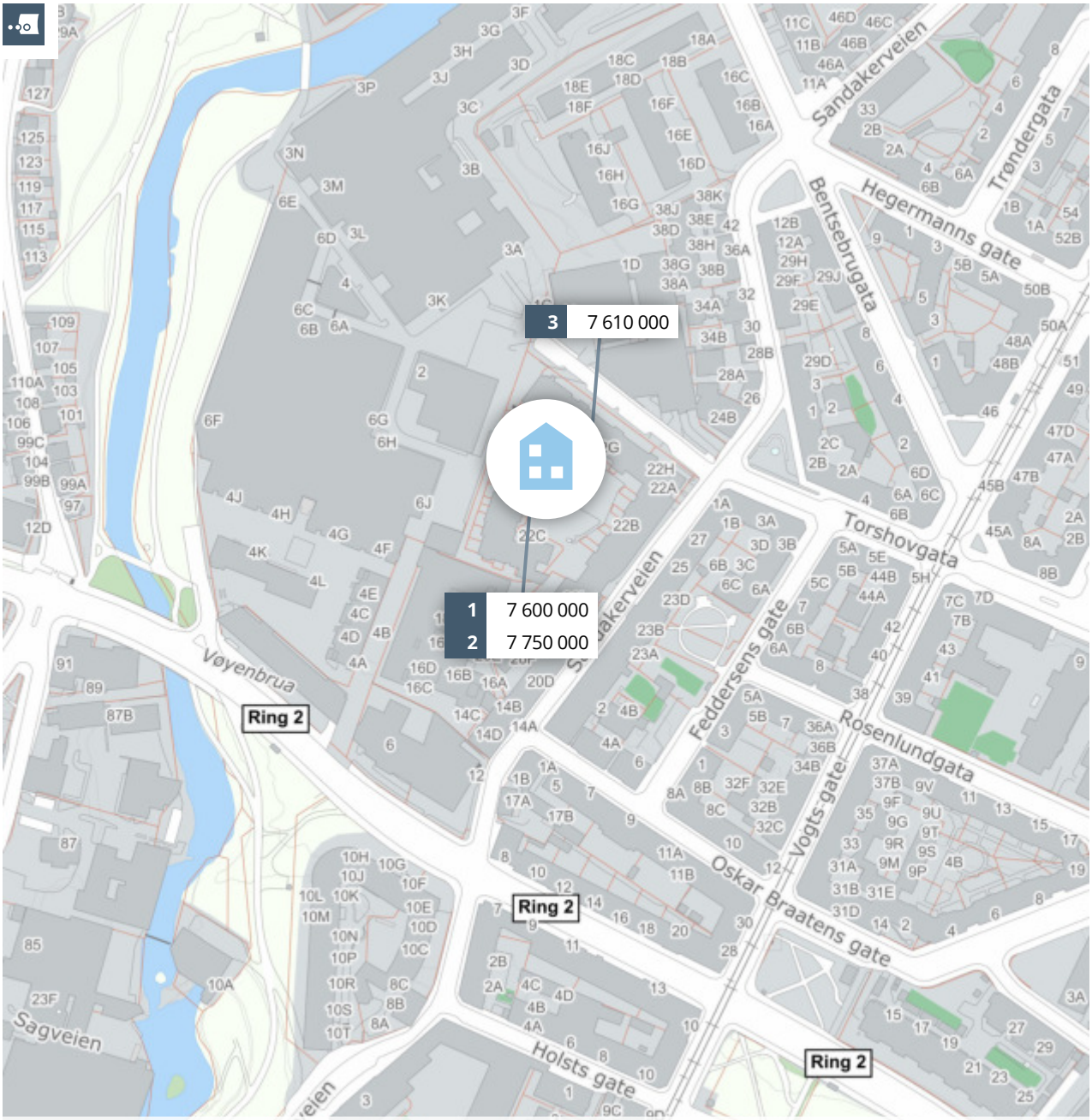
SANDAKERVEIEN 22 E
TORSHOV TORG

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

SANDAKERVEIEN 22 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 29.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jon-Kristian Krybelsrud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sandakerveien 22 E, 0473 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 225 BNR 241 FNR 0 SNR 16 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TORSHOV RODE 2

Verdivurdert til

7 290 000

0	7 290 000	110 455
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	5 m²	- m²	14 m²	- m²	- m²
Byggeår						2012

Fellesutgifter	3 668
Formue	17 000
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis

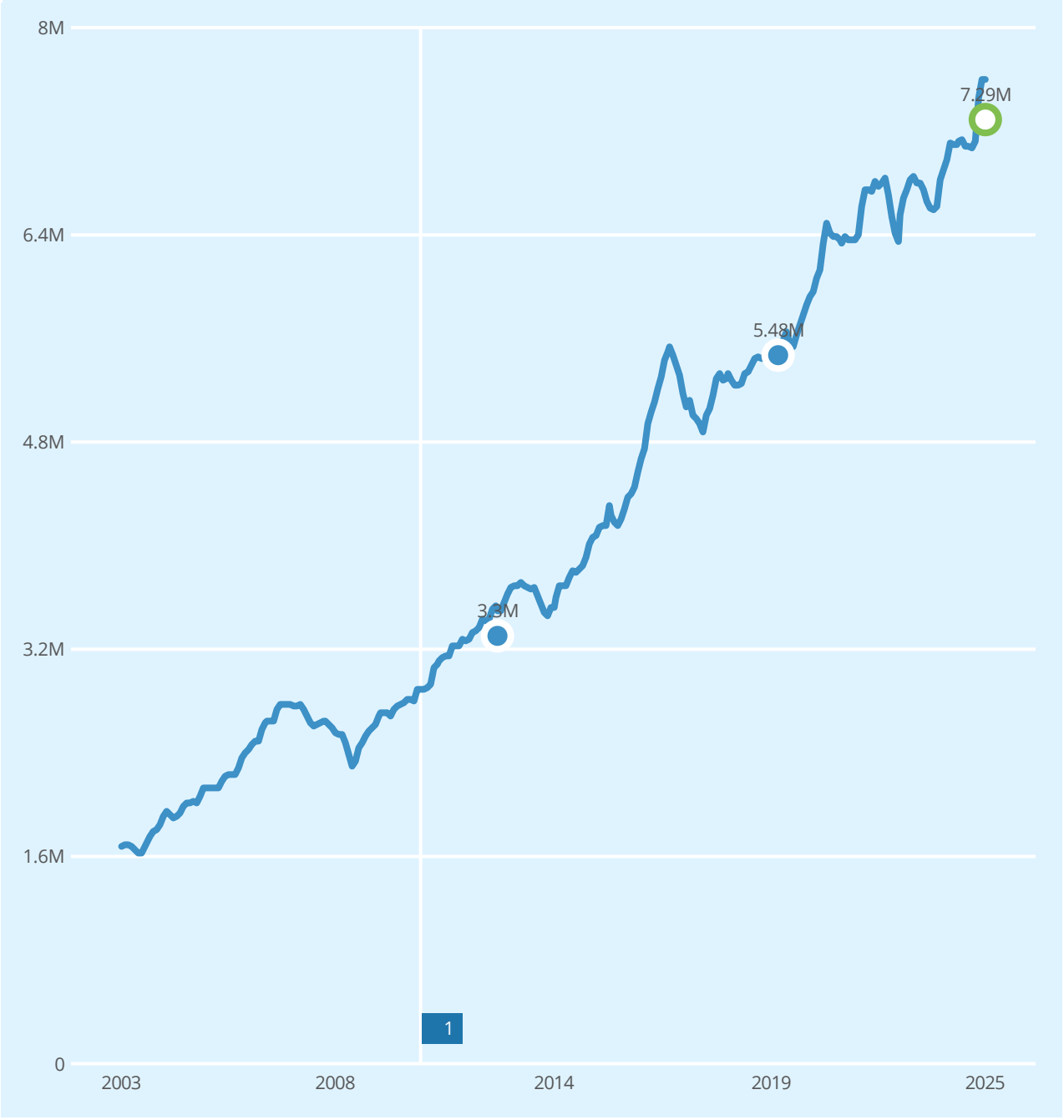
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sandakerveien 22 D 66 m² 2012 2. etg 2 sov	14.08.2024	6 800 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**115 152**
2 Sandakerveien 22 D 67 m² 2012 5. etg 2 sov	24.10.2024	7 500 000	**7 750 000**	0	7 750 000	**115 672**
3 Sandakerveien 22 G 66 m² 2013 4. etg 2 sov	13.02.2024	7 100 000	**7 610 000**	0	7 610 000	**115 303**

Romslig, moderne og meget lekker 3-roms selveierleilighet med to flotte balkonger på til sammen 14,3 m², beliggende skjermet og tilbaketrukket til i ettertraktede Torshov Torg. Leiligheten har svært god intern beliggenhet i byggets 2. etasje med gjennomgående planløsning, romslige rom og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Fra stuen kan du tre ut på vestvendt balkong på hele 9,2 m² hvor du kan nyte ettermiddags- og kveldssol på sommerstid. På den andre siden kan du tre ut på østvendt balkong på 5,1 m² med tilgang fra kjøkkenet. Her kan du kan nyte det flotte, skjermede gårdsrommet og en kaffekopp i morgen- og formiddagssolen. Videre har leiligheten gjennomgående god standard med flott enstavs eikeparkett på gulv, malte overflater i moderne farger og solide garderobeløsninger. Moderne fasiliteter som trappefri adkomst med heis og mulighet for kjøp/leie av garasjeplass i tilknyttet, oppvarmet garasjeanlegg ved ledighet. Leiligheten har en optimal planløsning som inneholder praktisk entré/gang, gjennomgående og delvis åpen stue-/kjøkkenløsning, tidløst baderom, to soverom av god størrelse og to solrike balkonger. For ekstern oppbevaring disponeres kjellerbod på 5 m² og sameiet har også felles sykkelbod. Her bor du midt i smørøyet på Torshov med et eldorado av service- og kollektivtilbud rett utenfor døren.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



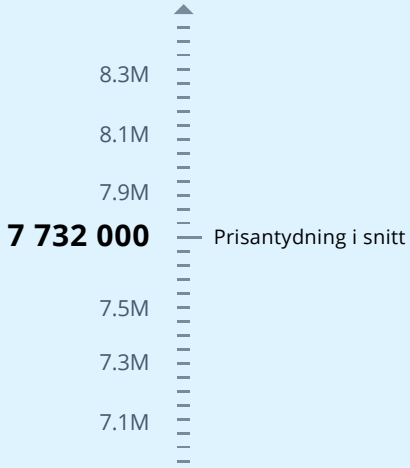
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
04.10.2019	27.11.2019	17.02.2020	5 550 000	5 475 000	0	5 475 000
03.09.2012		03.09.2012	-	3 300 000	-	3 300 000

Leiligheter til salgs i TORSHOV RODE 2 grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

61
dager

Leiligheter solgt i TORSHOV RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

29
leiligheter solgt

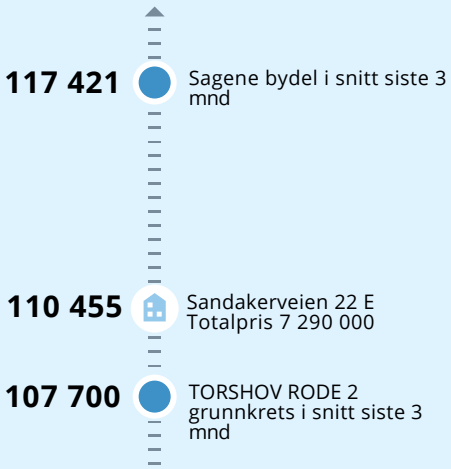


Solgt i snitt i løpet av

22
dager

for 4.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Sandakerveien 22 E, 0473 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 241, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 14.03.2025 **Rapportdato:** 20.03.2025 **Oppdragsnr.:** 10887-25067 **Referansenummer:** UG2071

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas Tandberg **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Gjennomgående 3-roms leilighet i 2. etasje med vestvendt og østvendt balkong, beliggende sentralt til i etablert boområde på Torshov, bydel Sagene i Oslo.

Balansert ventilasjon i leiligheten.
Fyring og varmtvann inkludert i felleskostnader.
Oppvarming med radiatorer.

Takhøy kjøkkeninnredning fra byggeårene.
Innredning med hvite glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap (opplyst å følge ved salg).
Eier opplyser at det ble installert ny induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap i 2024.
Komfyrvakt er installert.

Flislagt baderom (prefabrikkert våtromskabin) fra byggeårene.
Baderommet har servantinnredning, veggmontert klosett, dusjhjørne samt opplegg for vaskemaskin.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Utgang fra kjøkken til østvendt balkong på ca. 5,1 m².
Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 9,2 m².

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på ca. 5 m².

Eier opplyser at det tidligere har vært observert skjeggkre i leiligheten.
Dette ble bekjempet av Nokas Skadeyrkontroll i 2022.

Det henvises eller til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

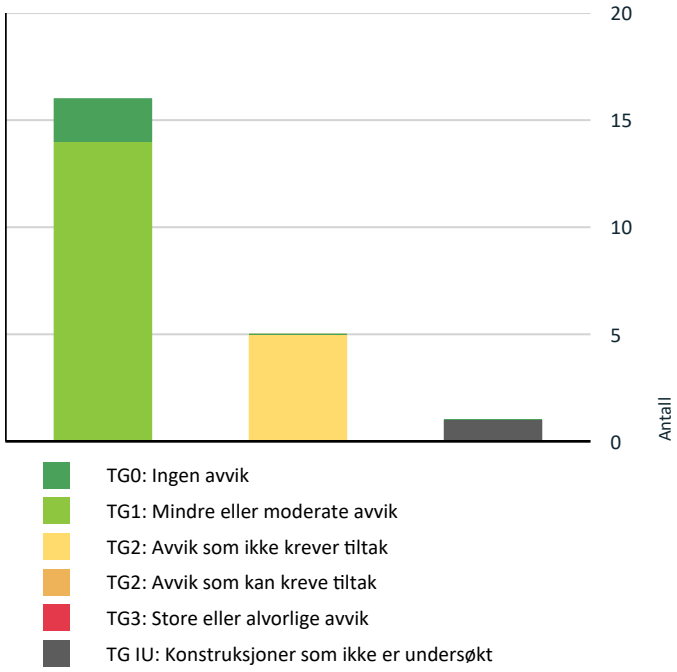
Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet i 2. etasje

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

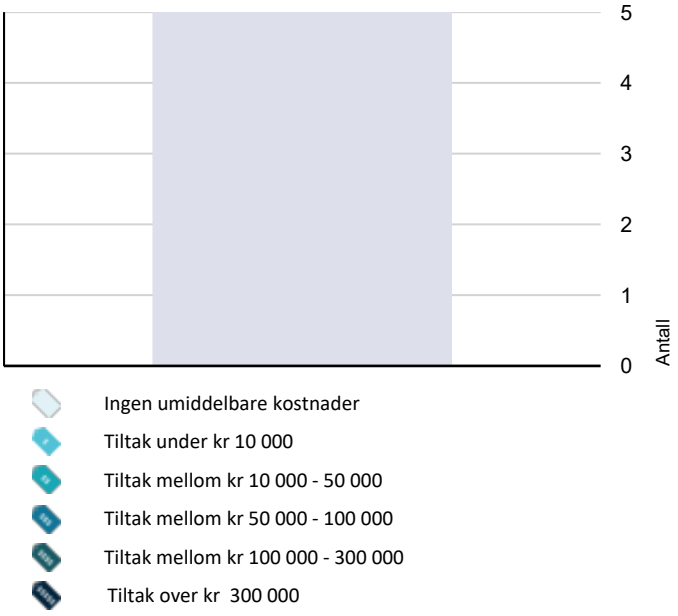
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.

Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at

Sammendrag av boligens tilstand

boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 2. etasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 2. ETASJE



Byggeår
2012

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over totalt 8 etasjer og garasjekjeller (6 etasjer pluss 2 underetasjer).

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2011.

Det er montert plisségardiner i stue (i vindu og balkongdør). Montert i 2020 av eier.

———

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Entrédør

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40) fra byggeårene.

———

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkongdører

Balkongdører med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2011.

———

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Utgang fra kjøkken til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Betongdekke.
Rekkverk i aluminium med glassfelter.
Rekkverkshøyde målt til ca. 111 cm.
Lysarmatur og dobbel stikkontakt på vegg.

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Tremmefliser i trevirke, lagt over betongdekke. noen av flisene har klimaslitasje.
Rekkverk i aluminium med glassfelter.
Rekkverkshøyde målt til ca. 111 cm.
Dobbel stikkontakt på vegg samt 2 stk. lysarmatur.
Skjermvegg i frostet glass mot nabo på begge sider av balkongen.
_____

Rekkverkshøydene er innenfor dagens krav.
Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.
_____

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i stål og betong/mur.
Yttervegger i betong, forblendet med spekkmurt teglstein.
Utfyllende bindingsverk med liggende kledning.
Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/shingel.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Fellesarealer:
Trapper og reposer i betong med belegg.
Ellers malte flater i fellesarealer.
Heisanlegg i bygningen til alle plan.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

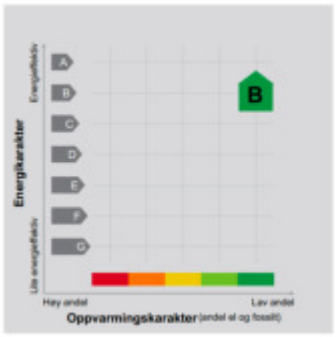
Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

Energimerking

Energiattest/Energimerking er utarbeidet.
Karakter: Mørk grønn B.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 1-stavs eikeparkett.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

———

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

———

Himlinger:
Hvitfargede aluminiumsplater på bad.
Ellers malte flater.

Det er montert downlights (led) på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,48 m.

———

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, 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.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis noe oppsprekking i fuger i overgang mellom vegg og himling.

Stedvis en del gliper i parkett.
Dette kan forandre seg, avhengig av vært, luftfuktighet o.l.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er opp til kjøperen selv om det ønskes å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene for å gi boligen et oppdatert utseende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

———

Gulvet ble registrert som relativt flatt.
Lokale skjevheter kan forekomme.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Glatte, folierte innerdører fra byggeårene.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre innvendige forhold

Entré/gang:
Skyvedørsgarderobe med folierte fronter.

Soverom 1 (hovedsoverom):
Garderobeskap med folierte fronter.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Flislagt baderom (prefabrikkert våtromskabin) fra byggeårene.

Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

———

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Hvitfargede aluminiumplater i himling.
Det er montert downlights (led) i himling.

———

Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater har oversteget halvparten av forventet levetid.

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

———

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 27 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater har oversteget halvparten av forventet levetid.

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Originalt sluk fra byggeårene, lokalisert i dusjsone.

Sluk i plast med klemring og synlig membran/mansjett.

———

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Noe krakelering i servant.
Lysarmatur og innmurt speil på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Veggmontert klosett.
Det er dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

Dusjhjørne med buede svingdører, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg og himling.

Eier installert i 2024 nytt takdusjsett med regnfallsdusj fra Tapwell.

———

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

2. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da baderommet er av typen prefabrikkert våtromskabin.
Dette i henhold til gjeldende forskrift og standard.

Det søkes ikke etter fukt i våtromskabiner da det ikke gir pålitelige søk grunnet rommet oppbygning.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Takhøy kjøkkeninnredning fra byggeårene.

Innredning med hvite glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål,.
Flisfelt på vegg over benk.
Lyslist med downlights under overskap.

Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap (opplyst å følge ved salg).
Eier opplyser at det ble installert ny induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap i 2024.

Komfyrvakt er installert.

Vannslange/brannslange er montert i servantskap (ikke funksjonstestet av takstmann).

———

Det er en generell anbefaling å installere vannstopper med sensor og magnetventil for økt sikkerhet og forebygging av skader.

———

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



2. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Balansert ventilasjon i leiligheten.

Kjøkkenventilator (Flexit) over stekesone, med tilknytning til egen avtrekkskanal som går separat utenom det balanserte ventilasjonsanlegget.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannførende rør fra byggeårene, utført i plast (rør i rør opplegg).

Rørstokk er lokalisert over himling på baderom.
Adkomst via luke.

Kjøkken:
Rørføringer er lagt skjult i konstruksjoner.

Interne stoppekraner er lokalisert i rørskap på bad, samt i rørsjakt med adkomst fra soverom 2.

———

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.
Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll, gitte opplysninger samt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.





TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast ført til felles rørføringer.

———

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert).

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og avtrekk + separat kjøkkenavtrekk.

Avtrekk skjer via ventil på bad og i entré, og tilluft skjer via ventiler i stue og på begge soverom. Spalter under alle innvendige dører for overstrømning.

Balanserte anlegget er som regel utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst 1 gang årlig, fortrinnsvis på
høsten etter pollensesongen.
Dersom filtre ikke blir skiftet vil skitne og tette filter redusere kvaliteten på inneluften samt redusere aggregatets funksjon.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Bygningen har den type ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen bygger på det samme prinsippet som benyttes i dag.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TG 1 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

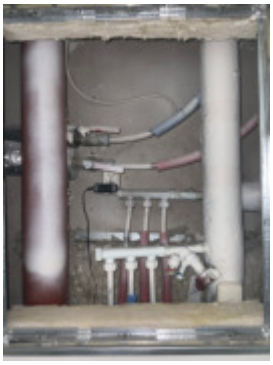
Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.
Ingen synlige tegn til lekkasje.
For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt.

Originale radiatorer fra byggeårene.

Rørstokk for anlegget er lokalisert i rørsjakt, med adkomst via luke på soverom 2.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert på hovedsoverom.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
7 fordelingskurser.
Overspenningsvern.
Hovedbryter på 63 Amp.

Strømmålere i felles tavle.

Det foreliger samsvarserklæring fra da bygningen ble oppført, datert 02.08.2012.
Denne ligger i sikringsskapet.

Dørtelefonanlegg med skjermvisning.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2 -18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2011 Det elektriske anlegget er fra oppføringstidspunkt.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   I regi av entreprenør i forbindelse med oppføring av bygningen.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplyst av eier ved befaring.

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

    I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Dette er bakgrunnen for gitte tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Felles brannvarslingssystem med sensor i leilighetene er installert.

Brannslange (formstabil type) er montert i servantskap på kjøkken.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

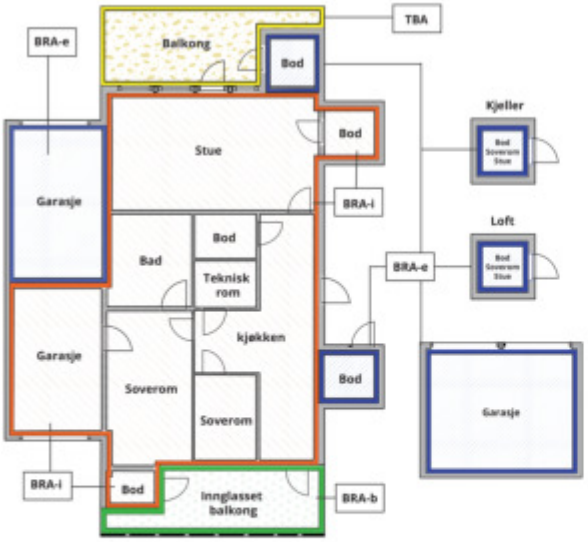
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet i 2. etasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	66			66	14
Kjeller		5		5	
SUM	**66**	**5**			**14**
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré/gang, Bad, 2 soverom, Kjøkken, Stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

2. Etasje:
Entré/gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra kjøkken til østvendt balkong på ca. 5,1 m².

Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 9,2 m².

_____

Kjeller:
Bod på ca. 5 m², merket T016.

_____

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet i 2. etasje	66	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.3.2025	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Simen Goplen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	241		16	6339.5 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Sandakerveien 22 E

Hjemmelshaver
Helene Pedersen
Simen Goplen

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0201

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Torshov Torg Sameie	657 / 207865	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	999298311

Felles formue
Kr. 17 064 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Gjennomgående 3-roms leilighet i 2. etasje med vestvendt og østvendt balkong, beliggende sentralt til i etablert boområde på Torshov, bydel Sagene i Oslo.
Nærhet til BI/Handelshøyskolen i Nydalen.
Kort vei til Storo-senteret med et godt og variert utvalg av butikker og servicetilbud.
Godt kollektivtilbud med t-banen i Nydalen, tog på Nydalen stasjon og flere busslinjer samt trikk gjør det enkelt å komme seg til og fra.
Gode rekreasjonstilbud i området med blant annet gode turmuligheter langs Akerselven.

Om tomten

Felles eiet tomt på 6 339 m².
Tomten er parkmessig opparbeidet med gressplen, busker, trær og variert beplantning samt lekeapparater og sittegrupper.
Asfalterte internveier.

Det er opplyst at det er mulig å leie eller kjøpe garasjeplass i nærliggende garasjeanlegg, når og om dette er ledig.

Ellers gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene er pr. dags dato kr. 3 668,- pr, måned (kr. 44 016,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, TV/internett, fyring og varmtvann, trappevask, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, vaktmester, drift og vedlikehold m.m.

Telia er sameiets leverandør av TV- og internett-tjenester.

For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Sameiet har ikke IN-ordning og praktiserer ikke individuell nedbetaling av lån.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker og klassisk bygårdsbebyggelse.
Bygning oppført i 2012 i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Ferdigattest foreligger, datert 15.09.2017.

Sameiet består av 217 seksjoner, hvorav 214 leiligheter, 1 næringsseksjon og 2 garasjeseksjoner.

Sameiets hjemmesider:
https://www.sameiettorshovtorg.no/

Trappeganger er under oppussing.
Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt årsmelding.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
TMC BYGG AS	2730329	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	20.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UG2071

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen

Oppdragsnr.
169250017

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Simen Aronsen Goplen	Helene Pedersen

Gateadresse
Sandakerveien 22 E

Poststed	Postnr
Oslo	0473

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 169250017

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble avdekket noen mindre sprekker i fuge i nærheten av dusjarmaturet etter innflytting i 2020. Sprekkene har ikke forandret seg siden de ble oppdaget den gang.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Installert nytt takdusjsett med regnfallsdusj fra Tapwell i 2024.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble observert et par skjeggkre i desember 2021. Med bakgrunn i dette ble det i januar 2022 foretatt skjeggkrebekjempelse i form av giftåte av Nokas Skadedyrkontroll via innboforsikring. Det er ikke observert noen tilfeller av skjeggkre i vår leilighet etter 2022.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

Document reference: 169250017

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Med bakgrunn i at det ble observert skjeggkre i en leilighet i oppgang 22C i 2024, ble det utført skjeggkrebekjempelse i juni 2024 i alle leiligheter i 22C, D og E (Bygg C).

Document reference: 169250017

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 169250017

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Simen Goplen	3e837cc7347ea139c9b03bd8eac521212cdddc95	14.03.2025 20:40:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helene Pedersen	61e2902a43b3e91b9593b4127b53a321090e8ea5	15.03.2025 07:17:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 169250017

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Soria Moria Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Soria Moria - avd. Nordpolen v/Celena Solli
Grefsenveien 5C, 0482 OSLO
E-post: WM120_3005564@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005564/169-25-0017 sandakerveien 22 e . Vår ref.: 7243-1-016 Dato: 17.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Torshov Torg
Organisasjonsnr:	999298311
Seksjonseier:	Goplen, Simen Aronsen
Medeier:	Pedersen, Helene
Leilighetsnummer:	016
Adresse:	Sandakerveien 22 E, 0473 OSLO
Seksjonsnummer:	16
Gnr.	225
Bnr.	241

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: TMC BYGG AS- polisenummer 2730329.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): 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.

Enkelte seksjonseiere er registrert med bruksrett til garasjeplass. Felleskostnader garasje,- kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. Garasjesameiet er organisert som et tingsrettslig sameie, der det til hver sameieandel er knyttet eksklusiv og varig bruksrett. Megler må gi beskjed om garasjen skal følge boligen ved salg eller selges separat. Megler må sørge for at kjøper (ny sameier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka (ideell 1/99 av gnr 225 bnr 241 og seksjonsnr 216/217) Dersom garasjen selges utenom seksjon påløper et administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende priser. Kommunikasjon foregår mellom styret og beboere på mail. Megler må derfor oppgi mailadressen til kjøper i eierskiftemeldingen.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 667,80,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 293,80	
TV/bredbånd	374,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	498,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	17 064,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Brøndbo pr. e-post: camilla.brondbo@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Cato Haukeland, e-post: torshovtorg@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.
Styrets kontaktinfo: torshovtorg@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Torshov Torg

Organisasjonsnummer: 999298311
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 15. april kl. 19:00 til 18. april kl. 19:00 og møtet ble avholdt 15. april 2024, Digitalt via Microsoft Teams.

Antall stemmeberettigede som deltok: 105.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Cato Haukeland er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **91**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Vegard Myrseth Østrem og Jette Ås Harbo er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **88**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
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: **92**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

HJzk1w1x-A-H1xb1Pyxb0

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **86**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390.000.

Styrets innstilling
Honoraret utgjør ca. 350.000 for boligseksjonene og 40.000 for garasjeseksjonen. Dette er lavere enn gjennomsnittet for tilsvarende sameier i følge oversikt fra OBOS.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 390.000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **88**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Sykkelverksted

Fremmet av: Cato Haukeland

Forslag fra Marius Haug.

Sykkelverkstedet er et spesielt stativ som inneholder nødvendig verktøy og pumpe til sykkel. Ved den vil man kunne utføre vedlikehold/reparasjon av sykkelen sin.

Styret har tidligere diskutert dette og kommet til at en aktuell plassering for denne vil være like utenfor sykkelparkeringen i underetasjen.

Eksempel på et slikt "sykkelverksted" kan ses her:
https://www.parkmiljo.no/produkt/sykkelstativ/sykkelverksted

Kostnaden for å få kjøpt, levert og montert en slik antas å ligge på ca. 30.000 - 40.000 kroner

Styrets innstilling
Styret har ingen sterke meninger om saken. Området utenfor sykkelgarasjen vil antagelig være beste plassering for en slik, gitt nærheten til sykkelparkeringen. Vi er naturligvis noe bekymret for gris og rot i forbindelse med

en slik, men ser samtidig at dette kan være til nytte for mange beboere. Det er naturligvis også viktig for sameiet å legge til rette for at mange kan bruke sykkel som transportmiddel.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet kjøper inn og setter opp et sykkelverksted tilsvarende den lenket til i saksbeskrivelsen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **38**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Fjerne/flytte askebeger fra inngangsparti

Fremmet av: Andreas Fornes

Røyk og lukt siger inn i leilighetene når folk står utenfor og røyker. Veldig lite behagelig når man forsøker å sove. Det burde heller ikke være nødvendig å passere gjennom røyk på vei inn og ut. I tillegg er askebegerne stadig fulle av sneiper og annet søppel, noe som trekker ned helhetsinntrykket. Styret skulle etter forrige års årsmøte følge opp vaktmester for å sikre at disse ble tømt hyppigere. Det viser seg ikke å være et fungerende og tilstrekkelig tiltak.

Styrets innstilling
Styret er enig i askebegere fulle av sneiper og annet søppel trekker ned helhetsinntrykket. Samtidig bemerker styret at det ligger lite sneiper og snus ellers i bakgården. Om dette skyldes at tilgangen til steder å stumpe røyken, eller at få røyker har ikke styret et godt svar på.

Styret er skeptisk til å plassere askebegere andre steder i bakgården, da dette fort kan oppfattes som at det etableres "røykeområder". Bakgården vår er i stor grad en plass hvor barn kan samles og leke, og røyking harmoniserer derfor dårlig med det.

Om det sameiet mener at noe må gjøres med askebegerne, er styrets forslag at disse fjernes helt. Vi kan da høste erfaring av dette, og evt. sette dem opp igjen senere dersom vi opplever mye sneiper ved inngangspartiene.

For ordens skyld vil sameiet få ny leverandør av vaktmestertjenester og vi forventer da at fellesarealene vil bli bedre ryddet og holdt vedlike.

> **Avstemning i saken:**
>
> ✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **65**
Antall stemmer mot saken: **23**
Antall blanke stemmer: **17**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Flytte askebegerne til andre plasser i gårdsrommet som ikke er så tett innpå leilighetene.
>
> ✗ **Forslaget falt**

> **Forslag til vedtak 2:**

HJzk1w1x-A-H1xb1Pyxb0

> Fjerne askebegerne fra fellesarealene
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **17**
Antall stemmer for vedtak 2: **63**
Antall blanke stemmer: **17**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Videoovervåkning i inngangsparti & postrom

Fremmet av: Sveinung Bakken

Gitt alle innbrudd og uønskede besøk vi har hatt skulle jeg gjerne sett at vi gjorde noen forebyggende tiltak. Video er lite plagsomt i hverdagen, men forhåpentligvis effektivt mot noen som skal til å prøve seg.

Styrets innstilling
Styret har stor forståelse for intensjonen bak saken. Det er ikke trivelig med innbrudd i oppganger og postkasser. Av den grunn gjør vi nå både tiltak på selve inngangsdørene, men også porten inn til bakgården. Det ligger også en sak på årsmøtet hvor det foreslås å stenge denne.

Sameiet har etter hvert fått lang erfaring med bruk av videoovervåking. Dessverre er videoovervåking ikke et effektivt tiltak mot innbrudd eller tyver. Til nå har ikke sameiets videoer kunnet identifisere noen gjerningspersoner. At man ser en person på video, er ikke ensbetydende med at man kan se hvem det er. Det samme gjelder når dette oversendes politiet. Samtlige politianmeldelser hvor video har blitt vedlagt, er blitt henlagt av politiet.

Overvåkingsvideoer har til nå hatt mest nytte i forhold til å finne tidspunkter for **når** noe har skjedd, eller **hvordan** noe gjøres. I tillegg har det vært til hjelp for å identifisere beboere som forsøpler eller parkerer ulovlig.

Å installere videoovervåking slik det foreslås vil medføre betydelige kostnader, til både kameraene, kabling fra hver oppgang og ned til videorommet i kjelleren, samt utvidelse av videosystemet for å håndtere så mange kameraer.

Etter styrets vurdering bør det **ikke** brukes penger på å sette opp kamera foran inngangspartier og ved postkassene. Dette vil dessverre ikke ha preventiv virkning basert på erfaringen vi har med videoovervåking.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **73**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Installere callinganlegg på den nye porten til bakgården

Ettersom det er bestilt ny port til bakgården, er det naturlig å på nytt vurdere å installere callinganlegg ved porten og dermed kunne ha stengt/låst bakgård.

Tidligere har dette vært nedstemt ettersom det har medført betydelige kostnader (bytte port og installere callinganlegg) og antatt å ha en begrenset effekt mot innbrudd.

HJzk1w1x-A-H1xb1Pyxb0

Nå som ny port settes opp (som nå er tilpasset å kunne bli stengt) bør det vurderes av sameiet om callinganlegg skal installeres. For å kunne ha låst inngang til bakgården, må det installeres adgangssystem og callinganlegg ved porten. Denne må igjen kobles sammen med samtlige innganger, slik at ved besøk av gjester, så kan de først ringe på ved porten, og deretter ved oppgangen.

Styret har tidligere innhentet tilbud på callinganlegg og antar basert på disse at arbeidet vil komme på ca. ca. kr. 250.000 - 300.000.

Styrets innstilling
Styret har tidligere anbefalt å ikke installere dette. Det har vært basert på at kostnadene også ville inkludere ny port og dermed kommer på ca. 600.000 totalt. Nå som ny port må installeres, er kostnaden som her skal vurderes, omtrent halvparten.

Styrets vurdering er at låst port ikke vil eliminere tyveri og innbrudd fra sameiet, men det kan bli redusert. Spesielt forventes det at tilfeldige tyverier fra narkomane og tilsvarende (som rusler rundt på nattestid) reduseres med tiltaket.

På bakgrunn av dette er styrets innstilling at det installeres callinganlegg og at porten låses. Adgang vil være mulig ved bruk av adgangsbrikke og via callinganlegget.

> **Forslag til vedtak:**
> Det installeres callinganlegg på den nye porten til bakgården, og porten låses, slik at adgang kun kan gjøres med adgangsbrikke og via callinganlegget.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **18**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Gelender langs bakken fra gårdsrommet

Fremmet av: Kari Jakobsen Grossmann

Det har vært umulig, særlig på årets ekstreme vinterføre å komme seg opp til eller ned bakken fra gårdsrommet. Et gelender å klamre seg fast til hadde vært fint.

selv på sommerføre for oss gamlinger.

Styrets innstilling
Styret er positiv til å installere et gelender ned den lille bakken på vei ut av bakgården. Det skal være noe varmekabler i bakken der, men det er tydelig at dette ikke har tilstrekkelig effekt på kalde dager. Styret vil forsøke å følge opp om effekten på disse kan bedres.

Det er vanskelig å estimere en kostnad på dette tiltaket, men om det skal være av god kvalitet (metall) og monteres på en god måte, må en anta at dette fort havner på rundt 50.000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Sette opp et gelender langs bakken fra gårdsrommet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **18**

HJzk1w1x-A-H1xb1Pyxb0

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Å fornye søppelkassen for bevegelseshemmede.

Fremmet av: Kari Jakobsen Grossmann

Søppelkassen i for bevegelseshemmede i inngangspartiet er nå gammel, tilgriset, lite presentabel og fungerer vel mest som tissepause for sameiets hunder.

Styrets innstilling
Styret er enig i at søppelkassen ikke ser fin ut. Aller helst skulle vi sluppet å ha noe slik stående ved inngangen til bakgården i det hele.

Om vi må ha en slik, er det litt vanskelig å se for seg at det finnes veldig pene søppelkasser av denne typen, så vi er usikker på om dette er en fornuftig bruk av sameiets midler. Vi foreslår heller at det undersøkes om det fremdeles er behov i sameiet for denne søppelkassen, og hvis det er det, forsøker å rengjøre/male den vi har.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Søppelkassen for bevegelseshemmede skiftes ut.
>
> ✗ **Forslaget falt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Styret undersøker behovet for denne i sameiet, og samtidig vurderer om det er noen forskrift eller krav til å ha en slik i sameiet. Basert på styrets vurdering vil HC-søppelkassen utbedres etter beste evne hvor den enten byttes til en mer egnet løsning, fjernes helt, eller rengjøres (gjøres mer presentabel).
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **6**
Antall stemmer for vedtak 2: **80**
Antall blanke stemmer: **19**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Etablere område for smøring/gliding av ski

Fremmet av: Martin Eie

Skulle hatt et sted hvor det er plass til et smørebord og som har stikkontakt og brukbar belysning. Området mellom sykkelboden og utgangen ved søppelnedkastene kan kanskje brukes. Kan evt. kombineres med sykkelverksted.

Styrets innstilling
Styret er positiv til ønske om et sted å smøre ski og dermed kunne bruke marka på vinteren.

Styret har diskutert plassering og problemstillinger knyttet til dette (også erfaringer fra andre sameier).

En etablering av smørebod kan ikke gjøres utenfor sykkelboden, med hensyn til tilgang (for alle), samt tilgjengelighet av strøm/lys og plass. Det er et rom i kjelleren (det store bodområdet) som vil kunne brukes. Det må da installeres brikkeleser på rommet og kjøpe inn nødvendig utstyr. Styret vil så lage en ordning for å forsøke å sikre orden i smøreboden.

HJzk1w1x-A-H1xb1Pyxb0

Vi kan grovt. estimere at dette vil koste ca. 20.000-30.000 å tilrettelegge for. For de som ikke går på ski, vil uansett det å ha tilgang på smørebod kunne være verdiøkende for leiligheten ved et evt. salg.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **54**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Belysning i bakgården

Det har i tidligere årsmøte blitt vedtatt å forbedre belysningen i bakgården. Spesielt på områder hvor folk går gjennom bakgården.

Ved befaring på kveldstid er det tydelig at de mørkeste områdene er langs B-oppgangen og på tvers over bakgården ved lekeplassen.

Det er også mørkt i området mellom B og C-oppgangen langs B-oppgangen, men det er et sekundært område for ferdsel til C-oppgangen. Styrets vurdering er derfor at området nevnt over bør prioriteres.

Øvrige områder som inngang til bakgård, langs G-oppgangen, rampen ned mot C, samt utenfor D og E, har tilstrekkelig belysning fra inngangspartiet.

Forslaget vedlagt er ment å gi bedre belysning der hvor man går, men samtidig søke å i minst mulig grad bidra til å blende leiligheter eller forårsake unødvendig lysforurensing.

Kostnaden for tiltaket er estimert til ca. 100.000,-

Styrets innstilling
Styret anbefaler sameiet å vedta saken.

> **Forslag til vedtak:**
> Det gjennomføres tiltak for økt belysning slik beskrevet i vedlegget til saken.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **28**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Søppelkasser i bakgården!

Fremmet av: Birger Tollhaug

Fjerning av søppelkasser eller større kasser i bakgården!

Styrets innstilling
Det har den siste tiden vært økt forsøpling ved søppelkassene i bakgården. Styrets vurdering er at dette skyldes i hovedsak to forhold.

1. Søppelbøttene har ikke blitt tømt hyppig nok av vaktmester. Sameiet har opplevd dårligere kvalitet på vaktmestertjenestene i sameiet og er i prosess med å bytte disse ut.

HJzk1w1x-A-H1xb1Pyxb0

2. Søppelbøttene er delvis ødelagt slik at bunnen til stadighet faller ut når de blir for tunge.

Slik forslaget er formulert anser styret det slik at styret kan vurdere om større kasse eller fjerning er mest hensiktsmessig. Vår vurdering er at vi bør forsøke med større kasser som er mer robust. Ved å fjerne disse øker sannsynlighet for at søppel kastes på bakken.

Potensiell ny søppelbøtte:
https://www.ajprodukter.no/lager-og-verksted/avfallshandtering-og-rengjoring/avfallsbeholdere/avfallsbotter/avfallsbeholder

> **Forslag til vedtak:**
> Det er to søppelkasser som etter min mening er så små at disse fylles opp ganske raskt, det skal ikke mer en 2 bleier eller et par pizzaesker så er de fylt opp. Resultatet at det flyter søppel rundt kassene! Mitt forslag er større eller fjernes helt! Kassene blir ofte brukt til fordel for hoved-kassene nede i bakken mot Myhren!
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Mulighet for å låse opp dører manuelt

Fremmet av: Merete Granli

Det har vært rapportert mange hendelser med uvedkommende som kommer seg inn i sameiet i det siste. Jeg har merket at nøkkelen min passer i døren, men jeg får ikke vridd rundt for å faktisk låse opp. Skulle også gjerne hatt muligheten til å smekke igjen døren bak meg når jeg går alene og det er sent/mørkt, og på den måten sikre at de bak meg faktisk hører hjemme her.

Styrets innstilling
Styret tolker saken å handle om muligheten for å åpne døren manuelt (dra i døren), fremfor at den åpnes opp og lukkes igjen automatisk.

For ordens skyld skrives det i saken om å gjeninnføre bruken av nøkler i tillegg til adgangsbrikker. Dette vil styret fraråde.

Da sameiet gikk over fra fysiske nøkler til adgangsbrikker, var dette for å forenkle tilgangen til leilighetene, samt kunne håndtere "nøkler" på avveie på en enkel måte. Det å introdusere nøkler igjen, vil ta bort hele hensikten med å innføre adgangsbrikker og styret fraråder derfor dette.

Styret vil uavhengig av sakens utfall kunne undersøke muligheten for å fasilitere "manuell" åpning av dørene, og evt. redusere åpningstiden på dem.

Styrets innstilling er å **ikke** stemme for forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **77**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

HJzk1w1x-A-H1xb1Pyxb0

16. Rydding i sykkelkjelleren

Fremmet av: Merete Granli

1) Det er veldig fullt i sykkelkjelleren og flere må derfor parkere utenfor stativene. Mitt forslag er å sjekke om enkelte sykler eventuelt kan være fraflyttet, og om man ved en opprydding kan få bedre plass til syklene ellers.

2) Det er ulik høyde under sykkelstativene. Jeg har en høy elsykkel og får derfor kun plass under ett av totalt fire stativer. Pga. vekten på sykkelen får jeg heller ikke løftet den opp og brukt øverste plan. I kombinasjon med veldig fullt sykkelrom er det derfor vanskelig å finne ledig plass.

Styrets innstilling
Dette er en sak som i utgangspunktet ikke egner seg for behandling i årsmøtet. Dette er i stor grad løpende forvaltning som kunne vært sendt styret direkte. Derimot har saken et pkt. 2 som for så vidt kan behandles.

Vedr. pkt 1. Styret gjennomfører en slik opprydning jevnlig hvert år eller annenhvert år. Erfaringene de siste årene er at det ikke står veldig mange sykler uten eier i sykkelkjelleren. Styret vil uansett utfallet av saken fortsette med jevnlig rydding i sykkelkjelleren.

Vedr. pkt 2. Styret kan naturligvis undersøke om høyden kan endres. Om dette medfører kostnader av betydning, vil styret komme tilbake til årsmøtet med dette til behandling.

> **Forslag til vedtak:**
> 1) Alle må merke sykkelen sin med navn og leilighetsnummer (det må gis god frist og informasjon). Sykler uten merking vil bli fjernet. Ikke behov for fast merking, kun ved opprydding.
> 2) Se om det er mulig å heve høyden under de øvrige sykkelstativene.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **35**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

17. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Cato Haukeland (94 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Cato Haukeland

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Jean-Yves Gallardo (80 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jean-Yves Gallardo

HJzk1w1x-A-H1xb1Pyxb0

SEALED BY Verified HJZK1W1X-A-H1XB1PYXB0

Document history

COMPLETED BY ALL:
19.04.2024 15:23

SENT BY OWNER:
Cato Haukeland · 19.04.2024 14:43

DOCUMENT ID:
H1xb1Pyxb0

ENVELOPE ID:
HJzk1w1x-A-H1xb1Pyxb0

DOCUMENT NAME:
Torshov Torg Årsmøte 2024 protokoll.pdf
9 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:
Torshov Torg Årsmøte 2024 protokoll.pdf-pAdES-ByMfw1eW0.pdf
Torshov Torg Årsmøte 2024 protokoll.pdf-pAdES-r1gG7Dkl-0.pdf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Vegard Myrseth Østrem	**Signed**	**19.04.2024 14:47**	**eID**	**Norwegian BankID (DOB: 89/08/11)**
vostrem@gmail.com	Authenticated	19.04.2024 14:45	Low	IP: 78.156.7.241
Jette Ås Harbo	**Signed**	**19.04.2024 15:23**	**eID**	**Norwegian BankID (DOB: 94/11/18)**
jette_harbo@hotmail.com	Authenticated	19.04.2024 15:21	Low	IP: 62.101.210.49

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant
eIDAS standard
PAdES sealed

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7243

Sameiet Torshov Torg

Velkommen til årsmøte i Sameiet Torshov Torg

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 med møte:

Avstemningen åpner 15. april kl. 19:00 og lukker 18. april kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7243

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 15. april kl. 19:00.

Det holdes også et frivillig møte 15. april kl. 19:00 , Digitalt via Microsoft Teams.

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. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Sykkelverksted
7. Fjerne/flytte askebeger fra inngangsparti
8. Videoovervåkning i inngangsparti & postrom
9. Installere callinganlegg på den nye porten til bakgården
10. Gelender langs bakken fra gårdsrommet
11. Å fornye søppelkassen for bevegelseshemmede.
12. Etablere område for smøring/gliding av ski
13. Belysning i bakgården

14. Søppelkasser i bakgården!
15. Mulighet for å låse opp dører manuelt
16. Rydding i sykkelkjelleren
17. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Torshov Torg

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Cato Haukeland er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Vegard Myrseth Østrem og Jette Ås Harbo 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

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Sameiet Torshov Torg - Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390.000.

Styrets innstilling

Honoraret utgjør ca. 350.000 for boligseksjonene og 40.000 for garasjeseksjonen. Dette er lavere enn gjennomsnittet for tilsvarende sameier i følge oversikt fra OBOS.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 390.000

Sak 6

Sykkelverksted

Forslag fremmet av:
Cato Haukeland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag fra Marius Haug.

Sykkelverkstedet er et spesielt stativ som inneholder nødvendig verktøy og pumpe til sykkel. Ved den vil man kunne utføre vedlikehold/reparasjon av sykkelen sin.

Styret har tidligere diskutert dette og kommet til at en aktuell plassering for denne vil være like utenfor sykkelparkeringen i underetasjen.

Eksempel på et slikt "sykkelverksted" kan ses her:
https://www.parkmiljo.no/produkt/sykkelstativ/sykkelverksted

Kostnaden for å få kjøpt, levert og montert en slik antas å ligge på ca. 30.000 - 40.000 kroner

Styrets innstilling
Styret har ingen sterke meninger om saken. Området utenfor sykkelgarasjen vil antagelig være beste plassering for en slik, gitt nærheten til sykkelparkeringen. Vi er naturligvis noe bekymret for gris og rot i forbindelse med en slik, men ser samtidig at dette kan være til nytte for mange beboere. Det er naturligvis også viktig for sameiet å legge til rette for at mange kan bruke sykkel som transportmiddel.

Forslag til vedtak
Sameiet kjøper inn og setter opp et sykkelverksted tilsvarende den lenket til i saksbeskrivelsen.

Sak 7

Fjerne/flytte askebeger fra inngangsparti

Forslag fremmet av:
Andreas Fornes

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Røyk og lukt siger inn i leilighetene når folk står utenfor og røyker. Veldig lite behagelig når man forsøker å sove. Det burde heller ikke være nødvendig å passere gjennom røyk på vei inn og ut. I tillegg er askebegerne stadig fulle av sneiper og annet søppel, noe som trekker ned helhetsinntrykket. Styret skulle etter forrige års årsmøte følge opp vaktmester for å sikre at disse ble tømt hyppigere. Det viser seg ikke å være et fungerende og tilstrekkelig tiltak.

Styrets innstilling
Styret er enig i askebegere fulle av sneiper og annet søppel trekker ned helhetsinntrykket. Samtidig bemerker styret at det ligger lite sneiper og snus ellers i bakgården. Om dette skyldes at tilgangen til steder å stumpe røyken, eller at få røyker har ikke styret et godt svar på.

Styret er skeptisk til å plassere askebegere andre steder i bakgården, da dette fort kan oppfattes som at det etableres "røykeområder". Bakgården vår er i stor grad en plass hvor barn kan samles og leke, og røyking harmoniserer derfor dårlig med det.

Om det sameiet mener at noe må gjøres med askebegerne, er styrets forslag at disse fjernes helt. Vi kan da høste erfaring av dette, og evt. sette dem opp igjen senere dersom vi opplever mye sneiper ved inngangspartiene.

For ordens skyld vil sameiet få ny leverandør av vaktmestertjenester og vi forventer da at fellesarealene vil bli bedre ryddet og holdt vedlike.

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

- For Fjerne/flytte askebeger fra inngangsparti
- Mot Fjerne/flytte askebeger fra inngangsparti

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

1. Flytte askebegerne til andre plasser i gårdsrommet som ikke er så tett innpå leilighetene.
2. Fjerne askebegerne fra fellesarealene

Sak 8

Videoovervåkning i inngangsparti & postrom

Forslag fremmet av:
Sveinung Bakken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gitt alle innbrudd og uønskede besøk vi har hatt skulle jeg gjerne sett at vi gjorde noen forebyggende tiltak. Video er lite plagsomt i hverdagen, men forhåpentligvis effektivt mot noen som skal til å prøve seg.

Styrets innstilling
Styret har stor forståelse for intensjonen bak saken. Det er ikke trivelig med innbrudd i oppganger og postkasser. Av den grunn gjør vi nå både tiltak på selve inngangsdørene, men også porten inn til bakgården. Det ligger også en sak på årsmøtet hvor det foreslås å stenge denne.

Sameiet har etter hvert fått lang erfaring med bruk av videoovervåking. Dessverre er videoovervåking ikke et effektivt tiltak mot innbrudd eller tyver. Til nå har ikke sameiets videoer kunnet identifisere noen gjerningspersoner. At man ser en person på video, er ikke ensbetydende med at man kan se hvem det er. Det samme gjelder når dette oversendes politiet. Samtlige politianmeldelser hvor video har blitt vedlagt, er blitt henlagt av politiet.

Overvåkingsvideoer har til nå hatt mest nytte i forhold til å finne tidspunkter for **når** noe har skjedd, eller **hvordan** noe gjøres. I tillegg har det vært til hjelp for å identifisere beboere som forsøpler eller parkerer ulovlig.

Å installere videoovervåking slik det foreslås vil medføre betydelige kostnader, til både kameraene, kabling fra hver oppgang og ned til videorommet i kjelleren, samt utvidelse av videosystemet for å håndtere så mange kameraer.

Etter styrets vurdering bør det **ikke** brukes penger på å sette opp kamera foran inngangspartier og ved postkassene. Dette vil dessverre ikke ha preventiv virkning basert på erfaringen vi har med videoovervåking.

Forslag til vedtak
Installere kamera som dekker yrterdør og postrommet i alle oppganger samt tilhørende merking.

Sak 9

Installere callinganlegg på den nye porten til bakgården

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ettersom det er bestilt ny port til bakgården, er det naturlig å på nytt vurdere å installere callinganlegg ved porten og dermed kunne ha stengt/låst bakgård.

Tidligere har dette vært nedstemt ettersom det har medført betydelige kostnader (bytte port og installere callinganlegg) og antatt å ha en begrenset effekt mot innbrudd.

Nå som ny port settes opp (som nå er tilpasset å kunne bli stengt) bør det vurderes av sameiet om callinganlegg skal installeres. For å kunne ha låst inngang til bakgården, må det installeres adgangssystem og callinganlegg ved porten. Denne må igjen kobles sammen med samtlige innganger, slik at ved besøk av gjester, så kan de først ringe på ved porten, og deretter ved oppgangen.

Styret har tidligere innhentet tilbud på callinganlegg og antar basert på disse at arbeidet vil komme på ca. ca. kr. 250.000 - 300.000.

Styrets innstilling
Styret har tidligere anbefalt å ikke installere dette. Det har vært basert på at kostnadene også ville inkludere ny port og dermed kommer på ca. 600.000 totalt. Nå som ny port må installeres, er kostnaden som her skal vurderes, omtrent halvparten.

Styrets vurdering er at låst port ikke vil eliminere tyveri og innbrudd fra sameiet, men det kan bli redusert. Spesielt forventes det at tilfeldige tyverier fra narkomane og tilsvarende (som rusler rundt på nattestid) reduseres med tiltaket.

På bakgrunn av dette er styrets innstilling at det installeres callinganlegg og at porten låses. Adgang vil være mulig ved bruk av adgangsbrikke og via callinganlegget.

Forslag til vedtak
Det installeres callinganlegg på den nye porten til bakgården, og porten låses, slik at adgang kun kan gjøres med adgangsbrikke og via callinganlegget.

Sak 10

Gelender langs bakken fra gårdsrommet

Forslag fremmet av:
Kari Jakobsen Grossmann

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har vært umulig, særlig på årets ekstreme vinterføre å komme seg opp til eller ned bakken fra gårdsrommet. Et gelender å klamre seg fast til hadde vært fint.

selv på sommerføre for oss gamlinger.

Styrets innstilling

Styret er positiv til å installere et gelender ned den lille bakken på vei ut av bakgården. Det skal være noe varmekabler i bakken der, men det er tydelig at dette ikke har tilstrekkelig effekt på kalde dager. Styret vil forsøke å følge opp om effekten på disse kan bedres.

Det er vanskelig å estimere en kostnad på dette tiltaket, men om det skal være av god kvalitet (metall) og monteres på en god måte, må en anta at dette fort havner på rundt 50.000,-.

Forslag til vedtak

Sette opp et gelender langs bakken fra gårdsrommet.

Sak 11

Å fornye søppelkassen for bevegelseshemmede.

Forslag fremmet av:
Kari Jakobsen Grossmann

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Søppelkassen i for bevegelseshemmede i inngangspartiet er nå gammel, tilgriset, lite presentabel og fungerer vel mest som tissepause for sameiets hunder.

Styrets innstilling

Styret er enig i at søppelkassen ikke ser fin ut. Aller helst skulle vi sluppet å ha noe slik stående ved inngangen til bakgården i det hele.

Om vi må ha en slik, er det litt vanskelig å se for seg at det finnes veldig pene søppelkasser av denne typen, så vi er usikker på om dette er en fornuftig bruk av sameiets midler. Vi foreslår heller at det undersøkes om det fremdeles er behov i sameiet for denne søppelkassen, og hvis det er det, forsøker å rengjøre/male den vi har.

Forslag til vedtak 1

Søppelkassen for bevegelseshemmede skiftes ut.

Forslag til vedtak 2

Styret undersøker behovet for denne i sameiet, og samtidig vurderer om det er noen forskrift eller krav til å ha en slik i sameiet. Basert på styrets vurdering vil HC-søppelkassen utbedres etter beste evne hvor den enten byttes til en mer egnet løsning, fjernes helt, eller rengjøres (gjøres mer presentabel).

Sak 12

Etablere område for smøring/gliding av ski

Forslag fremmet av:
Martin Eie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Skulle hatt et sted hvor det er plass til et smørebord og som har stikkontakt og brukbar belysning. Området mellom sykkelboden og utgangen ved søppelnedkastene kan kanskje brukes. Kan evt. kombineres med sykkelverksted.

Styrets innstilling
Styret er positiv til ønske om et sted å smøre ski og dermed kunne bruke marka på vinteren.

Styret har diskutert plassering og problemstillinger knyttet til dette (også erfaringer fra andre sameier).

En etablering av smørebod kan ikke gjøres utenfor sykkelboden, med hensyn til tilgang (for alle), samt tilgjengelighet av strøm/lys og plass. Det er et rom i kjelleren (det store bodområdet) som vil kunne brukes. Det må da installeres brikkeleser på rommet og kjøpe inn nødvendig utstyr. Styret vil så lage en ordning for å forsøke å sikre orden i smøreboden.

Vi kan grovt. estimere at dette vil koste ca. 20.000-30.000 å tilrettelegge for. For de som ikke går på ski, vil uansett det å ha tilgang på smørebod kunne være verdiøkende for leiligheten ved et evt. salg.

Forslag til vedtak
Etablere område og legge til rette for bruk

Sak 13

Belysning i bakgården

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har i tidligere årsmøte blitt vedtatt å forbedre belysningen i bakgården. Spesielt på områder hvor folk går gjennom bakgården.

Ved befaring på kveldstid er det tydelig at de mørkeste områdene er langs B-oppgangen og på tvers over bakgården ved lekeplassen.

Det er også mørkt i området mellom B og C-oppgangen langs B-oppgangen, men det er et sekundært område for ferdsel til C-oppgangen. Styrets vurdering er derfor at området nevnt over bør prioriteres.

Øvrige områder som inngang til bakgård, langs G-oppgangen, rampen ned mot C, samt utenfor D og E, har tilstrekkelig belysning fra inngangspartiet.

Forslaget vedlagt er ment å gi bedre belysning der hvor man går, men samtidig søke å i minst mulig grad bidra til å blende leiligheter eller forårsake unødvendig lysforurensing.

Kostnaden for tiltaket er estimert til ca. 100.000,-

Styrets innstilling

Styret anbefaler sameiet å vedta saken.

Forslag til vedtak

Det gjennomføres tiltak for økt belysning slik beskrevet i vedlegget til saken.

Vedlegg

2. Sak årsmøte2024 - økt belysning i bakgården.pdf

Sak 14

Søppelkasser i bakgården!

Forslag fremmet av:
Birger Tollhaug

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fjerning av søppelkasser eller større kasser i bakgården!

Styrets innstilling

Det har den siste tiden vært økt forsøpling ved søppelkassene i bakgården. Styrets vurdering er at dette skyldes i hovedsak to forhold.

1. Søppelbøttene har ikke blitt tømt hyppig nok av vaktmester. Sameiet har opplevd dårligere kvalitet på vaktmestertjenestene i sameiet og er i prosess med å bytte disse ut.
2. Søppelbøttene er delvis ødelagt slik at bunnen til stadighet faller ut når de blir for tunge.

Slik forslaget er formulert anser styret det slik at styret kan vurdere om større kasse eller fjerning er mest hensiktsmessig. Vår vurdering er at vi bør forsøke med større kasser som er mer robust. Ved å fjerne disse øker sannsynlighet for at søppel kastes på bakken.

Potensiell ny søppelbøtte:
https://www.ajprodukter.no/lager-og-verksted/avfallshandtering-og-rengjoring/avfallsbeholdere/avfallsbotter/avfallsbeholder

Forslag til vedtak

Det er to søppelkasser som etter min mening er så små at disse fylles opp ganske raskt, det skal ikke mer en 2 bleier eller et par pizzaesker så er de fylt opp. Resultatet at det flyter søppel rundt kassene! Mitt forslag er større eller fjernes helt! Kassene blir ofte brukt til fordel for hoved-kassene nede i bakken mot Myhren!

Sak 15

Mulighet for å låse opp dører manuelt

Forslag fremmet av:
Merete Granli

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har vært rapportert mange hendelser med uvedkommende som kommer seg inn i sameiet i det siste. Jeg har merket at nøkkelen min passer i døren, men jeg får ikke vridd rundt for å faktisk låse opp. Skulle også gjerne hatt muligheten til å smekke igjen døren bak meg når jeg går alene og det er sent/mørkt, og på den måten sikre at de bak meg faktisk hører hjemme her.

Styrets innstilling
Styret tolker saken å handle om muligheten for å åpne døren manuelt (dra i døren), fremfor at den åpnes opp og lukkes igjen automatisk.

For ordens skyld skrives det i saken om å gjeninnføre bruken av nøkler i tillegg til adgangsbrikker. Dette vil styret fraråde.

Da sameiet gikk over fra fysiske nøkler til adgangsbrikker, var dette for å forenkle tilgangen til leilighetene, samt kunne håndtere "nøkler" på avveie på en enkel måte. Det å introdusere nøkler igjen, vil ta bort hele hensikten med å innføre adgangsbrikker og styret fraråder derfor dette.

Styret vil uavhengig av sakens utfall kunne undersøke muligheten for å fasilitere "manuell" åpning av dørene, og evt. redusere åpningstiden på dem.

Styrets innstilling er å **ikke** stemme for forslaget.

Forslag til vedtak
Utbedre hvorvidt det går an å bruke nøkkel for å manuelt åpne ytterdørene (som et supplement til brikken), slik at man kan tilpasse seg situasjonen. Gjerne også på den nye porten.

Sak 16

Rydding i sykkelkjelleren

Forslag fremmet av:
Merete Granli

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1) Det er veldig fullt i sykkelkjelleren og flere må derfor parkere utenfor stativene. Mitt forslag er å sjekke om enkelte sykler eventuelt kan være fraflyttet, og om man ved en opprydding kan få bedre plass til syklene ellers.

2) Det er ulik høyde under sykkelstativene. Jeg har en høy elsykkel og får derfor kun plass under ett av totalt fire stativer. Pga. vekten på sykkelen får jeg heller ikke løftet den opp og brukt øverste plan. I kombinasjon med veldig fullt sykkelrom er det derfor vanskelig å finne ledig plass.

Styrets innstilling

Dette er en sak som i utgangspunktet ikke egner seg for behandling i årsmøtet. Dette er i stor grad løpende forvaltning som kunne vært sendt styret direkte. Derimot har saken et pkt. 2 som for så vidt kan behandles.

Vedr. pkt 1. Styret gjennomfører en slik opprydning jevnlig hvert år eller annenhvert år. Erfaringene de siste årene er at det ikke står veldig mange sykler uten eier i sykkelkjelleren. Styret vil uansett utfallet av saken fortsette med jevnlig rydding i sykkelkjelleren.

Vedr. pkt 2. Styret kan naturligvis undersøke om høyden kan endres. Om dette medfører kostnader av betydning, vil styret komme tilbake til årsmøtet med dette til behandling.

Forslag til vedtak

1) Alle må merke sykkelen sin med navn og leilighetsnummer (det må gis god frist og informasjon). Sykler uten merking vil bli fjernet. Ikke behov for fast merking, kun ved opprydding.

2) Se om det er mulig å heve høyden under de øvrige sykkelstativene.

Vedlegg

3. Sykkelkjeller.png

Sak 17

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Cato Haukeland
  6 år i styret, 4 år som styreleder i sameiet.

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

- Jean-Yves Gallardo
  - Erfaring fra styrearbeid i ulike organisasjoner, både som styremedlem og styreleder.
  - Erfaring fra kommunikasjon og ledelse
  - Motivasjon for å bidra til vårt felleskap

Sameiet Torshov Torg

ÅRSRAPPORT FOR 2023

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cato Haukeland	Sandakerveien 22 G
Styremedlem	Vegard Myrseth Østrem	Sandakerveien 22 D
Styremedlem	Jette Ås Harbo	Sandakerveien 22 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

KONTAKTINFORMASJON

Styret

Styret kan kontaktes via sameiettorshovtorg@gmail.com,
via kontaktskjema på www.sameiettorshovtorg.no , eller via vibbo.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET TORSHOV TORG

Sameiet består av 217 seksjoner, hvorav 214 leiligheter, 1 næringsseksjon og 2 garasjeseksjoner.

Sameiet Torshov Torg er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999298311, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Sandakerveien 22 B
Sandakerveien 22 C
Sandakerveien 22 D
Sandakerveien 22 E
Sandakerveien 22 F
Sandakerveien 22 G
Sandakerveien 22 H

Gårds- og bruksnummer: 225/241

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

Sameiet Torshov Torg har ingen ansatte.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID

For å gi beboerne i sameiet innsikt i styrets arbeid, presenteres det her styrets generelle arbeidsoppgaver gjennom året, og deretter oppdatering på spesielt utvalgte saker det har vært jobbet med siden forrige årsmøte

Styrets arbeidsoppgaver (ikke uttømmende)

Økonomi:

- Utarbeide budsjett
- Oppfølging av kostnader i sameiet gjennom året
- Gjennomgå og godkjenne fakturaer til sameiet

Vedlikehold:

- Kartlegge og planlegge nødvendig vedlikehold av bygningsmassen (eks. maling)
- Ad-hoc vedlikehold og utbedringer av skader på bygningsmassen
- Utarbeide og forvalte vedlikeholdsplan

Forvaltning (inngå avtaler, følge opp leverandører på løpende saker gjennom året, reforhandling) **av:**

- Fjernvarme
- Ventilasjonsanlegg
- Heiser
- Strøm
- Internett/TV
- Dørautomatikk
- Adgangssystem
- Videoovervåking
- Brannalarmanlegg
- Vektertjeneste / bomiljøvakt
- Vaktmester
- Vasketjeneste
- Garasjeport
- Parkeringsheis og parkeringsflåte
- Bygningsforsikring
- Vann og avløp

Løpende oppgaver:

- Åpning og lukking av port til bakgård
- Oppdatering av navnelister ved oppgangsdører
- Utlevering av adgangsbrikker
- Nøkkelbestillinger
- Spørsmål fra beboere (informasjon om rutiner, bygningsmasse, leiligheten etc.)
- Dialog med næringsseksjonen
- Håndtere konflikter mellom beboere
- Håndtere brudd på husordensregler og vedtekter
- Utarbeide informasjon til beboere via brev, hjemmeside, vibbo, e-post, sms og oppslagstavle

Oppdaterte saker

21004	**Ombygging av parkeringsflåter** (kun relevant for garasjeseksjonen)	Viser til sak på tidligere årsmøter. Det ble i 2023 tilrettelagt infrastruktur for strøm til flåtene, slik at garasjeeiere på flåteanlegget kunne installere elbillader om ønskelig.
21008	**Vann på balkong**	Det er over tid blitt rapportert om vannansamling bak panel ved balkonger i 22 C, D og E. Det er nå gjennomført tiltak i en rekke leiligheter i 22 C, D og E for å hindre vann bak panel nedover i etasjene. Enkelte av leiligheten var det ikke mulig å få tilgang til, så styret oppfordrer beboere som opplever vann fra innsiden av balkongen (mot veggen, ikke ut mot rekkverket) til å ta kontakt med styret for videre undersøkelser. I 2023 har Bygg og Malermestertjenesten utbedret flere balkonger, og vil ta balkonger fortløpende når det rapporteres inn fra beboere.
21015	**Forbedret belysning i bakgården**	Det ble på årsmøtet i 2021 vedtatt å forbedre lysforholdene i bakgården (økt belysning). Dette ble tidligere satt på vent da strømprisene skøyt i været, og den økonomiske situasjonen til sameiet ble usikker. Styret har i 2023 innhentet tilbud på plassering av 6 nye lys i bakgården for å øke belysningen mot 22 B og over lekeplassen mot 22 C. Kostnadene forbundet med dette ble noe mer enn styret opprinnelig hadde sett for seg, og dette blir derfor lagt frem for årsmøte som en sak, før styret bestiller arbeidet.
21017	**Vann inn i leilighet via tak i 22 H**	Viser til sak i tidligere årsmøter. Det ble mot slutten av 2023 funnet flere kilder til vann fra tak i 22 H, som ble utbedret. Mot sommeren vil mer permanente tiltak gjennomføres, og vi forventer at problemene vi har hatt nå er løst. Det er ingen tegn på at tak i sameiet ellers har tilsvarende problemer.
22009	**Frityrlukt fra Mr. Fish**	Viser til sak i tidligere årsmøter. Det er dessverre fortsatt ikke tilfredsstillende håndtering av lukt fra Mr. Fish. Styret har hatt jevnlig dialog med Ragde Eiendom, og vi forventer utbedring av problemet i forbindelse med fornyelse av leieavtalen til Mr. Fish i 2024.

Nye saker (kun utvalgte)

23021	**Bytte sandkassen i bakgården**	Sandkassen i bakgården er såpass skadet at styret har kommet frem til at den må byttes. Vi har derfor i 2023 hatt dialog med vaktmester om en ny sandkasse som er egnet for et sameie som vårt. Vi forventer den å bli montert i løpet av våren 2024.
23008	**Vannlekkasje i 22 E M-etg.**	Etter ekstremværet Hans i 2023 fikk vi noe vann inn gjennom vegg/tak ved 22 E. Dette dekkes ikke av forsikringsselskapet og styret vil få utbedret dette ila 2024. Det er ikke snakk om mye mer enn sparkling og maling av taket i M-etg. i utgangspunktet. Det vil deretter bli vurdert om det er tiltak som bør gjøres på utsiden av 22 E.
23011	**Bygge om nedkjøring til garasjen**	Viser til sak fra tidligere årsrapporter. Sameiet har i flere år opplevd å få vann inn i bygget via garasjeinngangen ved styrtregn. Dette skyldes at hellingen på fortauet utenfor går inn mot bygget og ikke ut mot gaten. Det fører igjen til at mye vann finner veien inn mot bygget vårt, og ved styrtregn klarer ikke slukene å ta unna vannet. Vi gjort flere tiltak tidligere. Blant annet ble det asfaltert en liten kant i bakkant av risten ved innkjørselen. Håpet var at den ville stoppe vannet tilstrekkelig til at sluket klarte å ta det unna. Det viste seg å ikke fungere godt nok. Det er derfor besluttet at innkjørselen/fortauet må bygges om slik det alltid burde vært og slik kravene er. Altså at det er en helling mot gaten. Styret har i 2023 hatt dialog med flere entreprenører før vi mot slutten av 2023 inngikk avtale med BK Anlegg. Selve ombyggingen er planlagt gjennomført 22. – 25. april 2024. I ombyggingsperioden (hele døgnet) vil det ikke være mulig å kjøre inn eller ut av garasjen. Selve datoen for ombyggingen avhenger av at telen er ute av bakken på dette tidspunktet.
23012	**Reforhandle avtale med forretningsfører**	Styret har i 2023 gjennomført en anbudsrunde på forretnings-førertjenester. Vi mottok tilbud fra 3 ulike aktører og besluttet etter en helhetlig vurdering å inngå ny avtale med OBOS. Vi lyktes med anbudsprosessen å redusere kostnadene våre knyttet til disse tjenestene.

23018	**Installere vannfilter (fjernvarme)**	Det ble i slutten av 2023 installert et vannfilter i radiatoranlegget vårt (MagnaClean Nano filter). Det er i tillegg til en elysator som vi hele tiden har hatt. Det nye filteret skal forbedre kvaliteten på vann som går i radiatorene og redusere problemet med at det tetter seg. Oppsummert er vannkvaliteten i anlegget vårt bra og vi har lite problemer med radiatorene i sameiet. Les mer om radiatorer på hjemmesiden vår: www.sameiettorshovtorg.no/radiatorer-varme/
23019	**Ny serviceavtale (kun for garasjeeiere)**	P-Plan, som har hatt service på både flåte- og heisanlegget i garasjen vår, gikk i 2023 konkurs. Etter en rekonstruksjonsprosess, ble et nytt selskap etablert, som i stor grad har tatt over forpliktelsene til P-Plan. Det nye selskapet heter Making Place. Etter dialog med selskapet inngikk sameiet i slutten av 2023 en ny serviceavtale med Making Place for 2024. Vi jobber sammen med dem om å håndtere feil og løpende vedlikehold av anlegget. Det har i 2023 og 2024 vært en del problemer i heisanlegget som vi jobber med å løse, samtidig som vi har hatt vesentlig mindre problemer med flåteanlegget nå som strømmen er flyttet fra gulv til tak. Generelt opplever vi at garasjeeiere ikke melder inn vedvarende feil på e-post, noe som gjør arbeidet for styret med å følge opp leverandøren utfordrende. Det er viktig at ting beboere ønsker at styret skal følge opp sendes på e-post eller vibbo.no, og ikke via messenger, facebook, sms og lignende. Grunnen til dette er at meldinger via sistnevnte kanaler er vanskelig å finne tilbake til senere.
23020	**Fugleskremsel på tak**	Vi satt opp fugleskremsel på takene våre i 2023 i forsøk på å skremme bort plagsomme fugler. Dette har ikke visst seg å ha effekt og vi kommer ikke til å sette opp disse igjen i 2024. Vi anbefaler beboerne å finne andre tiltak for å hindre fugler på balkongene. Styret har mottatt tips om at gummislanger skal være effektive.
24001	**Ny port til bakgården**	I starten på 2024 løsnet eksisterende port fra festene og falt ned. Dette er andre gangen dette har skjedd (dog flere år mellom hendelsene), og det er åpenbart at porten ikke har vært riktig dimensjonert til formålet. Ny port ble i slutten av februar 2024 bestilt og vi forventer den å bli montert i midten/slutten av mai 2024. I den forbindelse med at porten erstattes med en ny, sørges det for at ny port er tilrettelagt for fremtidig tilkobling til porttelefon. Dette for å gjøre det enklere å installere dette og oppnå «låst bakgård» dersom

sameiet skulle ønske dette. Styret har forberedt en egen sak til årsmøtet om dette.

24002	**Anbud på vaktmestertjenester**	Styret har gjennom 2023 og inn i 2024 opplevd stadig lavere kvalitet på vaktmestertjenestene vi mottar. Styret har hatt løpende dialog med Gårdreform vedr. disse kvalitetsproblemene, uten at det har hatt tilstrekkelig effekt. Styret har derfor i 2024 igangsatt en anbudsprosess for å finne en ny leverandør av vaktmestertjenester for sameiet.
24003	**Anbud på vasketjenester**	Styret har gjennom 2023 og inn i 2024 opplevd stadig lavere kvalitet på renholdet i fellesarealene. Dette skjedde i stor grad etter at Gårdreform byttet underleverandør uten styrets kjennskap. Selv etter gjentatte tilbakemeldinger og befaringer fortsatt renholdet å være utilstrekkelig. I slutten av februar byttet Gårdreform igjen underleverandør av renhold. Etter dette har renholdet igjen blitt utført tilfredstillende. På tross av at problemene med renhold i skrivende stund er løst, har styret igangsatt en anbudsprosess for å finne en ny leverandør av renholdstjenester for sameiet. Målet for denne prosessen er å sikre at vi får en avtale direkte med renholdsselskapet og ikke via underleverandører.
24004	**Innbrudd i bodområdet**	Sameiet opplevde i februar 2024 flere innbrudd i bodområdene i 22 C, D og E etter en lengre periode uten problemer med innbrudd. Styret har fulgt opp dette med politiet og forsikringsselskapet og skadene vil bli utbedret våren 2024.
24005	**Anbud på heisservice**	Styret gjennomfører i 2024 anbud på heisservice for å sikre at vi har en god avtale for sameiet. I tillegg vil sameie i løpet av 2024 eller 2025 måtte bytte ut kommunikasjonsmodulene i heisene. Grunnen til dette er at 2G-nettet er varslet lagt ned av Telenor og Telia. Dette nettet brukes av alarmknappen i heisen ved en heisstans.
24007	**Bytte av brannvarslere i hver leilighet**	Styret har kjøpt inn og byttet brannvarslere (røykvarsler) i hver leilighet våren 2024. Brannvarslerne som fulgte med leiligheten, gikk nylig ut på dato. For å sikre at alle leilighetene har fungerende brannvarslere og for å oppnå best mulig pris, besluttet styret å kjøpe inn for sameiet og organisere utdeling.

Fremtidige planer / prosjekter

Dette kapittelet beskriver planer fremover. Denne vil ikke være uttømmende, men gi sameiet et bilde av planene styret har for vedlikehold av bygget fremover, som ikke er dekket i saksoversikten over. Listen omtaler ikke løpende vedlikehold og utskiftning av eksisterende utstyr i sameiet eller de omtalt i vedlikeholdsplanen. Listen er kun for å gi beboere innsikt i styrets planer før det går ut konkret informasjon om de ulike prosjektene.

Merk også at punktene under ikke innebærer endring i felleskostnader eller låneopptak. Sameiet budsjetter for å ha egenