikeholdsansvar for Garasjeseksjon II*

Det påhviler Garasjeseksjonen å besørge vedlikehold av:

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

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

(iii) 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 gårdsrommet (dvs. over de underliggende bygningsmessige anlegg, bl.a. Næringsseksjon I og Garasjeseksjon I og II).

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

4. RETTSLIG RÅDIGHET

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over Seksjonen.

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

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

5. PARKERING

5.1 Rettslig rådighet til pa rkeringingsplass

Garasjeanlegget er organisert som egne garasjeseksjoner, garasjeseksjon I (Sør) og Garasjeseksjon II (Nord). Parkeringsplassene er organisert som tinglyste bruksretter. Ved utleie eller salg av parkeringsplass skal styret informeres om dette. Parkeringsplasser i 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.

***

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 5917
Ringnes Park Vest Sameie

Velkommen til årsmøte i Ringnes Park Vest Sameie

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 4. juni kl. 15:00 og lukker 7. juni kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5917

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Ringnes Park Vest Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kristina Bennin er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anna Maria Dahlgren og Marianne Husum er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling og vurdering

På grunn av en uforutsett hendelse har et styremedlem, måtte trekke seg rett i etterkant av årsmøte. Valgkomiteen har tidligere i år søkt aktivt etter kandidater til styret da mange poster har vært på valg. Det er

viktig for styre å få inn et nytt medlem så raskt som mulig og siden det er kort tid siden årsmøte har valgkomiteen valgt kandidater fra sist søkerunde. Kandidaten foreslås valgt for 1. år.

Roller og kandidater

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

- Arild Marthinsen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 4.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 7.06.24
Selskapsnummer: 5917 **Selskapsnavn:** Ringnes Park Vest Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Kristina Bennin er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anna Maria Dahlgren og Marianne Husum er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Arild Marthinsen

_____ _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Ringnes Park Vest Sameie

Organisasjonsnummer: 894040882
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 4. juni kl. 15:00 til 7. juni kl. 15:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 115.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Kristina Bennin er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **85**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Anna Maria Dahlgren og Marianne Husum er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **83**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **83**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling og vurdering

På grunn av en uforutsett hendelse har et styremedlem, måtte trekke seg rett i etterkant av årsmøte. Valgkomiteen har tidligere i år søkt aktivt etter kandidater til styret da mange poster har vært på valg. Det er viktig for styre å få inn et nytt medlem så raskt som mulig og siden det er kort tid siden årsmøte har valgkomiteen valgt kandidater fra sist søkerunde. Kandidaten foreslås valgt for 1. år.

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Arild Marthinsen (82 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Arild Marthinsen

Transaksjon 09222115557519520200 Signert KB(, AMD(, MH(

Protokoll til årsmøte 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

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

HUSORDENSREGLER FOR RINGNES PARK VEST SAMEIE

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

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

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

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

Se også eget utfyllende festreglement for RPV

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

Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene eller i inngangspartiet. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale som giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene. Pappesker må settes i hyllestativ elle lignende, eventuelt må en bruke

tette plastbokser på gulv! Alle må ha lås på boden sin - selv om den er tom.

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

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

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

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

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

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

Postkasseskilt, ringeklokketablå, skilt på seksjon og bod
Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at ringeklokketablået og postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Kun skilt bestemt av styret godtas. Se egne retningslinjer om postkasseskilt. Inngangsdører til hver seksjon skal

være merket med Snr. og Lnr. Bod - som er tilleggsareal til seksjonene – skal også være merket med skilt som det står T + seksjonsnummer.

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

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

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

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

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

Dugnader
Den enkelte seksjon plikter å delta på sameiets dugnader.

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

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

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

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

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

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

Detektorer i brannalarmer må ikke demonteres uten å varsle vaktmester da dette vil gi feilmeldinger. Beboere må ikke selv fjerne detektorer da dette utgjør en sikkerhetsrisiko for hele sameiet. Ved støvende arbeider i leiligheten må detektor tildekkes med plastpose eller lignende. Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes brannslukkingsapparat / brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

Balkonger/terrasser
Den enkelte plikter å holde en generell orden på egen balkong/terrasse. Det er strengt forbudt å kaste sigaretter eller andre gjenstander ut fra leilighet, terrasse, balkong eller andre deler av bygget siden dette medfører stor risiko for brann, skade på mennesker eller skade på andres eiendom. Dette

inkluderer også å kaste sigaretter eller andre gjenstander ned på eksterne gater. Den som starter en brann eller påfører skade ved slik oppførsel kan bli holdt økonomisk ansvarlig.

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

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

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

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

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

Brudd på husordensreglene
Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

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

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

Erstatningsansvar
Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Uvedkommende
Uvedkommende skal ikke slippes inn i Garasjeanlegget.

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

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

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

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

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

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

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

FESTREGLEMENT I RINGNES PARK VEST SAMEIE (RPV)

Dersom vekterselskapet må rykke ut til Sameiet på grunn av husbråk, kan styret pålegge seksjonseieren som er skyld i husbråket å dekke de faktiske kostnadene ved utrykningen. Dersom det er leietaker som er skyld i husbråket, vil kravet bli rettet mot seksjonseier. En utryknings jobb er pr. dags dato priset til kr. 1190,- eks mva per påbegynte halvtime. Det er enhver sameiers plikt å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være ro mellom kl 23:00 og 07:00 på virkedager, ellers fra kl 23:00 til 09:00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Det er IKKE greit å spille musikk for oss andre. Vi ber deg om å lukke vinduer og verandadør slik at du unngår å bestemme musikkvalg og lydnivå for oss andre som bor her. Det gjelder hele døgnet, og det gjelder i høyeste grad også på våre fellesområder.

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

Det er strengt forbudt å kaste sigaretter eller andre gjenstander ut fra leilighet, terrasse, balkong eller andre deler av bygget siden dette medfører stor risiko for brann, skade på mennesker eller skade på andres eiendom. Husk å også ta ansvar når du og dine gjester er på vei fra festen, evt. på vei hjem fra byen. Mange er glad i å rope/skrike høyt når de har drukket noen enheter med alkohol. Bråk i fellesområdene og indre gårdsrom høres særdeles godt i vårt

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

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

HUSDYRHOLD I RINGNES PARK VEST SAMEIE (RPV)

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

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

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

Det er også forbudt å bruke FUS barnehage som luftegård.

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

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

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt

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

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

Heisstans i Ringnes Park Vest Sameie (RPV)

Ved heisstans kan vaktmester kontaktes på telefon 815 555 85.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Solskjerming

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Støy- og innsynsskjerming

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

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

Se tilbud fra GBS Produkter AS:

http://ringnesparkvest.no/5917/nyheter-/skillevegger-i-ringnes-park-vest-sameie-rpv

Belysning

All montering av belysning på fasader som ønskes utført av den enkelte seksjonseier må godkjennes av styret.

Det kan kun benyttes sirkulær utebelysning tilsvarende det utbygger har benyttet og det som er godkjent av styret. Det er en forutsetning ved installasjon av belysning at det benyttes autorisert elektriker.

Centrum Elektriske og O. Stabell har vært utførende installatør i prosjektet og kan kontaktes:

O. Stabell Elektriske AS
Tlf: 22 17 29 65

E-post: tore@ostabell.no

Terrasse varmere og Paraboler

Det er ikke tillatt å montere terrasse varmere eller paraboler.

Andre installasjoner

Det er ikke tillatt å montere andre ting på fasaden uten styrets godkjennelse.

Blomsterkasser kan kun henges på innsiden av balkongen.

Ved godkjenning og informering om solskjerming, samt eventuelle spørsmål omkring dette bes styret kontaktes på e-post: styret (at)ringnesparkvest.no

Postkasse-skilt

Postkasser i sameiet skal benytte en ensartet utforming av postkasseskilt, jfr. Husordensregler for RPV. Hos Jernia Ringnes Park får dere bestilt skilt i riktig format for husstander i Ringnes Park Vest Sameie.

Skiltet skal være hvitt med svart preg, og inneholde navn, seksjonsnummer (snr.) og leilighetsnummer. Det er ikke lenger et krav om å ta med H-nummer (m.a.o. valgfritt).

Merk: Toftes gate 11, Toftes gate 13, Thorvald Meyersgate 12 og samtlige i Thorvald Meyersgate 16 bortsett fra i 16A trenger **kun** å ha med navn på beboer(e) av seksjonen.

Målene på alle er 94x58.

Seksjonseiere har selv tilgang til sitt unike juridiske snr. bla. på kjøpekontrakter, innbetalinger for husleie osv.

Jernia Ringnes Park vil også forsøke å være behjelpelige hvis det er beboere som ikke kan snr. til leiligheten de bor i.

I tillegg gir vår Jernia Ringnes Park 15% rabatt på alle ordinære varer til alle beboere i Ringnes Park Vest Sameie (gjelder ikke allerede nedsatte priser).

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 225, Bruksnr 278, Seksjonsnr 300	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	3	Sagene
Adresse:				
Veiadresse:	Toftes gate 19 A, gatenr 17566	**Grunnkrets:**	2001	Torshov rode 1
(fra bruksenhet)	0556 Oslo	**Valgkrets:**	305	Sagene festivitetshus
Oppdatert:	08.12.2011	**Kirkesogn:**	1040102	Torshov og Lilleborg
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	08.12.2008	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	70/51 530
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	16 731,8 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	08.12.2008	Avgiver	0301/225/278	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/225/278/0/300	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Toftes gate 19 A	H0505	Bolig	62,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Undervisning	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	27.02.2007
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	7 214,0	Igangset.till.:	30.10.2007
Energikilde:		BRA annet:	979,0	Ferdigattest:	25.01.2013
Oppvarming:		BRA totalt:	8 193,0	Midl. brukstil.:	17.03.2010
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	93
Bygningsnr:	81831955			Antall etasjer:	8

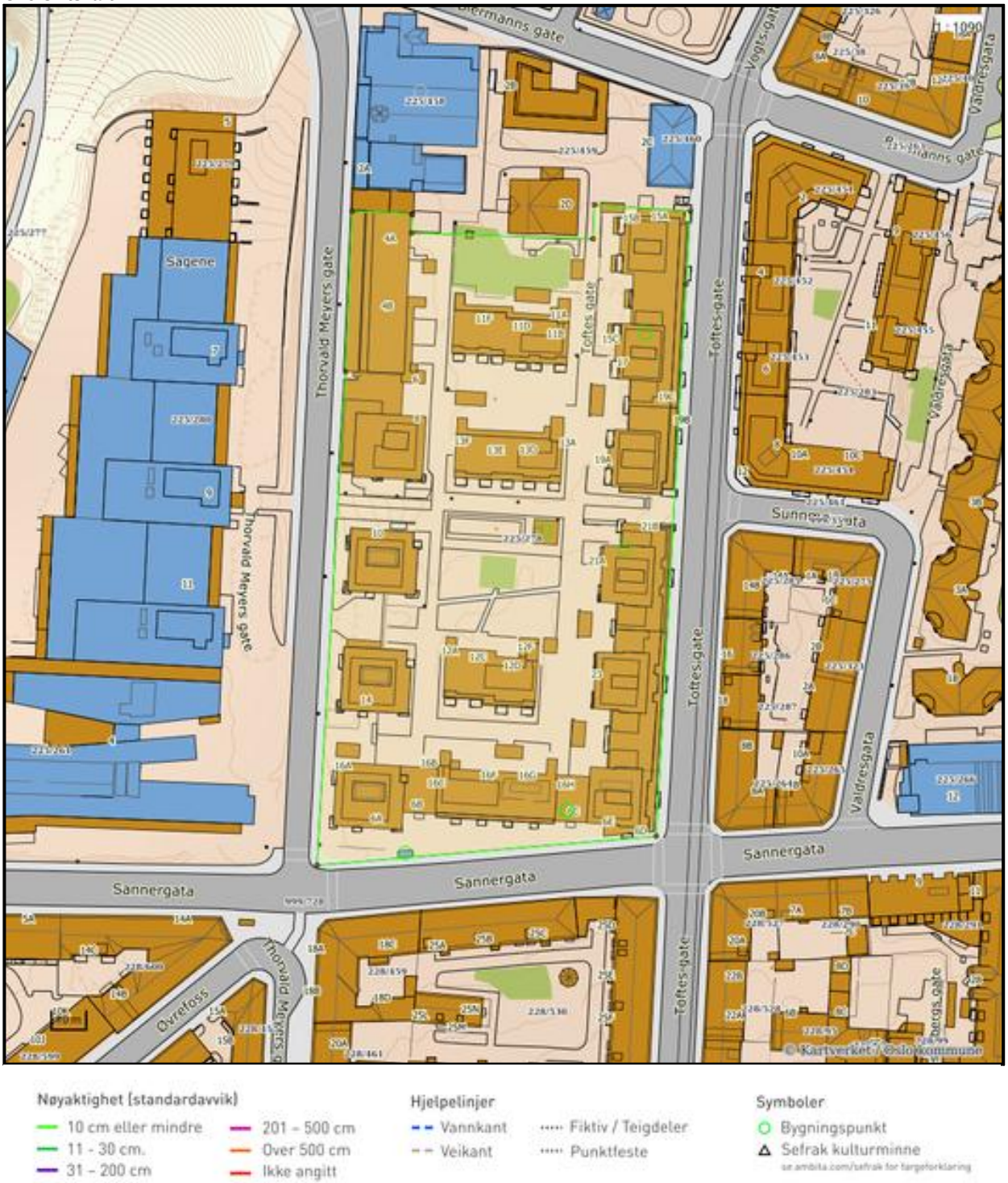
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H05	16		1 190,0		1 190,0				

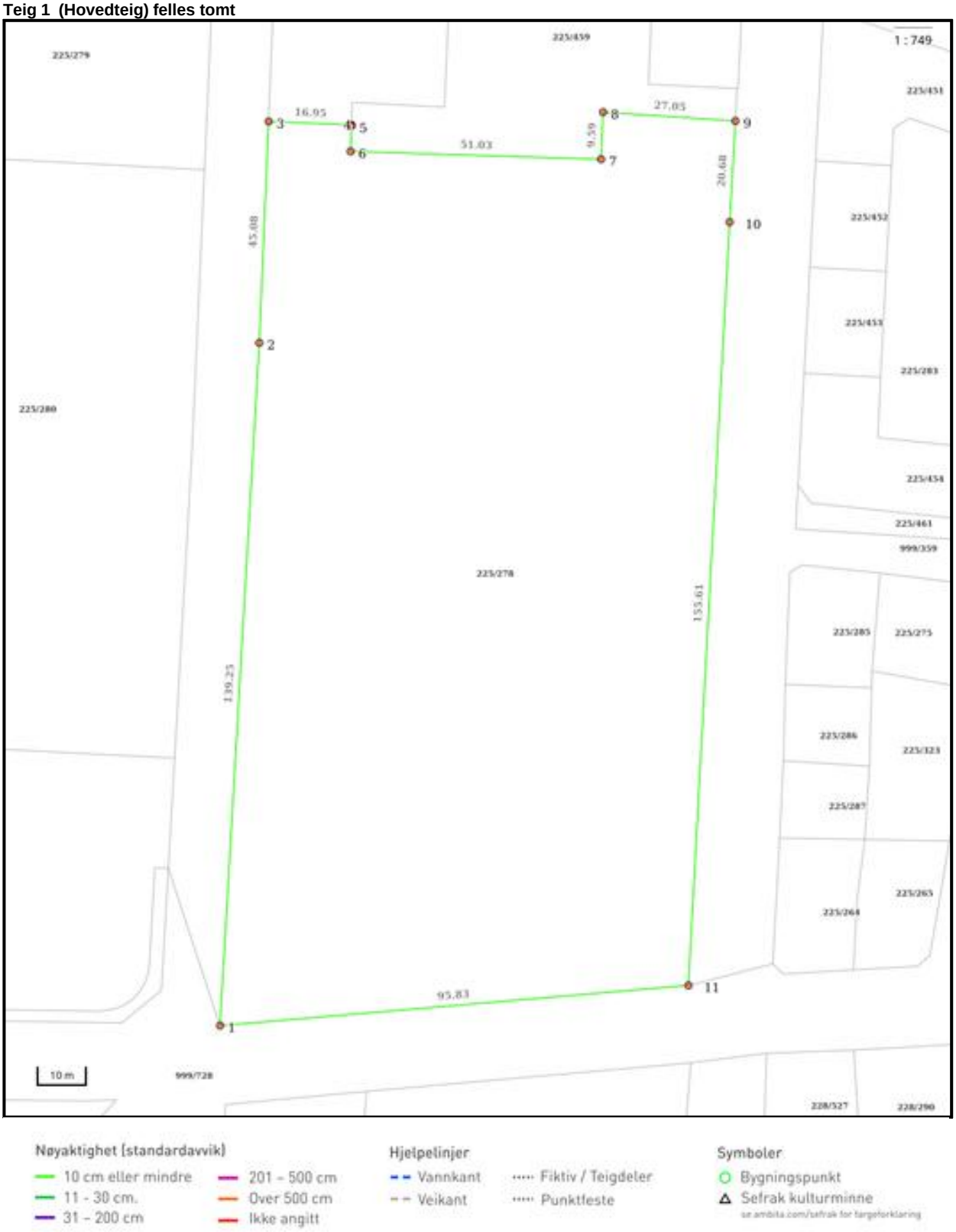
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 16 731,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 746,36	598 328,71	139,25m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 644 885,53	598 324,14	45,08m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 644 930,56	598 321,92	16,95m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 644 931,47	598 338,85	0,28m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 644 931,19	598 338,89	5,12m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 644 926,08	598 339,14	51,03m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 644 929,03	598 390,08	9,59m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 644 938,61	598 389,61	27,05m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 644 939,32	598 416,65	20,68m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
10	6 644 918,65	598 417,39	155,61m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 644 763,14	598 423,06	95,83m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

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

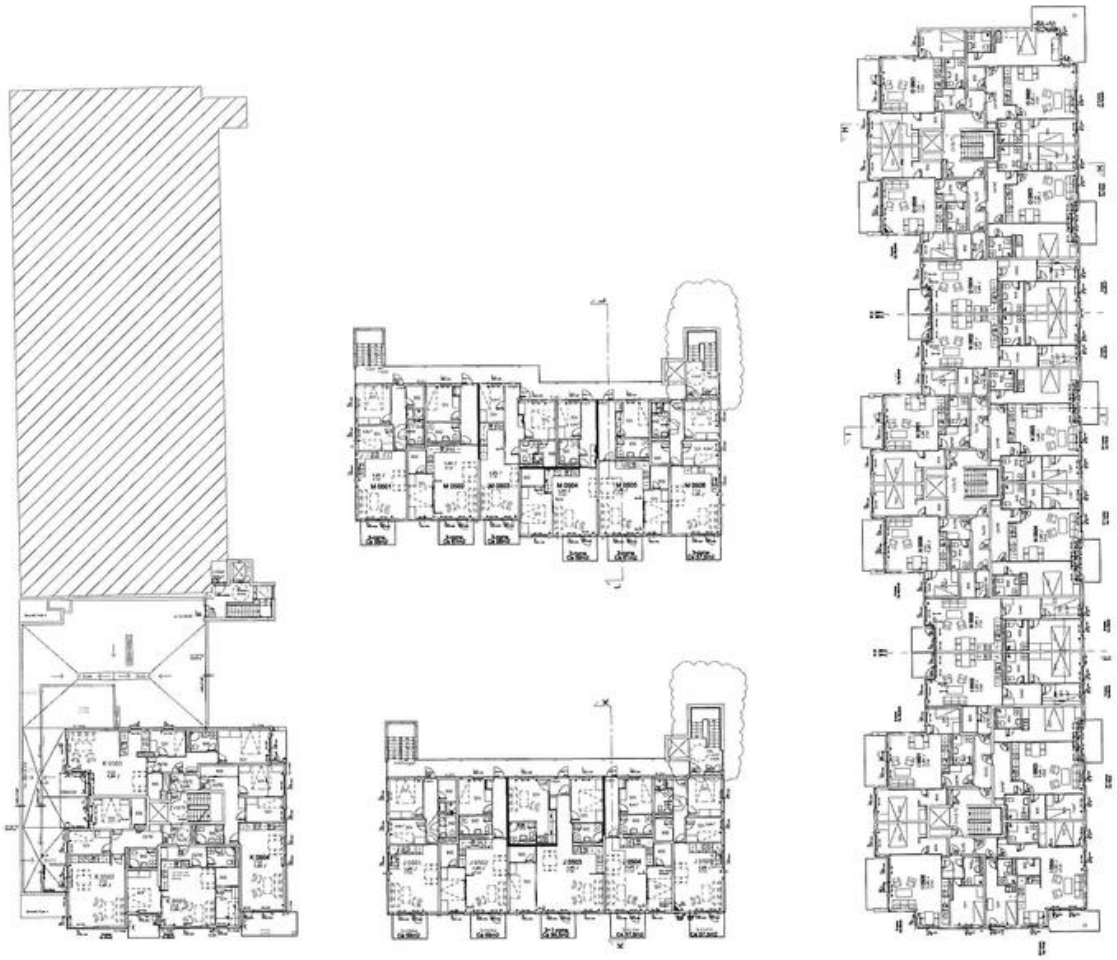
Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

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



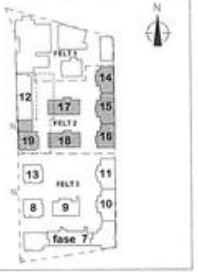
Del av annen søknad

A11.0 F14 050 | 1

Ringnes Vest, Fase 14 - 19

Gnr. 335 / Bnr. 378

RAMMESØKNAD



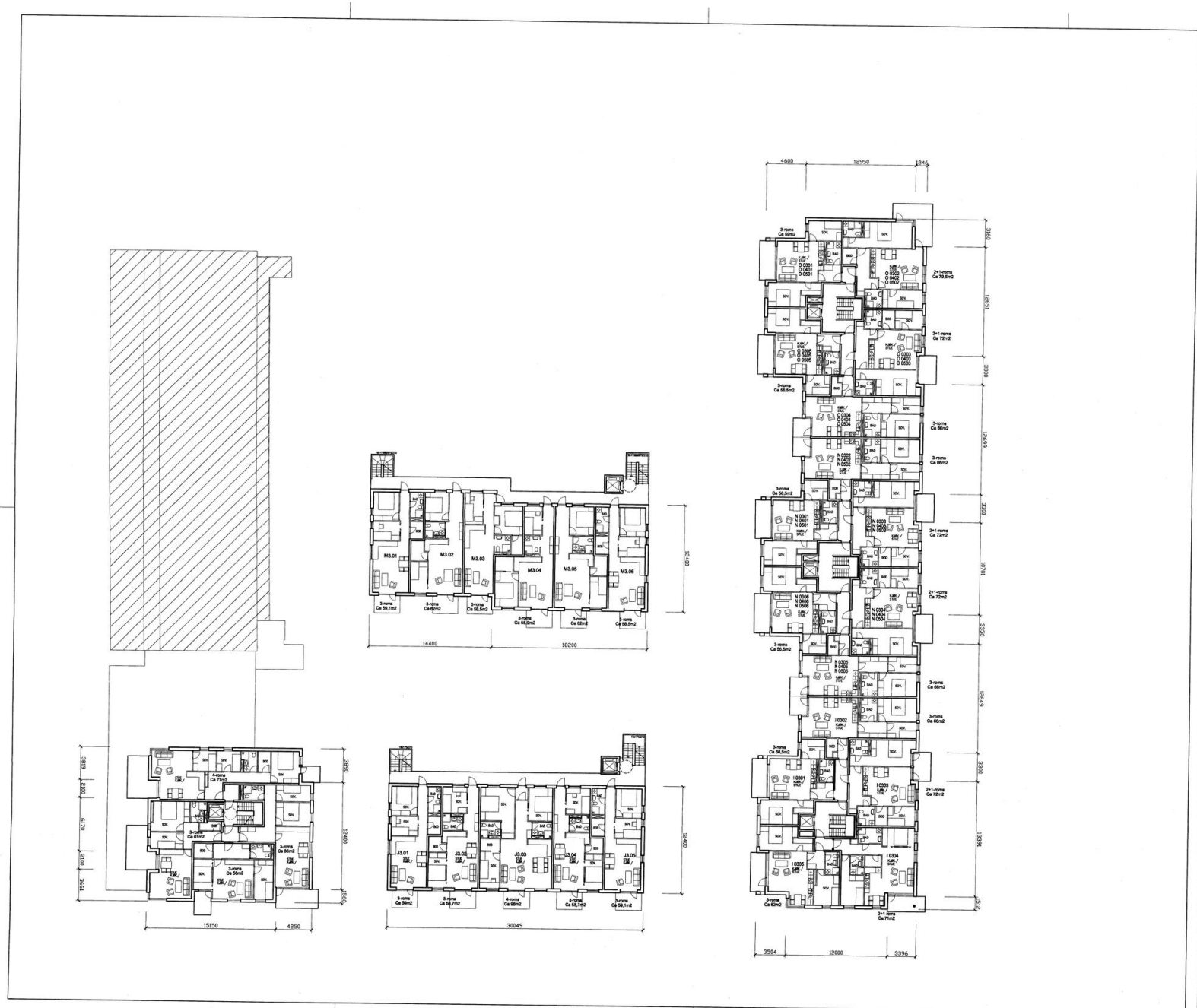
ARCASA arkitekter AS

RINGNES PARK DA

FASE 14 -19
PLAN 5. ETASJE
VEDLEGG E - 11

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

A11.0 F14 050 | 1



Del av annen søknad

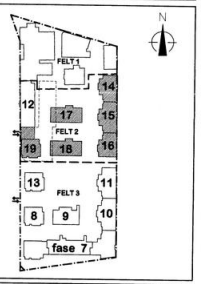
REV.	DATO	TEGN.	REVIDERINGEN GJELDER	KONT.

TEGN.NR.: A11.0 F14 050 REV:

Ringnes Vest, Fase 14 - 19

Gnr. 225 / Bnr. 278

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD



ARCASA arkitekter AS

BYGGHERRE: RINGNES PARK DA

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

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

TEGN.NR.: A11.0 F14 050 REV:



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

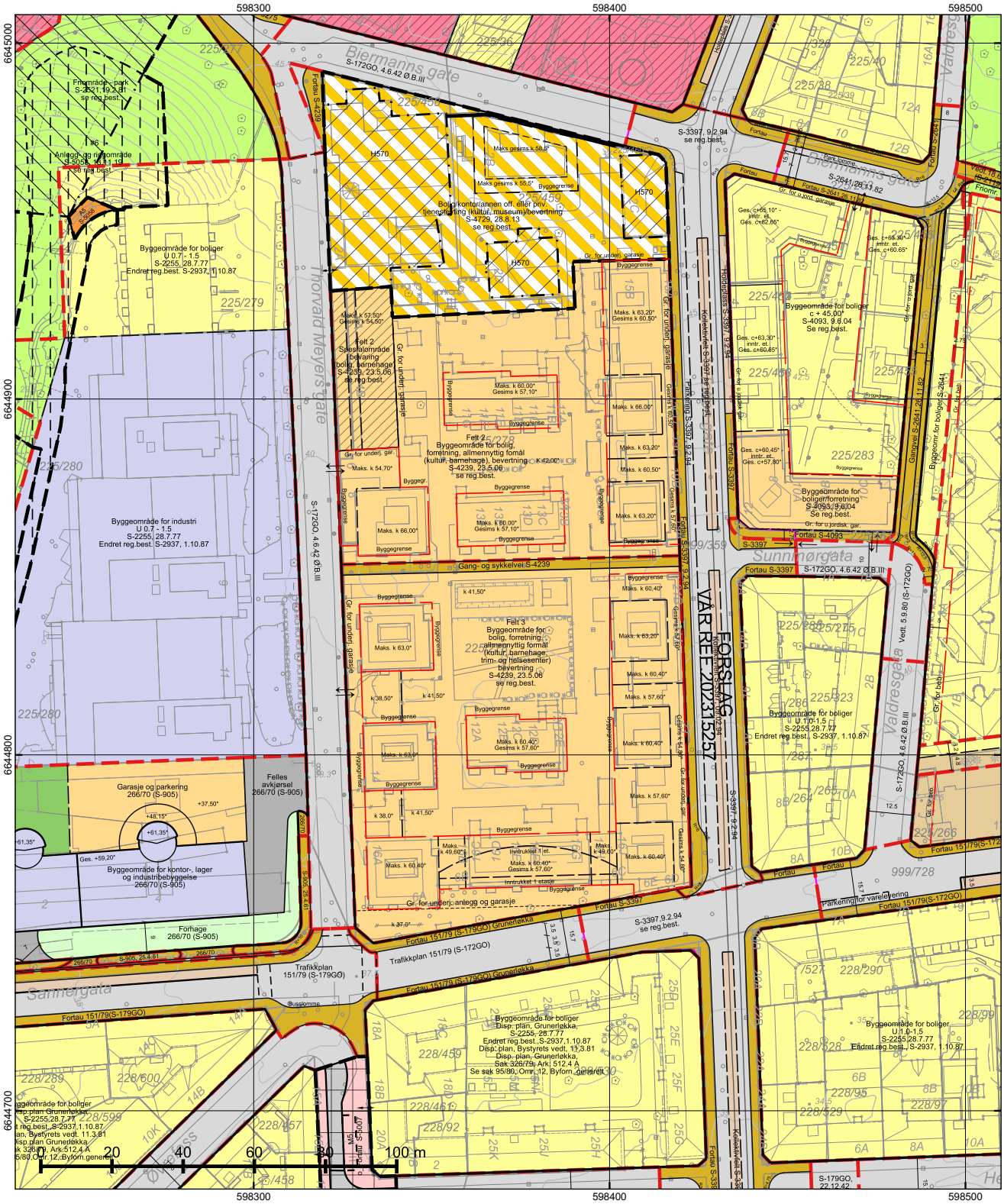
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

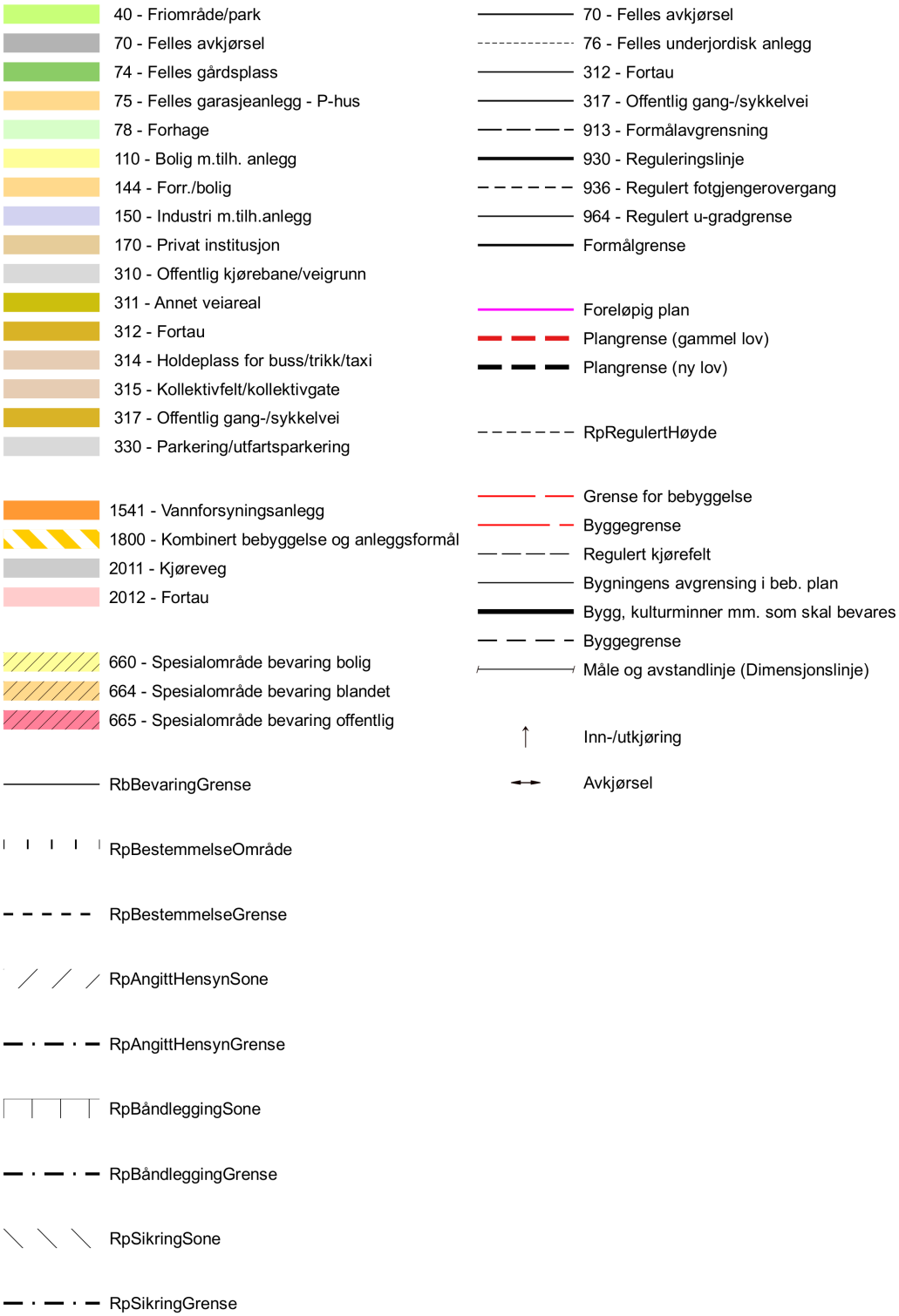
PlottID/Best.nr: 163946/ 86541184
Deres ref.:
Adresse: Toftes gate 19
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/278

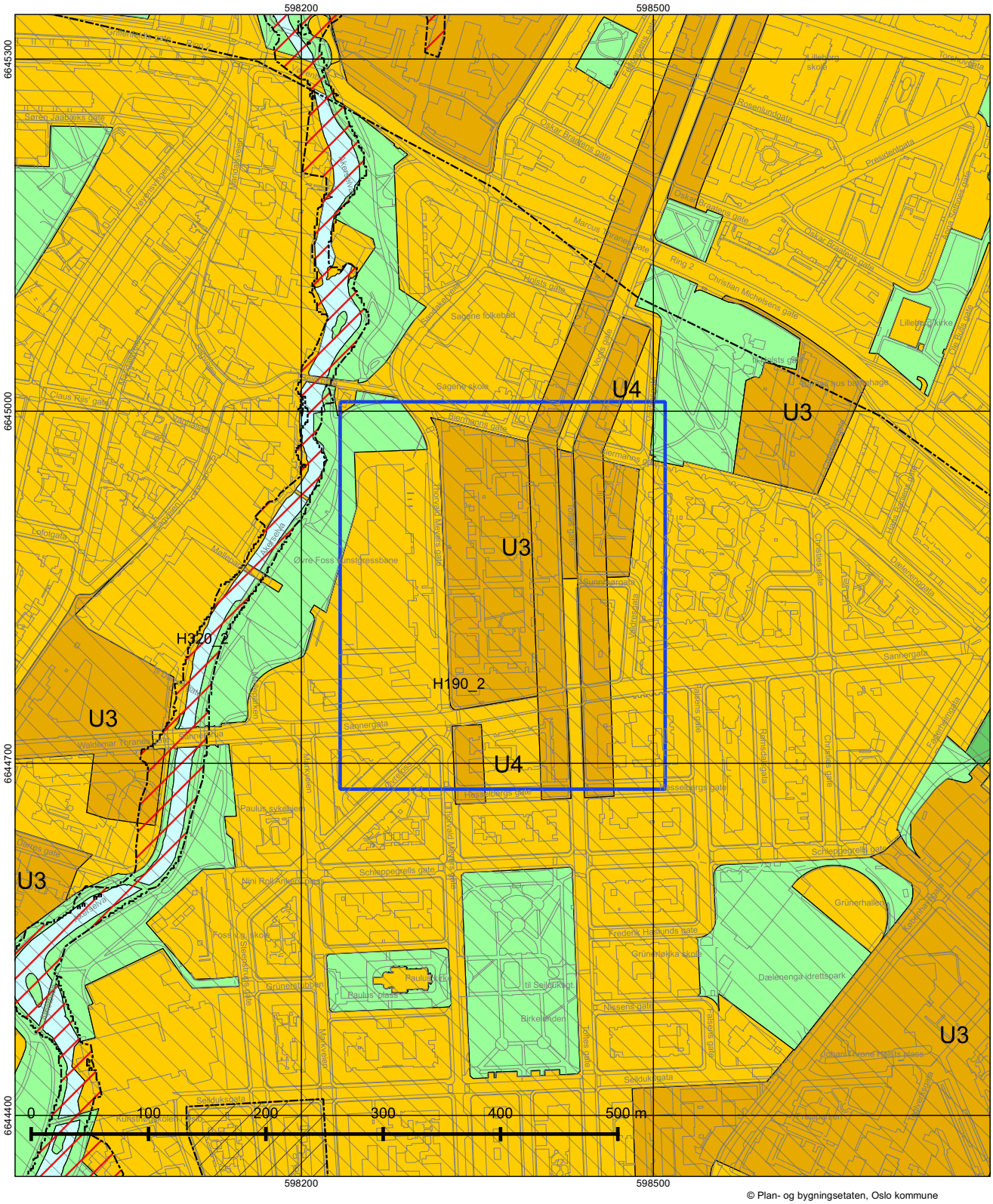
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


598300
598400
598500
6645000
6644900
6644800
6644700
Biermanns gate
Irmond Meyers gate
Valdresgata
Sunnmørgata
Sannergata
Fromm
VÅR REF 202315257
FORSLAG
Byggeområde for boliger
U 0.7 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for industri
U 0.7 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Felt 2
Byggeområde for bolig, forretning, allmennyttig formål (kultur, barnehage), bevertning
S-4239, 23.5.06
se reg.best.
Felt 3
Byggeområde for bolig, forretning, allmennyttig formål (kultur, barnehage, trim- og fellessenter) bevertning
S-4239, 23.5.06
se reg.best.
Byggeområde for boligbevertning
S-4093, 9.6.04
Se reg.best.
Byggeområde for boliger
c + 45,00
S-4093, 9.6.04
Se reg.best.
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
Disp. plan, Grunerløkka,
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Disp. plan, Bystyrets vedt. 11.3.81
Disp. plan, Grunerløkka,
Sak 326/79, Ark. 512.4 A
Se sak 95/80, Omr. 12, Byform generelt
Garasje og parkering
266/70 (S-905)
Felles avkjørsel
266/70 (S-905)
Byggeområde for kontor-, lager og industribebyggelse
266/70 (S-905)
Forhage
266/70 (S-905)
Fortau 151/79(S-179GO)
Trafikkplan 151/79 (S-179GO)
Gang- og sykkelvei S-4239
Gr. for under. anlegg og garasje
Gr. for under. garasje
Gr. for u.jordsk. gar.
Parkering for varelevering
Kollektivfelt S-3397
Fortau S-3397
Fortau S-4093
Fortau S-4239
S-172GO, 4.6.42 Ø.B.III
S-3397, 9.2.94
se reg.best.
S-2641, 26.11.82
Fortau S-2641
Ganglvei S-2641
Byggeområde for boliger S-2641
Gr. for bebl.
Gr. for u.jord. gar.
Gr. for u.jordsk. gar.
Maks. gesims k 55,5°
Maks. gesims k 56,0°
Maks. k 57,50°
Gesims k 54,50°
Maks. k 54,70°
Maks. k 60,00°
Gesims k 57,10°
Maks. k 66,00°
Maks. k 63,20°
Gesims k 60,50°
Maks. k 63,0°
Maks. k 60,40°
Gesims k 57,60°
Maks. k 57,60°
Maks. k 49,60°
Innrukket 1 et.
Innrukket 1 etasje
k 41,50°
k 38,50°
k 38,0°
k 37,0°
+37,50°
+48,15°
+61,35°
Ges. +59,20°
Ges. c+65,10°
Ges. c+62,85°
Ges. c+63,30°
Ges. c+60,85°
Ges. c+60,45°
Ges. c+57,80°
Ges. c+65,30°
Ges. c+60,65°
H570
Bolig, kontor, annen off. eller priv. tjenesteyting (kultur, museum) bevertning
S-4729, 28.8.13
se reg.best.
Fremområde - park
S-3221,19.2.91
se reg.best.
Anlegg- og rekreasjonsområde
S-5058, 16.11.99
se reg.best.
Fortau S-4239
Fortau S-3397
Fortau S-4093
Fortau 151/79(S-172GO)
Parkering for varelevering
Vedt. 5.9.80 (S-172GO)
Vedt. 78.6
15.6.78
Vedt. 5.9.80
Gr. for bebl.
Gr. for u.jord. gar.
Gr. for under. garasje
Gr. for under. anlegg og garasje
Gr. for u.jordsk. gar.
Byggegrense
Bussomme
Fortau
Kollektivfelt S-3397
S-3397, 9.2.94
se reg.best.
S-3397
S-3397, 9.2.94
S-3397, 9.2.94
S-3397, 9.2.94

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163946/86541184
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4239

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 225 bnr. 278, Thorvald Meyers gate 2, Ringnes park.Alt.3

Vedtaksdato: 23.05.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200205695
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Se endring av §5.(sak35/09)
Knytning(er) mot andre planer: 3509, 200205695

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR THORVALD MEYERS GATE 2, RINGNES PARK, GNR.225 BNR.278, ALTERNATIV 3

*Se endring av §5, vist med **kursiv**.*

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP3-200205695, datert 07.04.2006.

§ 2. *Formål*
Felt 1: - Byggeområde for kontor, allmennyttig formål (kultur, museum, barnhage), bevertning
- Spesialområde - bevaring (kontor, bevertning, kultur, museum, barnehage)
- Spesialområde - bevaring (mur)
Felt 2: - Byggeområde for bolig, forretning, allmennyttig formål (kultur, barnhage), bevertning
- Spesialområde - bevaring (bolig, barnehage)
Felt 3: - Byggeområde for bolig, forretning, allmennyttig formål (kultur, trim- og helsesenter, barnhage), bevertning
Offentlig trafikkområde – vei
Offentlig trafikkområde fortau, gang- og sykkelvei

§ 3. Generelt
Leilighetsfordelingen skal være:
- maks 30 % 2-roms
- min 55 % 3-roms
- min 15 % 4-roms eller større.

1-roms leiligheter tillates ikke. Ensidig orienterte leiligheter mot nord/ nordøst tillates ikke. Leilighetene skal i hovedsak være gjennomgående eller få lys fra to himmelretninger.

For felt 2 og 3 skal det innpasses publikumsrettede funksjoner i 1. etasje mot Toftes gate og mot torg vendt mot Sannergata. Forretninger, bevertning og liknende publikumsrettede funksjoner, bl.a. strøkstjenende virksomheter tillates kun henvendt mot gater/torg.

Det skal etableres minst en 4-avdelings barnehage med tilgang til tilstrekkelig uteareal. Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for beboerne utenom barnehagens åpningstid.

Eksisterende tre mosaikker mot Sannergata laget av Roar Ydse skal ivaretas og gis ny plassering.

§ 4. *Utnyttelse*
Maksimalt tillatt bruksareal for hele planområdet skal ikke overstige T-BRA = 57 500 m2.
Av dette skal tillatt bruksareal for boliger utgjøre minimum 50 %.
Maksimalt tillatt areal til forretninger skal ikke overstige 4 000 m2 BRA.
Helsesenter tillates lokalisert i 2. etasje mot Sannergata.
Parkeringsplasser på terreng inngår i T-BRA med 15 m2 pr. plass.
Arealer under terreng inngår ikke i beregningen av T-BRA.

§ 5. *Plassering og høyder*
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og byggehøyder som vist på planen.
Høyden mot Thorvald Meyers gate beholdes med 5+2 etasjer for nederste bygg, og denne kotehøyden på 60,4 blir stående. De tre øvrige byggene skal reduseres til 6+2, som gir en kote på 63,0 for bygg 2 og 3, og for bygg 4 en kote på 66.

Høyder for nybygget mot Biermanns gate settes tilsvarende Byantikvarens alternativ 2 med redusert høyde fra maks kote 65,0 til kote 58,0, tilsvarende 3+1 etasjer.

Under bakkeplan kan det etableres bebyggelse helt ut til reguleringslinje mot gate.

Balkonger, baldakiner og liknende kan stikke 1,5 meter utover offentlig trafikkareal og 2 meter utover byggegrensene mot gårdsrom. Trapper/trappehus, ramper, terrengforstøtninger/murer tillates oppført utenfor byggegrenser innenfor byggeområdet.

Balkonger, baldakiner og liknende kan stikke 1,5 meter utover offentlig trafikkareal i en høyde av minimum 4 meter over bakkenivå og 2 meter over byggegrensene mot gårdsrom.

Det tillates ikke utstikkende balkonger på bygninger med fasadelav i plangrense mot Thorvald Meyers gate.

På tårnhus lokalisert med tilbaketrukkede fasader mot Th. Meyers gate tillates balkong utkragning med maksimalt 1,0 meter fra bygningens fasadeliv fra 2 til og med 5 etasje. Tårnhusenes to øverste etasjer kan ikke få utstikkende balkonger. For bygninger med mer enn 5+2 etasjer tillates balkongutstikk med inntil 0,5 meter regnet fra fasadelav i mellomliggende etasjer.

Heis og trappetårn for bygninger på indre planområde tillates oppført utenfor byggegrense.
Tilbaketrukne etasjer mot Toftes gate over 5. etasjes gesims skal ligge innenfor diagonalen fra innerste del av motstående fortau.

Maksimal tillatt høyde for nybygg for kontor på felt 1, skal ikke overstige mønehøyde på tilliggende bevaringsverdig bygning (1.2) i vest.

Tekniske installasjoner tillates utover de viste maksimale høyder med en begrensning på 2 meter over maksimal høyde og 20 % av takflaten. Tekniske rom for næringsarealer skal i størst mulig grad legges i kjeller.

Taket kan utnyttes til takterrasser og oppbygg for heis og trappehus tillates oppført med inntil 3 meter over maksimal gesimshøyde.

§ 6. *Utforming*

Bebyggelse

Det tillates oppført ulike bygningstyper med individuell utforming samtidig som det tas hensyn til helhetsvirkningen. Ved prosjektering og utførelse av bygninger og utomhusanlegg skal det legges vekt på helhetlig kvalitet i utformingen, detaljering og materialbruk. Tilbaketrukne etasjer skal gis en oppdeling i lengderetningen. Bebyggelsen langs gatene må gis en vertikal utforming slik at det ikke skapes lange enhetlige bygningsvolumer. De to øverste etasjene i tårnhusene langs Thorvald Meyers gate skal utformes som lette tilleggsvolumer, med underliggende gesims og avvikende fasadekledning.
Ny bebyggelse i felt 1 skal tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen med hensyn til volum, høyder og materialvalg.
Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg integreres i bygningens hovedvolum og ha en samlet takform.

Utearealer

Areal som ikke utnyttes til nødvendig kjøreareal, gangveier og parkering, skal opparbeides parkmessig.
Et parkmessig kvartalstorg skal anlegges sentralt i felt 3 i forbindelse med boligområdet. Eksisterende trær innenfor området skal søkes bevart.
Det skal sikres tilstrekkelig jorddekke av utearealene til gode vekstforhold for trær og busker.
Utendørs oppholdsarealer for boligene skal utgjøre min. 25 % av T-BRA.
Gårdsrommet skal i sin helhet være til beboernes disposisjon, slik at næringsdelen i kvartalet ikke gis tilgang til disse arealene.

Et langstrakt "bytorg" skal opprettes mot Sannergata. Bebyggelsen mot Sannergata skal ha inntrukket veggliv i de to nederste etasjer. Glassvegg skal være inntrukket i forhold til byggegrensen med minimum tre meter på gateplan og minimum en meter i etasjen over. Innganger til forretninger og publikumsrettede funksjoner legges langs en buet, inntrukket vegg som angitt på plankartet. Etasjehøyden i sokkeletasjen henvendt mot Sannergata skal være minimum 4,3 meter.

Utendørs oppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan/utbyggingsetappe før midlertidig brukstillatelse gis for det enkelte felt.

§ 7. *Utomhusplan*

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise oppholds- og lekeareal, parkering (bil og sykkel) og gangveier.

Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon.
Utomhusplanen skal vise plan for håndtering av overvann på egen grunn.
Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

§ 8. *Universell utforming*
Universell utforming skal legges til grunn for tiltak og tilhørende uteareal.

§ 9. *Byggeområder*
For felt I skal tillatt areal for nybygg ikke overstige T-BRA 3 000 m2.
Ny bebyggelse kan knyttes til rehabilitert kontoranlegg i vest med en enkel transparent broforbindelse i 3. og 4. etasje.

Alle søknads eller meldepliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

§ 10. *Spesialområde bevaring*
Eventuelle åpninger i muren forutsettes utført i samarbeid med og under forutsetning av Byantikvarens godkjennelse.

Eksisterende bygninger og anlegg tillates bare ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelig utseende eller gis en utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder, og for øvrig etter de samme retningslinjer som for ombygging etc.

§ 11. *Avkjørsel, parkering*
Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.
Parkering skal anordnes i garasjeanlegg under terreng/kjeller etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.
Det tillates etablert 12 parkeringsplasser på terreng innenfor felt 1.
Minimum 5 % av parkeringsplassene avsettes for bevegelseshemmede.

§ 12. *Miljøforhold*
Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

§ 13. *Rekkefølgebestemmelser*
Oppføring av barnehage skal være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse for bygging av mer 300 leiligheter.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse i felt 2 og 3 skal offentlig trafikkområde (gang- og sykkelvei) gjennom området være opparbeidet.

Oslo

S-4729

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Thorvald Meyers gate 2A-D, Ringnes Park, felt 1, som omreguleres til: -Bebyggelse og anlegg: boliger/kontor/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, museum)/bevertning. -Hensynssoner: bevaring kulturmiljø, H570.

Vedtaksdato: 28.08.2013
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201113304
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201113304

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR THORVALD MEYERS GATE 2A-D, RINGNES PARK, FELT 1. GNR. 225, BNR. 458, 459, 460

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP3-201113304 og datert 23.07.2012.

§ 2 Arealformål og hensynssoner
Området reguleres til:
- Bebyggelse og anlegg – boliger/ kontor/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, museum)/ bevertning.
- Hensynssoner – bevaring kulturmiljø H570

§ 3 Leilighetsfordeling
Leilighetsfordelingen skal være:
Maks 20% leiligheter med 40-50 m^2 BRA
Min 30% leiligheter med 50-80 m^2 BRA
Min 50% leiligheter med over 80 m^2 BRA
1-roms leiligheter tillates ikke. Ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst tillates ikke.
Leilighetene skal være gjennomgående eller få lys fra to himmelretninger.

§ 4 Utnyttelse
Tillatt areal for nybygg skal ikke overstige BRA= 3 000 m².

Balkonger og takterrasse inngår sammen med grøntarealer på bakkeplan som grunnlag for beregning av uteoppholdsarealet.

Parkeringsplasser på terreng inngår i BRA med 15 m^2 pr. plass.

§ 5 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og høyder som vist på plankartet.
Heishus, trappehus, takoppbygg og tekniske installasjoner tillates inntil 3 meter over maks høyde med maks 10% av underliggende etasje.
Taket skal utnyttes til takterrasser.
Rekkverk/ parapet tillates inntil 1,2 meter over maks høyde.

Trapper/trappehus, ramper, terrengforstøtninger/murer tillates oppført utenfor byggegrenser innenfor byggeområdet.

§ 6 Utforming
Ny bebyggelse skal ha fasader i tegl i en tilnærmet lik nyanse og størrelse som omkringliggende bevaringsverdig bebyggelse. Utformingen skal tilpasses eksisterende bebyggelse innenfor feltet.
Balkonger på nytt boligbygg skal trekkes inn, og integreres som en del av fasaden.
Rekkverk/ parapet skal utføres som forlengelse av fasade.
Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen.

Støyskjerming til balkonger og takterrasser skal være transparent.

Utomhusarealer skal sikres med møblering, beplantning og belysning. Dette skal omfatte bl.a. permanente trebenker langs nybyggets søndre fasade med minst 50 % av fasadelengden.

§ 7 Utearealer
I nybygg skal alle leiligheter ha minimum 6 m² privat balkong, og min. 200 m^2 felles takterrasse.
I tillegg skal det etableres 300 m² felles uteareal på bakken. Uteareal på terreng skal opparbeides med beplantning som vist på utomhusplan.

§ 8 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for planområdet i målestokk 1: 200. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, tykkelse på vekstlag, vegetasjon/trær, belysningsplan, oppholdsarealer, parkering, sykkelparkering, gangveier, oppsamlingsenheter for avfall, universell tilgjengelighet, støyskjermer og overvannshåndtering. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utearealer skal være ferdig opparbeidet iht. til godkjent utomhusplan før det kan gis midlertidig brukstillatelse.

§ 9 Bevaring av mur
Mur som avmerket på plankartet med symbolet "Bygg, kulturminner med mer som skal bevares" tillates ikke revet, fjernet eller flyttet.
Det tillates to åpninger i muren delt med pilaster. Bredde pr åpning utgjør maks. 2,6 m.
Åpningene skal utformes i samarbeid med Byantikvaren.

§ 10 Hensynssone H570
Eksisterende bygninger som er avmerket med hensynssone på plankartet tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Bygningen skal bevares med eksteriør og bærende konstruksjoner. Eksisterende elementer tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

Eksteriør og hovedkonstruksjon skal beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling.

Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer i eksteriøret bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner og høyder.

For murvillaen tillates følgende endringer:
- Gjenmurte vinduer åpnes i henhold til original utførelse.
- Inngangstrapp mot vest fjernes og ombygges til balkong.
- Overlys i tak erstattes av nye.
- Etablering av vinduer i lukket karnapp.

Alle søknadspliktige tiltak innenfor planområdet skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak.

§ 11 Avkjørsel, parkering
Planområdet skal ha avkjørsler som vist med pil på plankartet.
Parkering (bil, sykkel) skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Inntil 9 plasser kan anordnes på terreng, øvrige plasser skal anordnes i kjeller innenfor planen eller i kjellere innenfor felt som omfattes av reguleringsplanen for Ringnes Vest eller i nærliggende område. Minimum 5 % av plassene skal forbeholdes bevegelseshemmede.

§ 12 Støy
Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012 eller senere retningslinjer som erstatter denne.

§ 13 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse.

§ 14 *Fjernvarme*
Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energilovens kap. 5 skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig er bedre enn fjernvarme.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 28.08.2013 sak 254. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 02.09.2013

Emilie Stang, bem.

Oslo

15179

Forslag til endret reguleringsplan for kryssene Chr. Michelsens gate X Fagerheimgata X Sannergata, Sannergata og Waldemar Thranes gate X Uelands gate.

15179 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 31.05.1979
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 197903020
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-179GO, S-171GO, S-1247, S-172GO

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

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)	Bruk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Bruk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Bruk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Bruk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)
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.

Morten Grøftdal / MORTEN GRØNGSTAD 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 rettstiflese, grunnet stor transaksjon. Gjelder snr. 504, 505 og 508. tbt.

* : tinglyst på snr. 387. tbt

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 [6]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [6]
Oslo 1/10-07	Morten Gryttel	MORTEN GRØNGSTØ	
Oslo 1/10-07	Gjert Rinn	GJERT RINN	
	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: 27/11-2008 Underskrift: Beit Daniels Stempel: 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

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

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

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

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

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

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

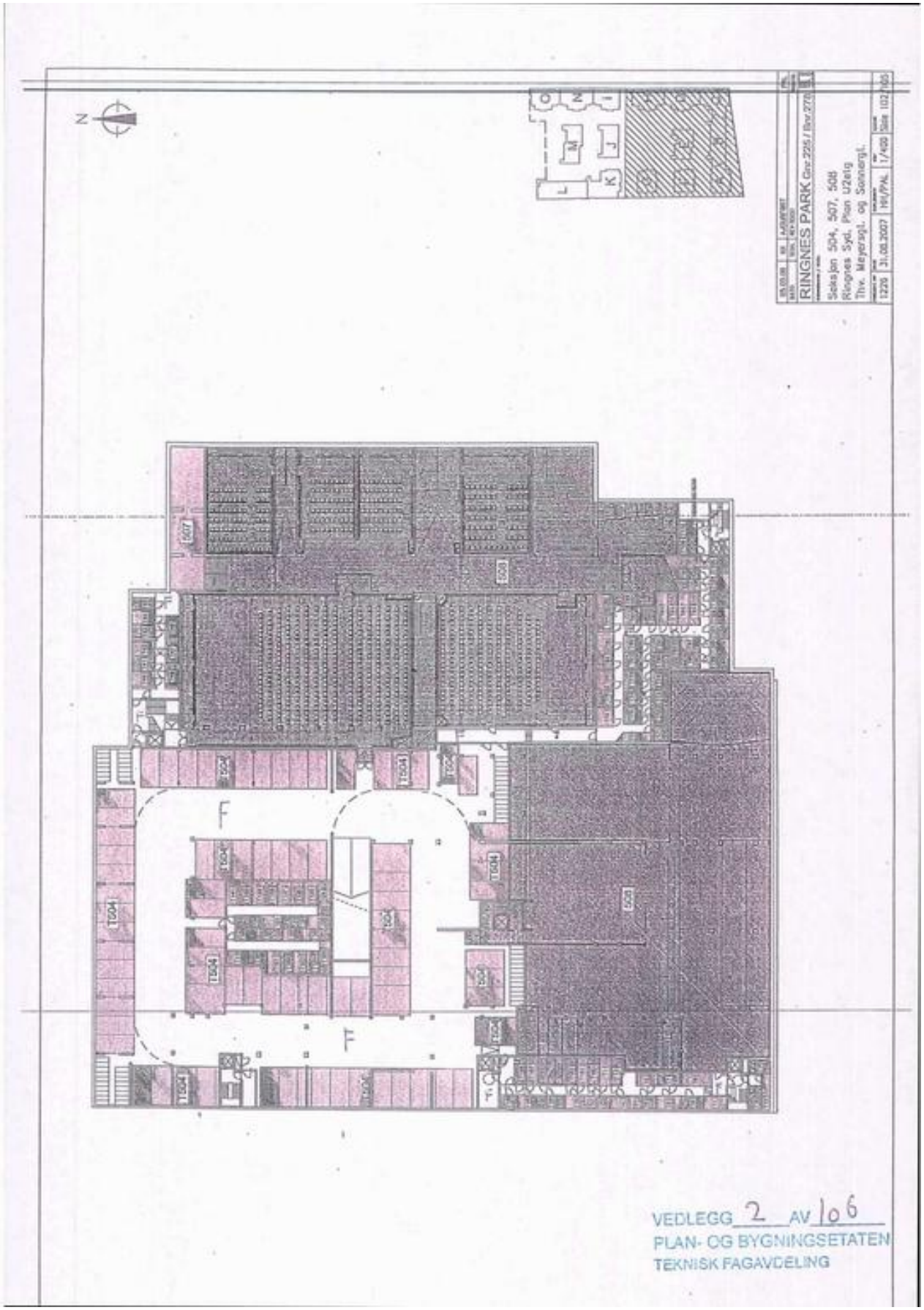
Toftes gate / Thv. Meyers gt. / Sannergt.

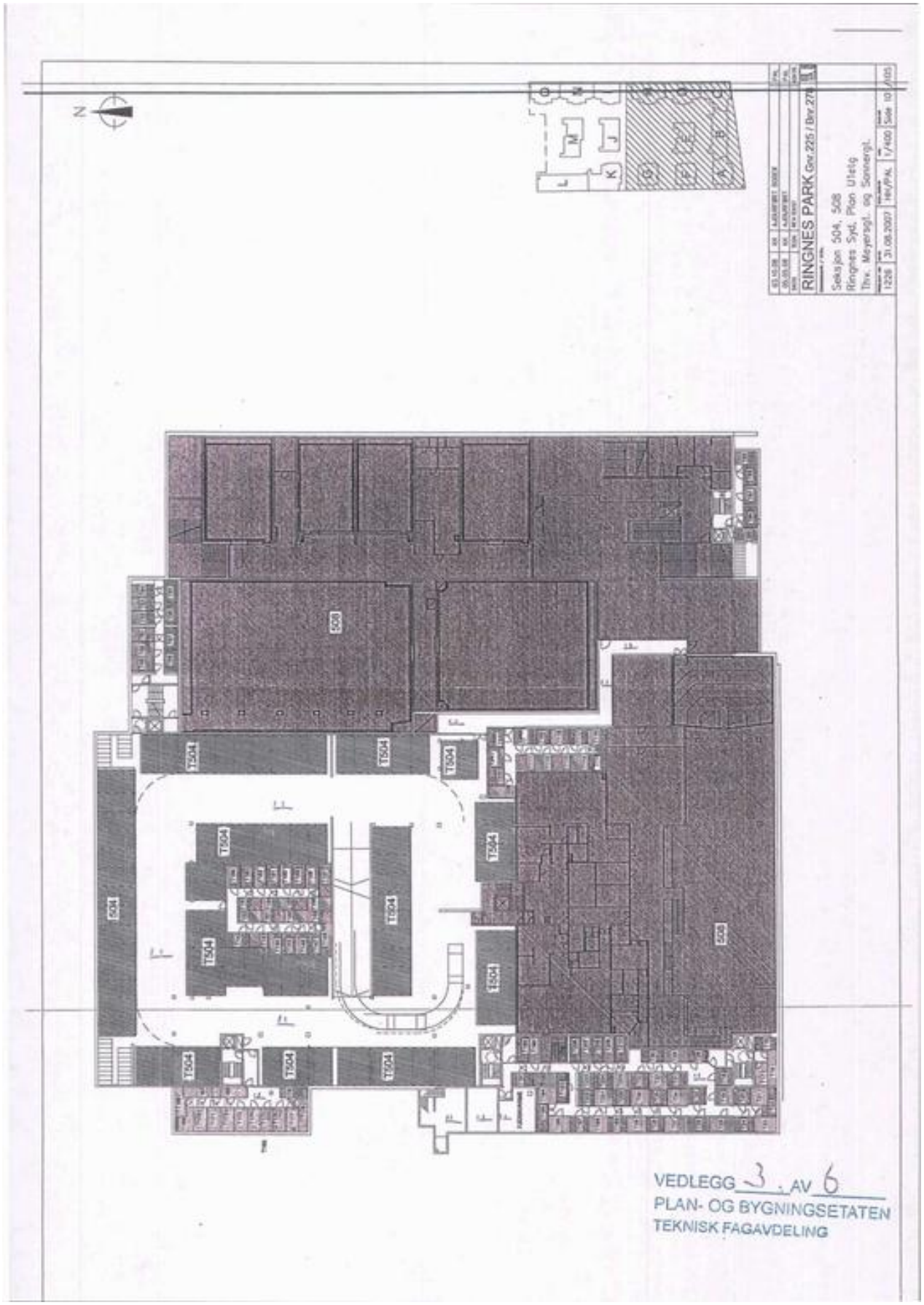
SEKSJON NR.	HOVEDDEL (m2)	FORMÅL	TILLEGGSDEL (m2)	SAMEIEBRØK
503	600 ✓	N		600/
504	3860	N	B	3860/
505	1242	N	B	1242/
506	390 ✓	N		390/
507	78 ✓	N		78/
508	10895	N	XG	~~10895~~ 10835
			NEVNER TOTALT:	51 530

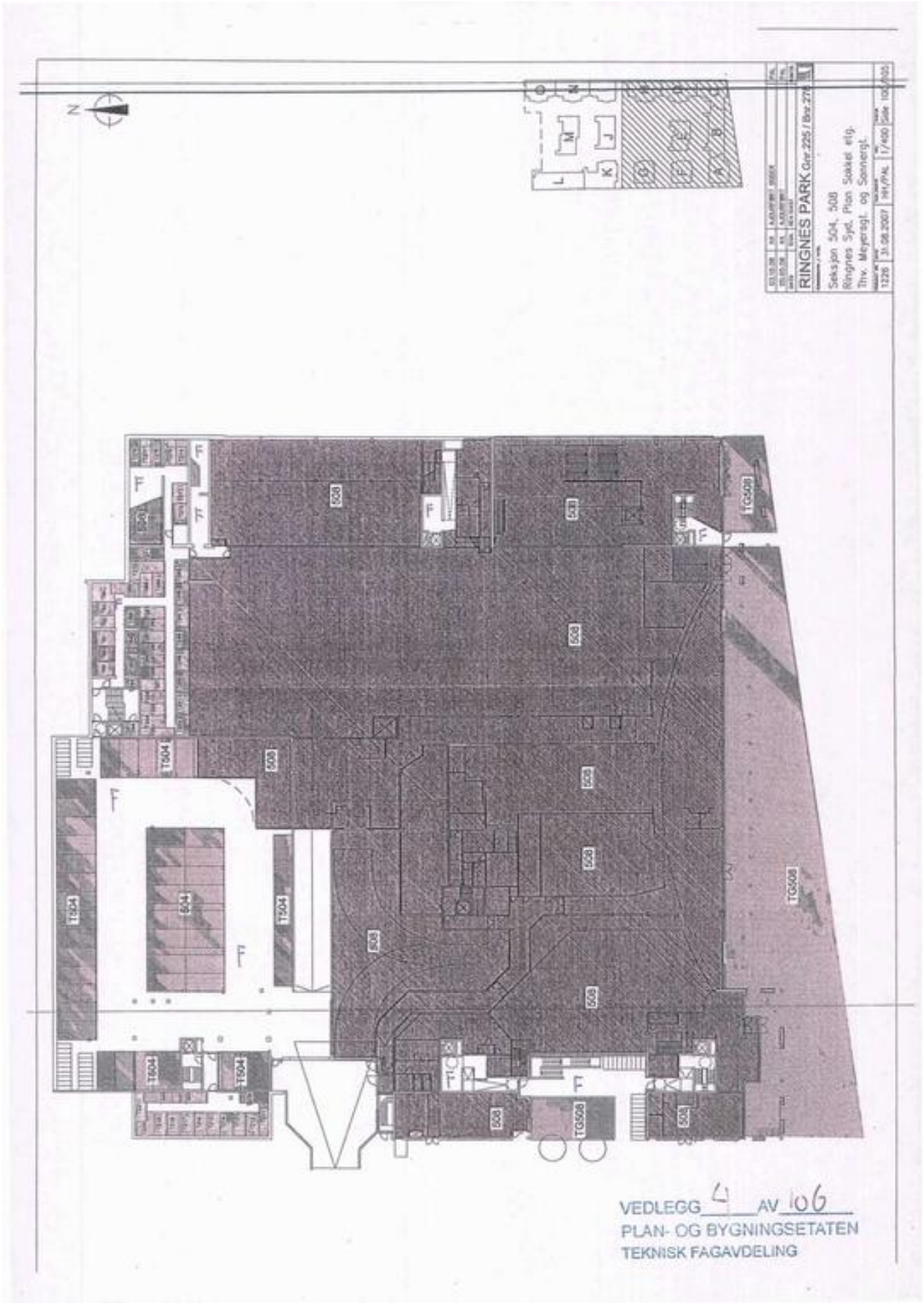
** *

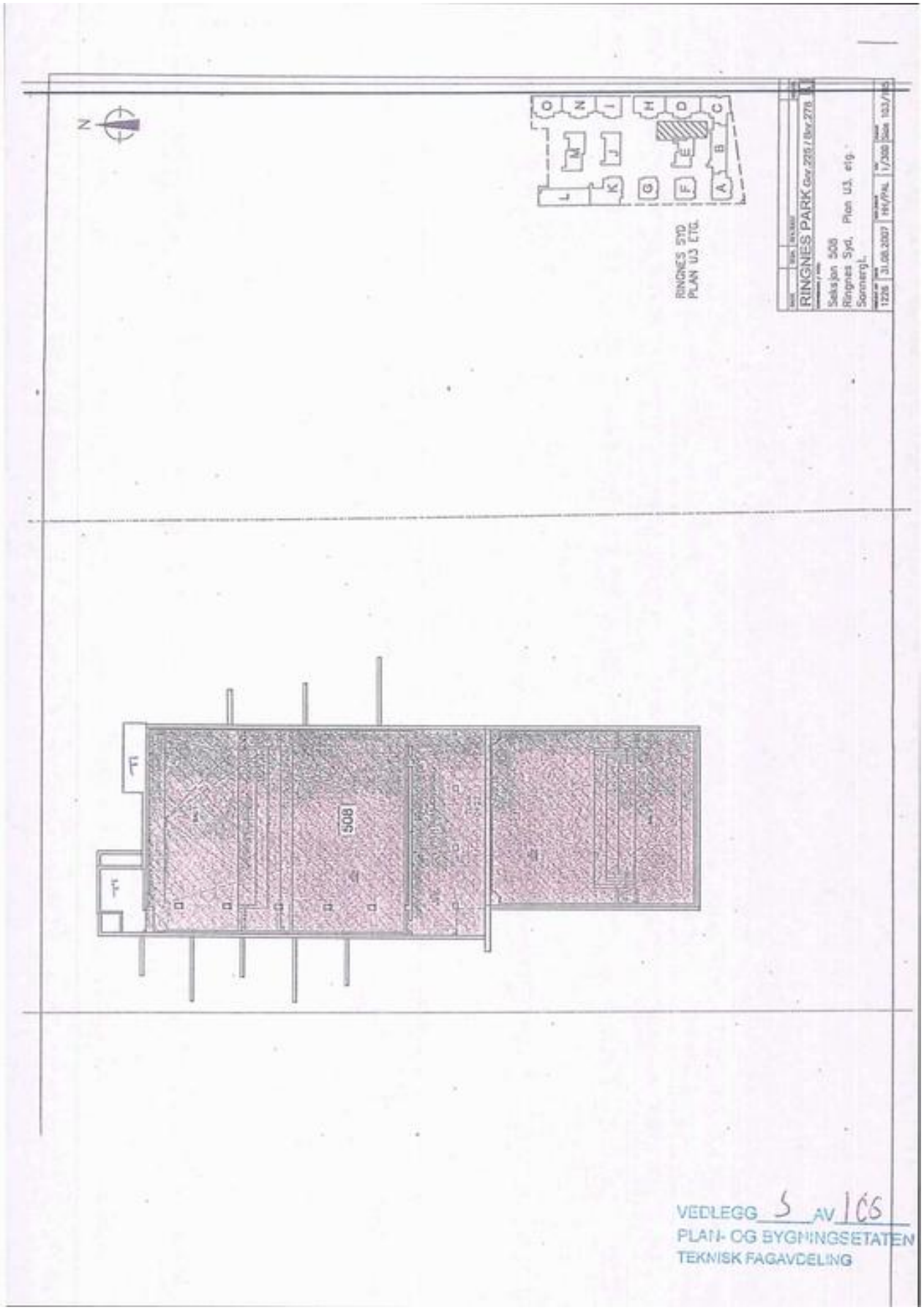
Evt. gutale med Anders Bergene / Advokat Wærsholm, Mellbye & Bech, advokatfirma AS


RINGNES PARK Gnr 225 / Bnr 273
SITUASJONSKART
N
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
L
M
N
K
J
I
G
H
F
E
D
A
B
C
O
VEDLEGG AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

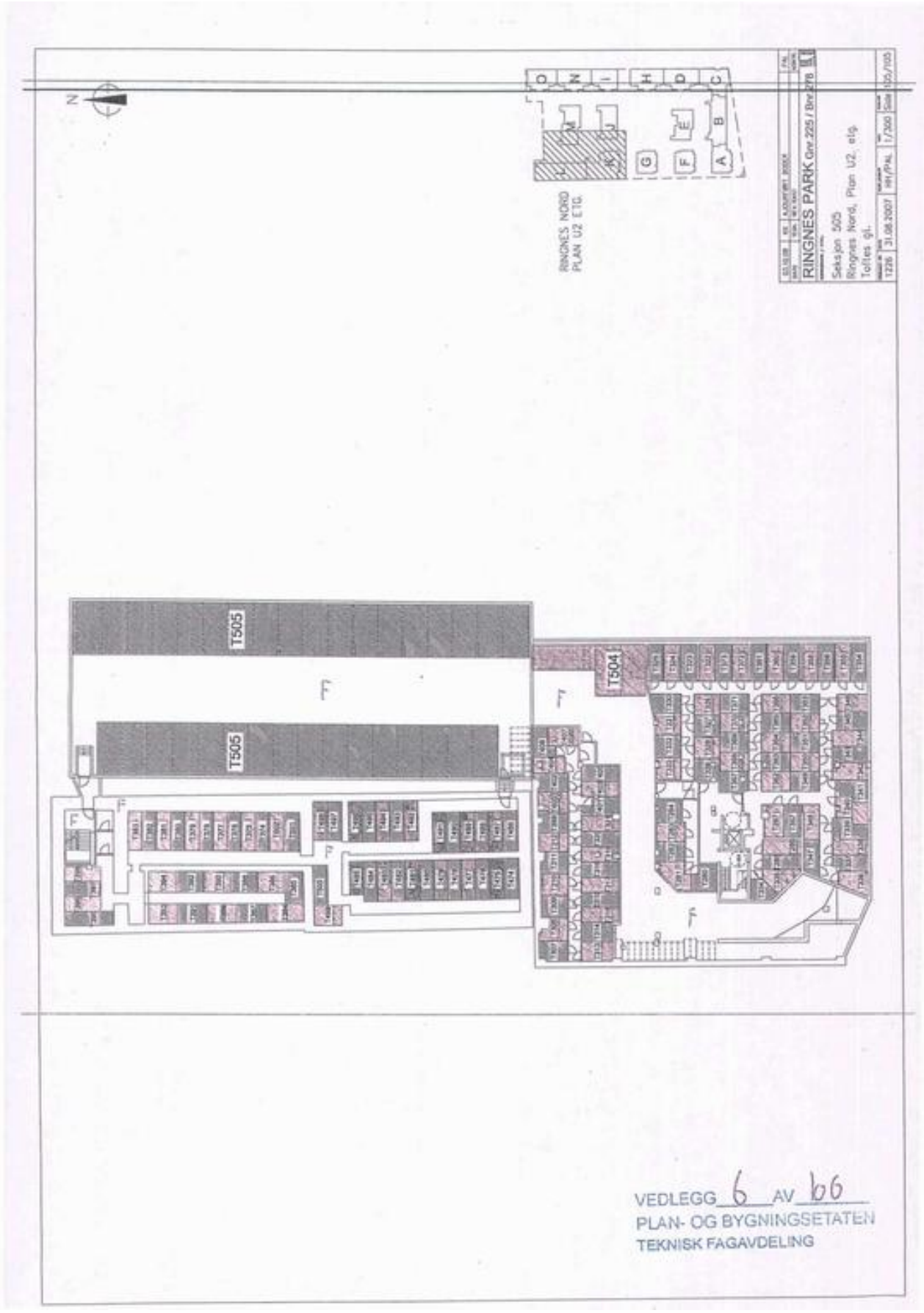

RINGNES PARK
VEDLEGG 2 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

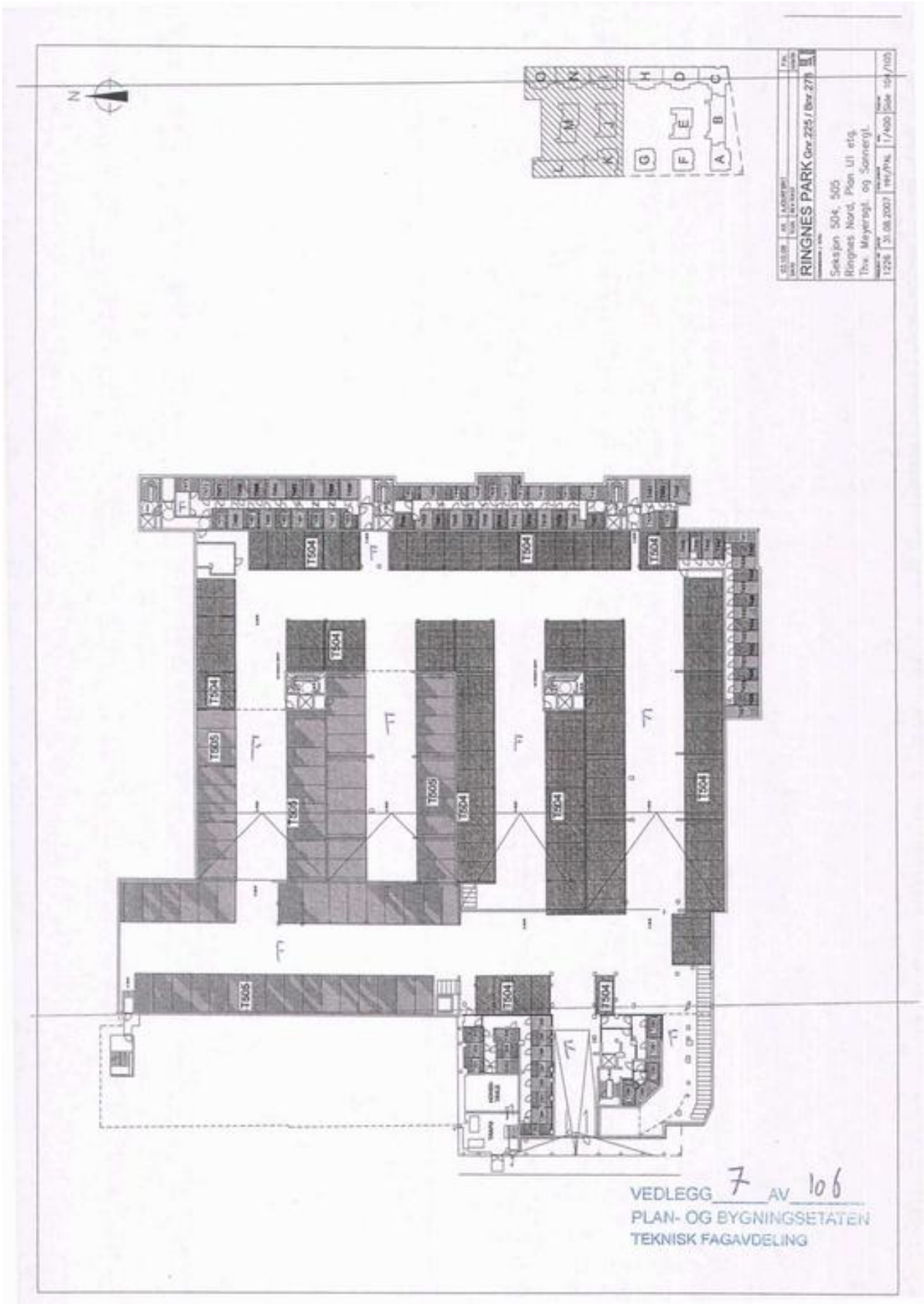

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
Seksjon 504, 508
Ringnes Syd, Plan U1etg
Thv. Meyersgt. og Sonnergt.
1:400
31.08.2007
VEDLEGG 3 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

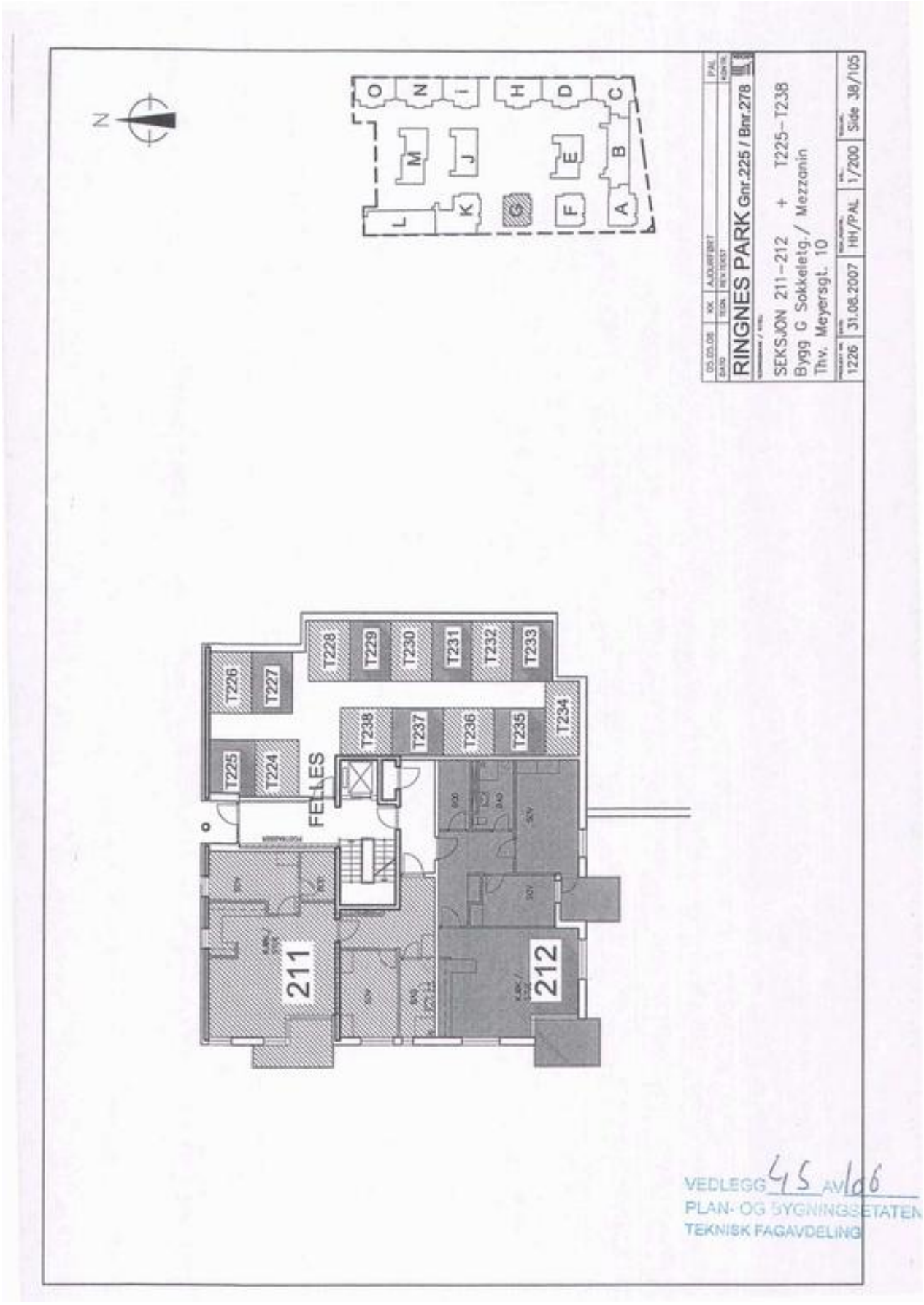

RINGNES PARK
VEDLEGG 4 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

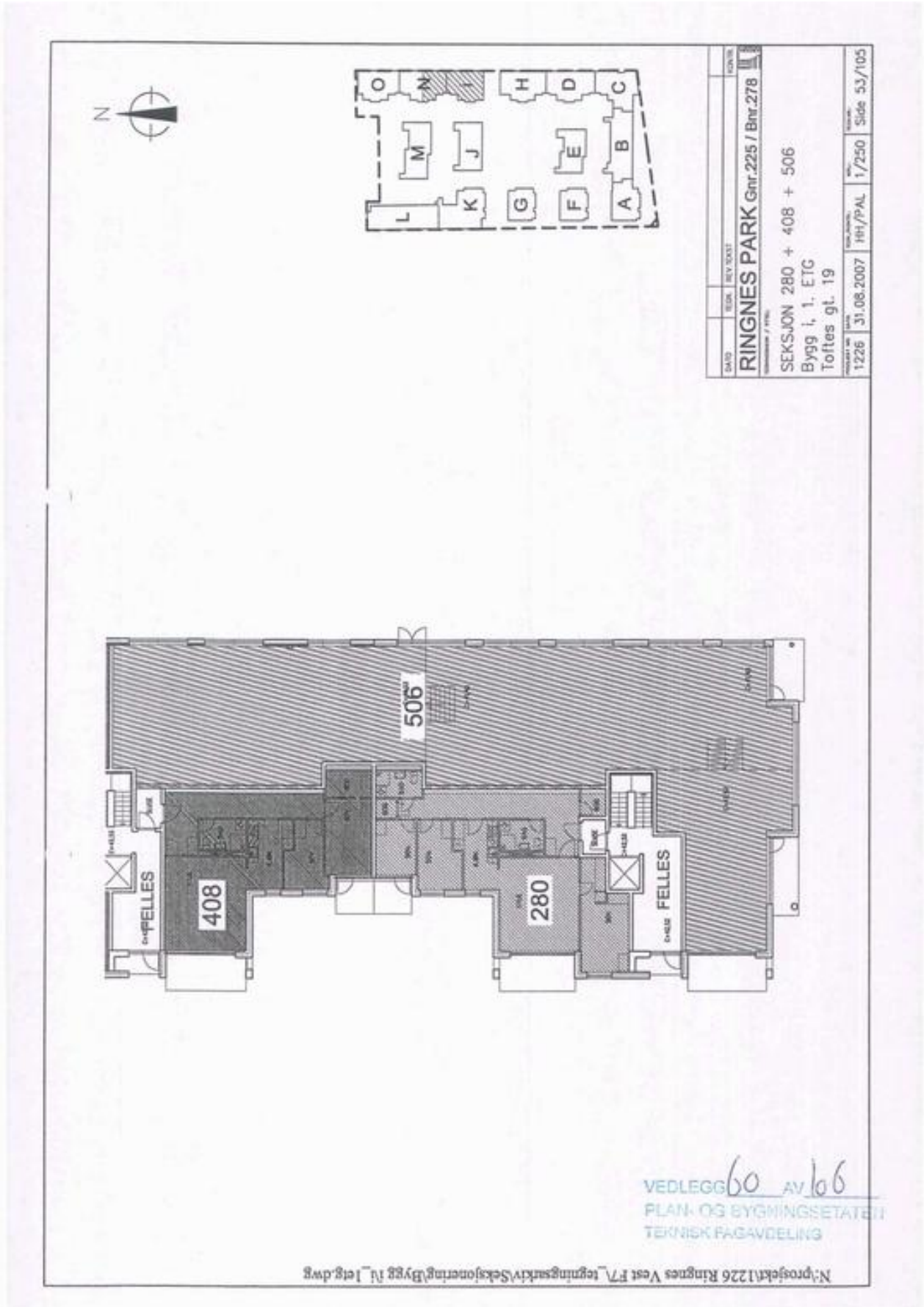


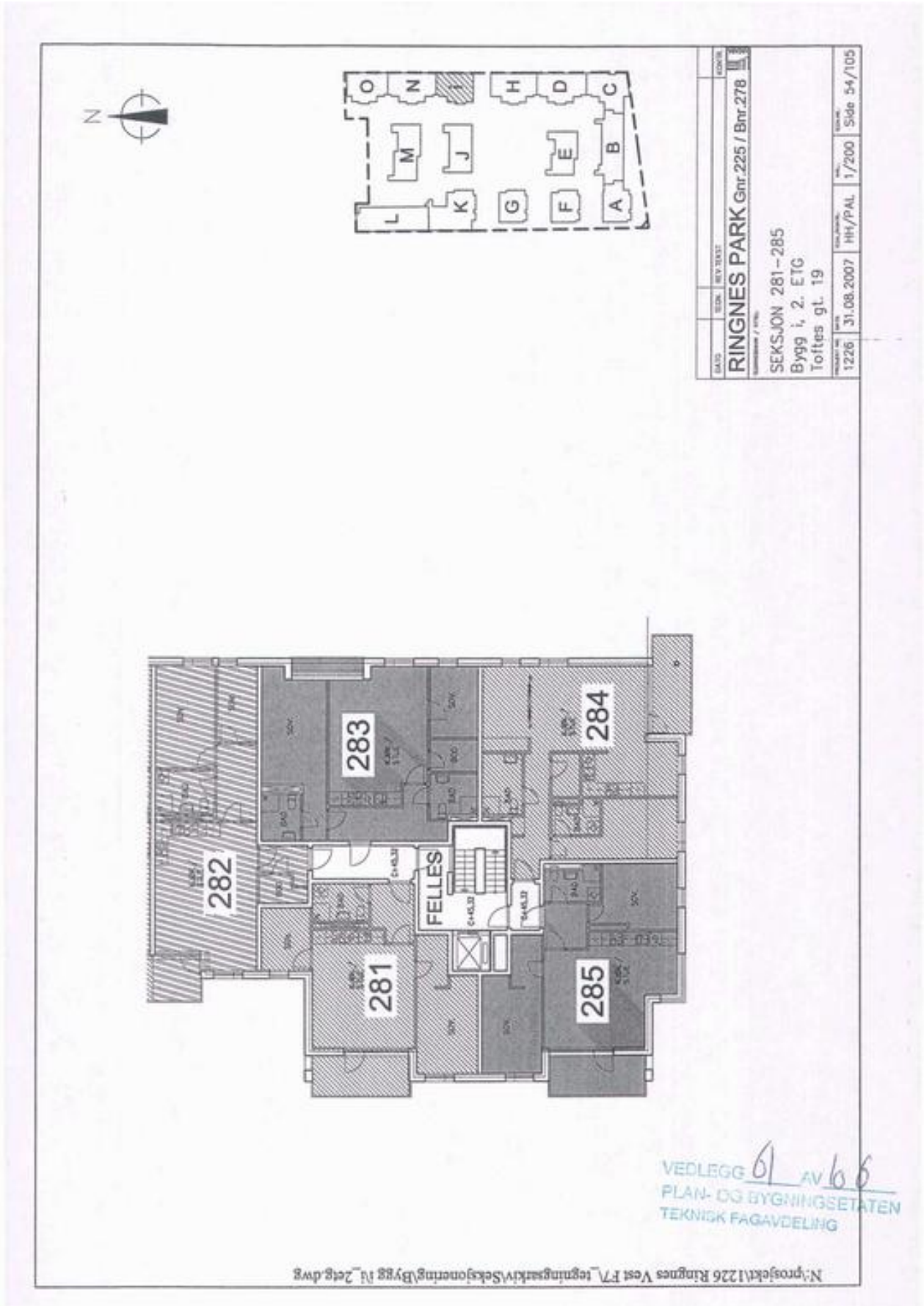
VEDLEGG 5 AV 166
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

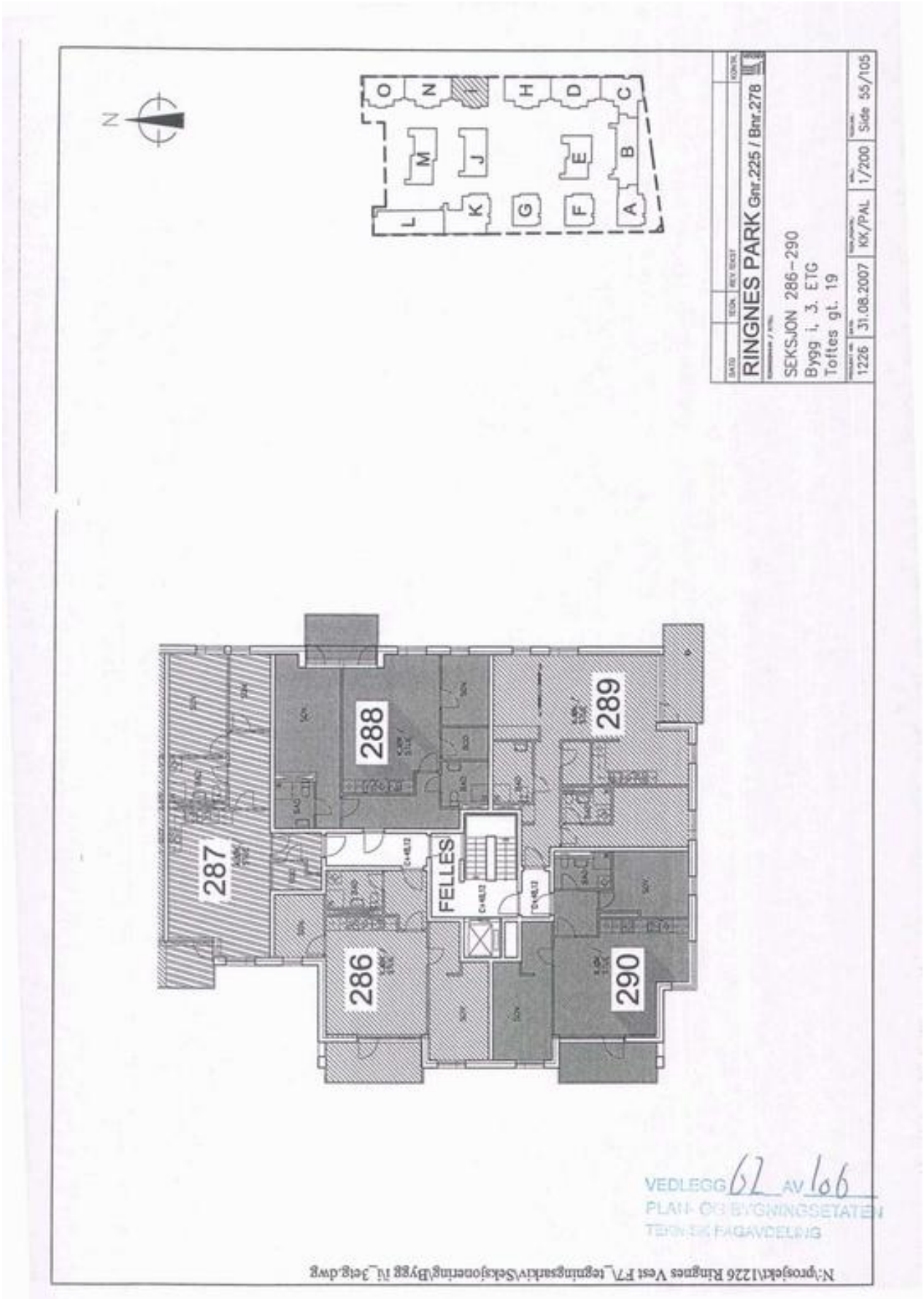

RINGNES PARK
RINGNES NORD
PLAN U2 ETG.
T505
T505
T504
VEDLEGG 6 AV 66
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

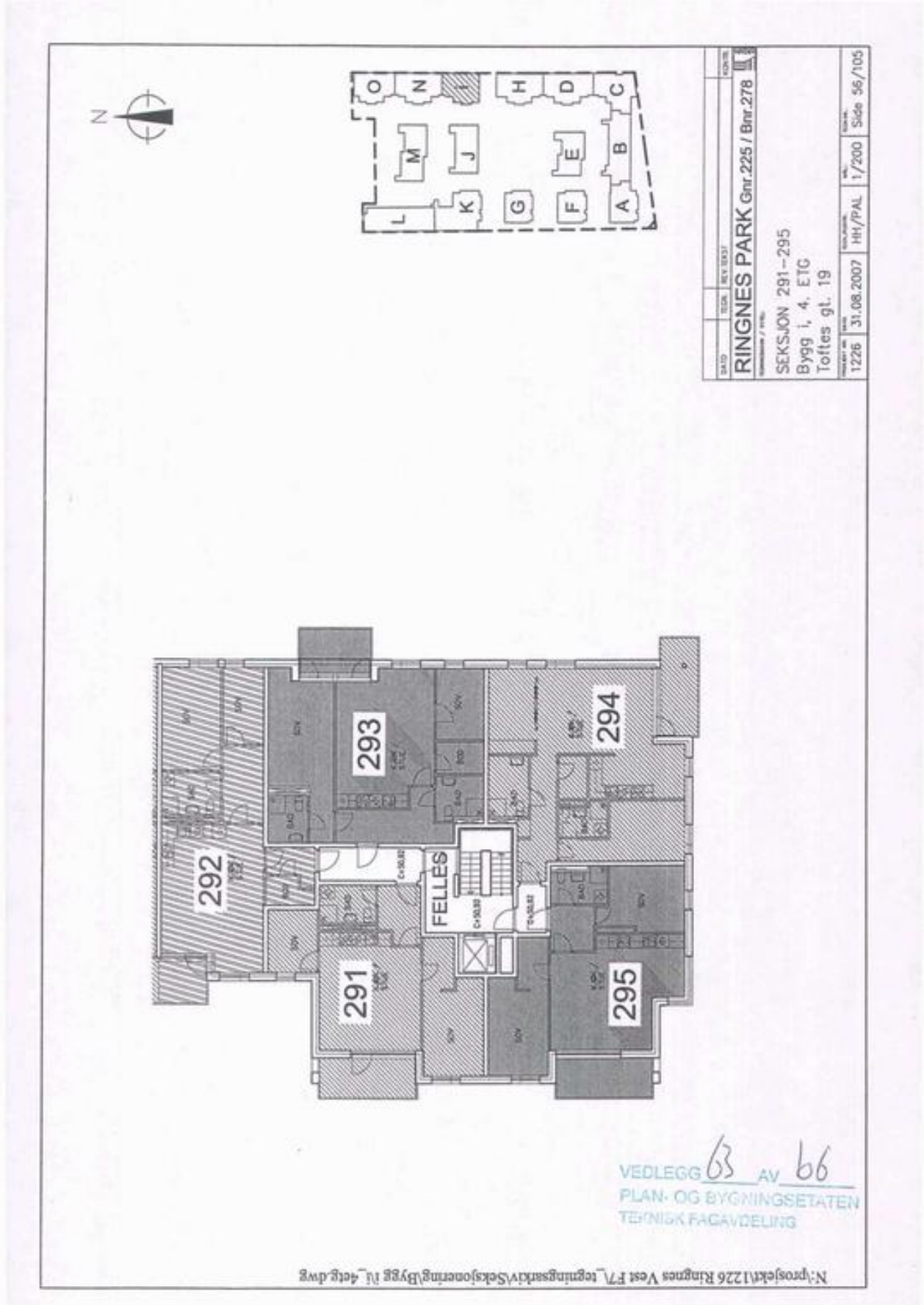

RINGNES PARK
VEDLEGG 7 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

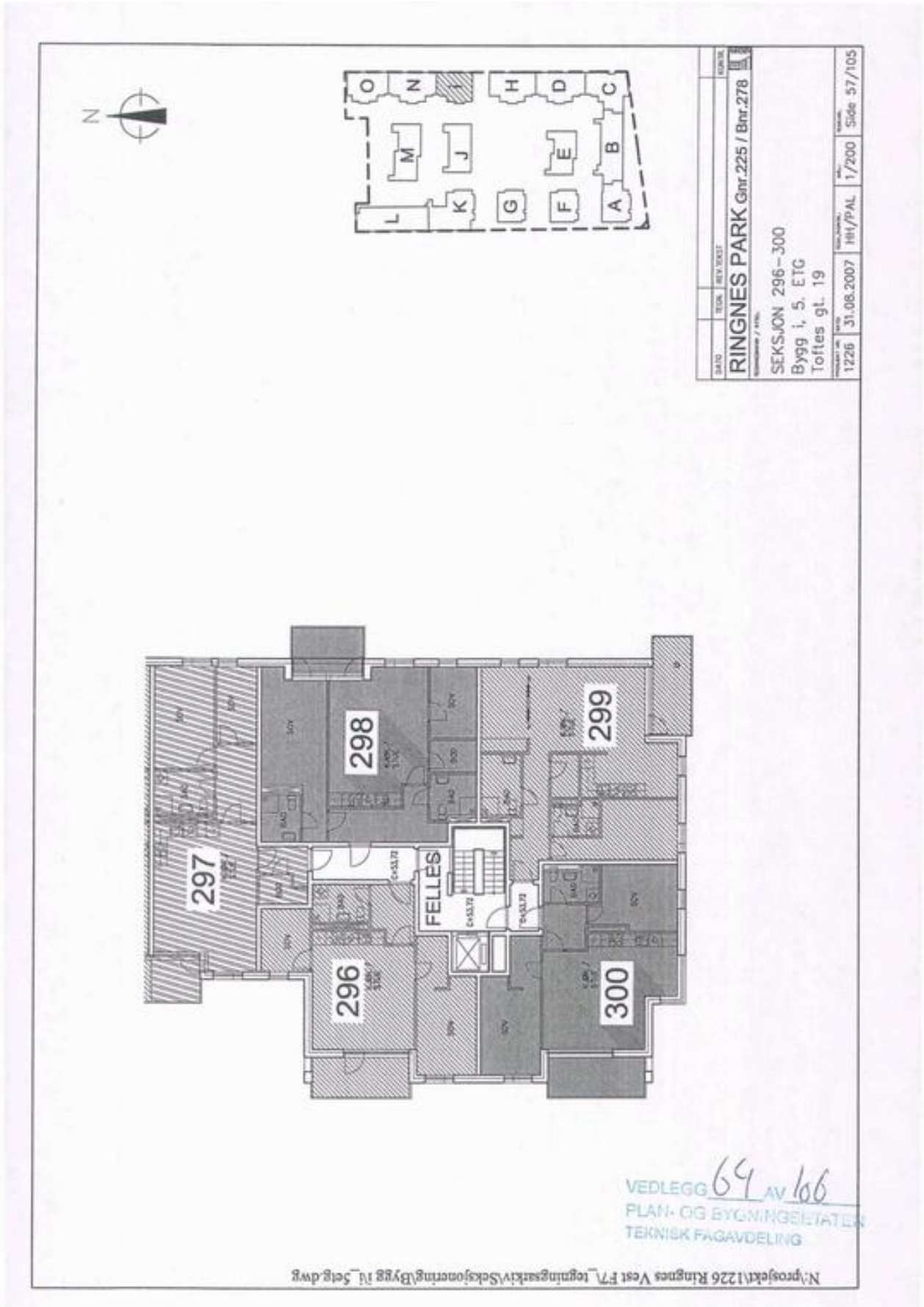

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 211–212 + T225–T238
Bygg G Sokkeletg./ Mezzanin
Thv. Meyersgt. 10
1226
31.08.2007
HH/PAL
1/200
Side 38/105
O N I H D C M J E B L K G F A
T225 T224 T226 T227 T228 T229 T230 T231 T232 T233 T234 T235 T236 T237 T238
FELLES
211
212
VEDLEGG 45 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

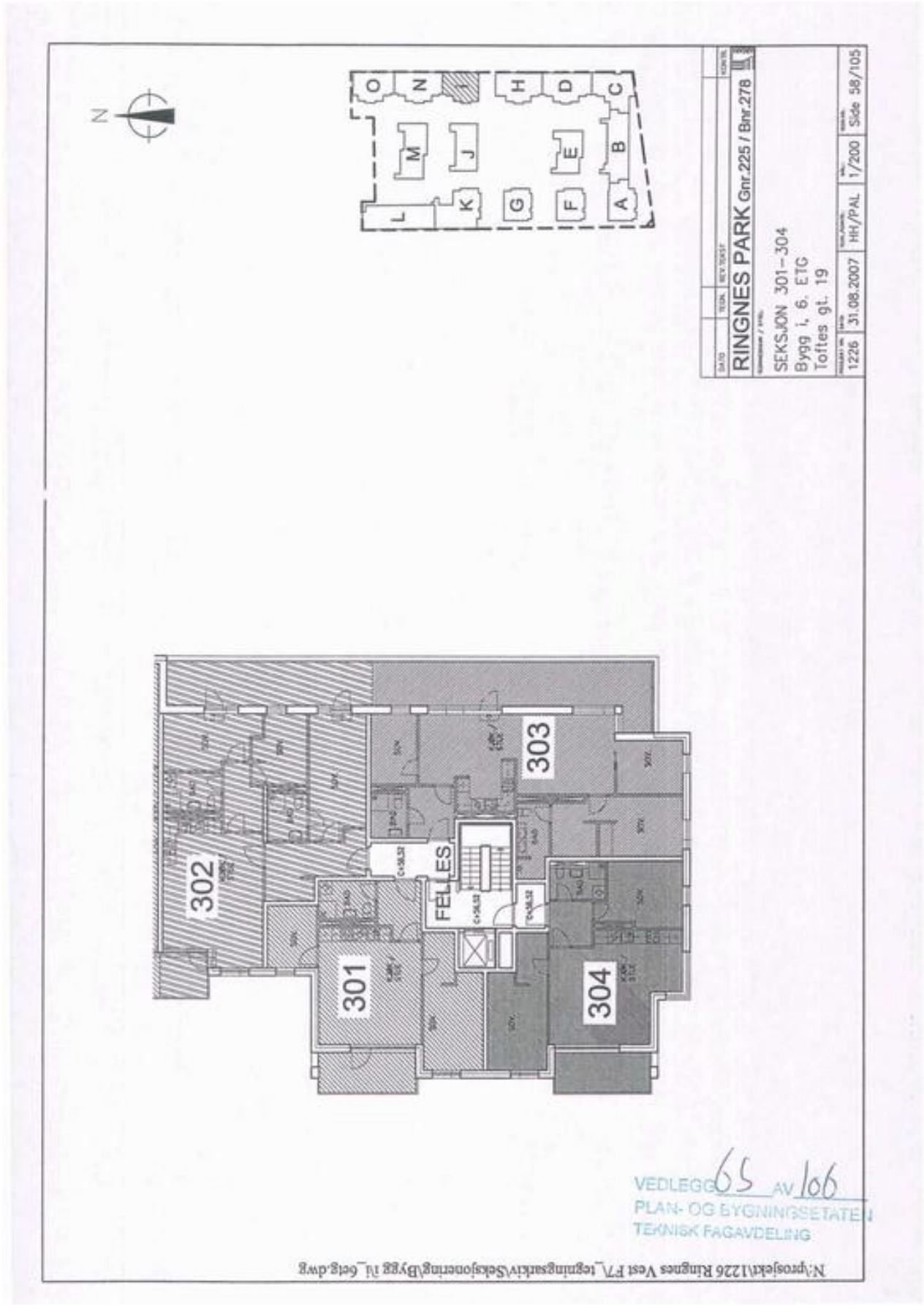

N
O
N
H
D
C
M
J
E
B
L
K
G
F
A
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 280 + 408 + 506
Bygg I, 1. ETG
Toftes gt. 19
1226
31.08.2007
HH/PAL
1/250
Side 53/105
506
408
280
FELLES
FELLES
VEDLEGG 60 AV 66
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg I_1etg.dwg

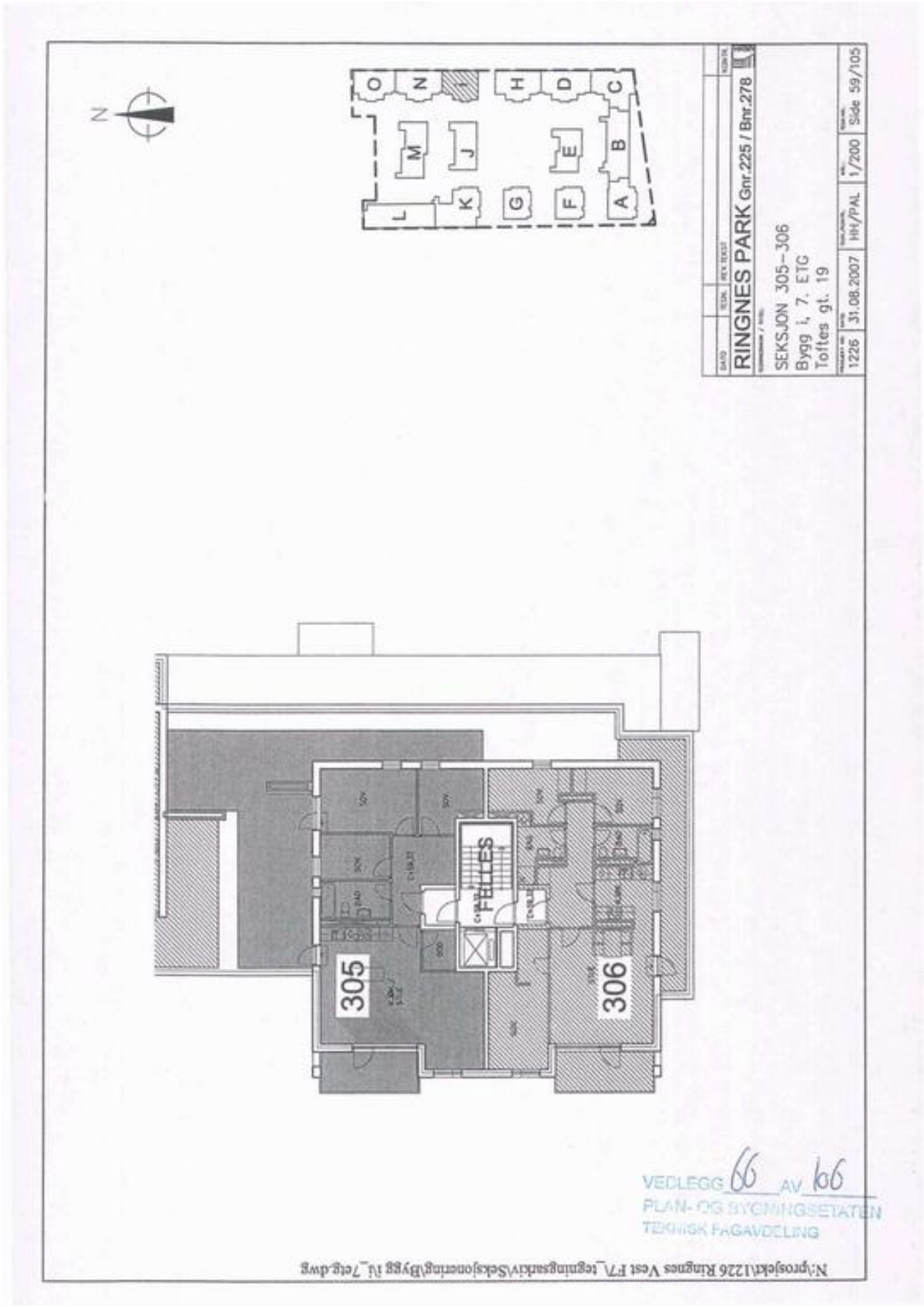

N
O
N
I
H
D
C
M
J
E
B
L
K
G
F
A
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 281–285
Bygg i, 2. ETG
Toftes gt. 19
31.08.2007
HH/PAL
1/200
Side 54/105
1226
283
284
282
FELLES
281
285
VEDLEGG 61 AV 66
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest FT_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg i_2etg.dwg

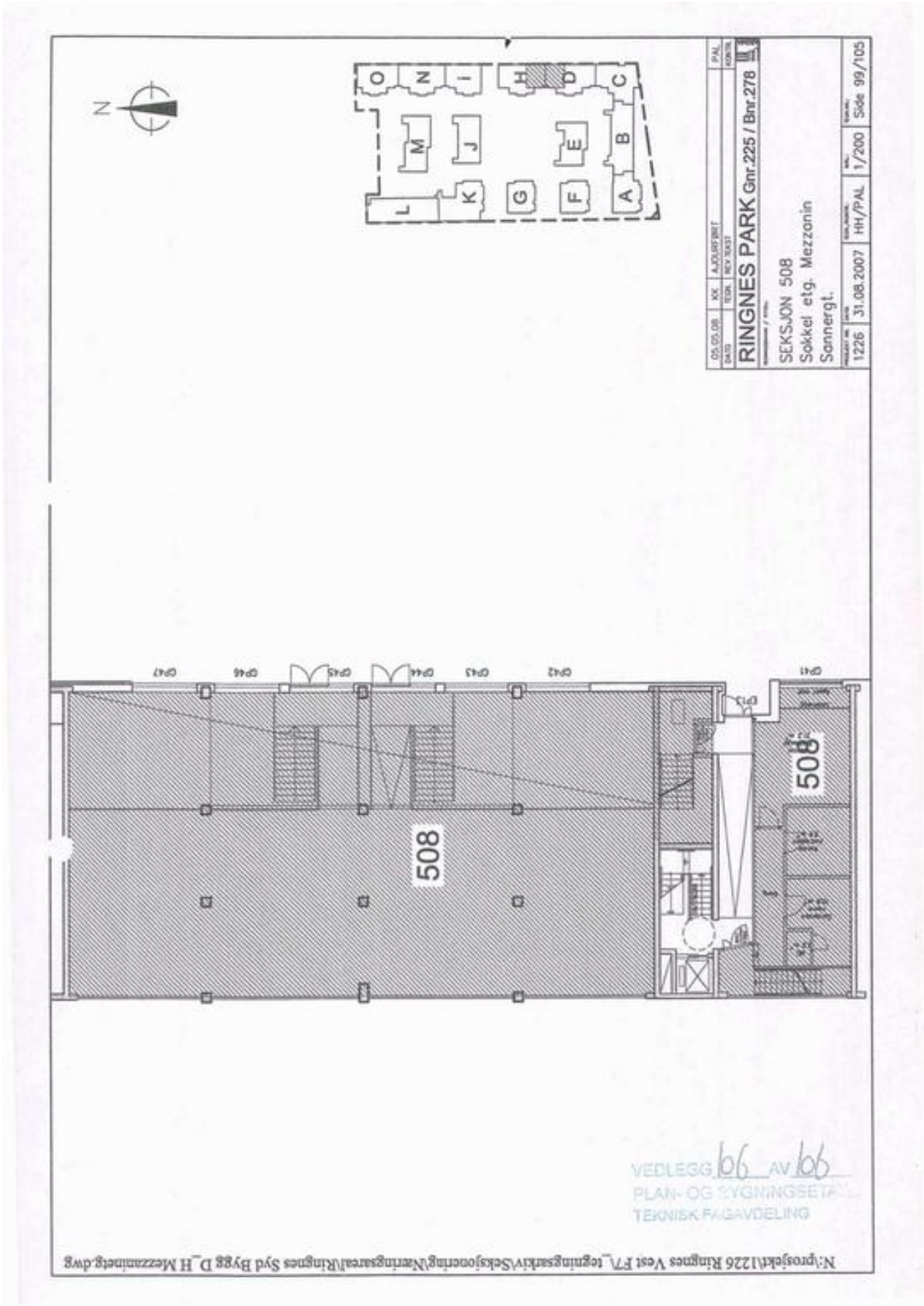

N
O
N
I
H
D
C
M
J
E
B
L
K
G
F
A
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 286–290
Bygg i, 3. ETC
Toftes gt. 19
1226
31.08.2007
KK/PAL
1/200
Side 55/105
288
289
287
FELLES
286
290
VEDLEGG 62 AV 166
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg i_3etg.dwg


RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 291-295
Bygg i, 4. ETG
Toftes gt. 19
1226
31.08.2007
HH/PAL
1/200
Side 56/105
292
293
294
295
291
FELLES
VEDLEGG 63 AV 66
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


N
O N H D C
M J E B
L K G F A
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 296-300
Bygg i, 5. ETG
Toftes gt. 19
1226
31.08.2007
HH/PAL
1/200
Side 57/105
298
299
297
FELLES
296
300
VEDLEGG 64 AV 166
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg i_Seg.dwg


N
O
N
I
H
D
C
M
J
E
B
L
K
G
F
A
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 301-304
Bygg i, 6. ETG
Toftes gt. 19
1226
31.08.2007
HH/PAL
1/200
Side 58/105
303
302
FELLES
301
304
VEDLEGG 65 AV 166
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest FT_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg i_6etg.dwg


N
O
N
H
D
C
M
J
E
B
L
K
G
F
A
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 305–306
Bygg i, 7. ETC
Tofters gt. 19
1226
31.08.2007
HH/PAL
1/200
Side 59/105
FELLES
305
306
VEDLEGG 66 AV 66
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Bygg i_7etg.dwg


RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278
SEKSJON 508
Sokkel etg. Mezzanin
Sannergt.
1226
31.08.2007
HH/PAL
1/200
Side 99/105
05.05.08
AJOURFØRT
508
508
VEDLEGG 66 AV 66
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N:\prosjekt\1226 Ringnes Vest F7_tegningsarkiv\Seksjonering\Nettingsarea\Ringnes Syd Bygg D_H Mezzanin etg.dwg

KOPI

TINGLYST
DAGBOKNR 637232
18 DES. 2006
STATENS KARTVERK

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Doknr: 637232 Tinglyst: 18.12.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Saksnr.:200602445

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 225/278, 458, 459 og 460

1. ATKOMSTVEI:
Gnr. 225 bnr. 459 og gnr. 225 bnr. 460 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Thorvald Meyers gate over gnr. 225 bnr. 458 som vist med gul farge på kart.

2. ATKOMSTVEI:
Gnr. 225 bnr. 458 og gnr. 225 bnr. 460 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei over gnr. 225 bnr. 459 som vist med blå farge på kart.

3. BILOPPSTILLINGSPLASS:
Gnr. 225 bnr. 458 skal ha bruksrett til 7 plasser til biloppstilling på gnr. 225 bnr. 459.

4. GARASJEPLASS:
Gnr. 225 bnr. 458 skal ha bruksrett til 7 parkeringsplasser og gnr. 225 bnr. 459 skal ha bruksrett til 4 parkeringsplasser i fremtidig underjordisk garasje på gnr. 225 bnr. 278, (Felt 2 i reguleringsplan S-4239 av 23.05.2006)

5. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
Gnr. 225 bnr. 458 og gnr. 225 bnr. 460 bnr skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 225 bnr. 459 for reparasjon og vedlikehold av eksisterende bygninger.

6. AVLØPSANLEGG:
STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
Gnr. 225 bnr. 459 og gnr. 225 bnr. 460 (ledningseiere) gis rett til å ha liggende stikkledninger for avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 225 bnr. 278 (grunneier) frem til hovedledninger i Toftes gate.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

7. AVLØPSANLEGG:
FELLES STIKKLEDNING
Gnr. 225 bnr 459 og gnr. 225 bnr. 460 (ledningseiere) har liggende felles stikkledninger for avløp fram til stikkledninger på gnr. 225 bnr. 278.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

8. VANNANLEGG:
FELLES STIKKLEDNING
Gnr. 225 bnr 459 og gnr. 225 bnr. 460 (ledningseiere) har liggende felles stikkledning for vann fram til hovedledning i Biermanns gate.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

Side 2av 2

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
225	278, 458, 459 og 460

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

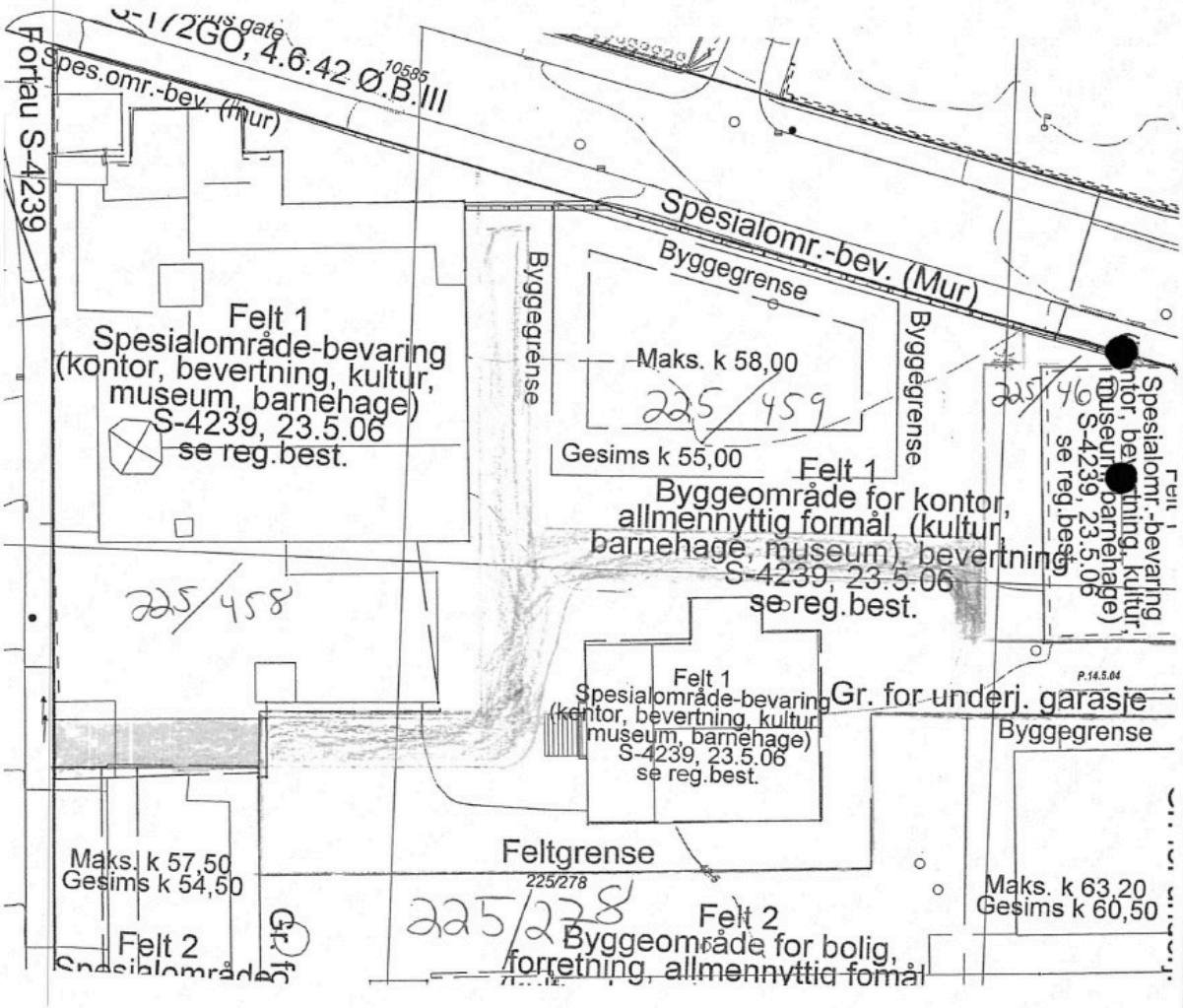
Underskrifter:

For eiendom 225/278, 458, 459 og 460:

KRISTIAN ERIKSEN
98 44 45 482

Oslo 17/11-06 Gjert Brun (e.p.) ~~914670705~~

Sted Dato Rignes AS Hjemmelshaver Org.nr. 9 siffer



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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0371/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Toftes gate 19A 0556 OSLO
Matrikkel: Gnr 225, bnr 278, snr 300 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Marius Kristoffersen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
m.kristoffersen@nordvikbolig.no
934 13 727



Victoria Eidsvig Vergara
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bygdøy Allé
v.vergara@nordvikbolig.no
948 69 903

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: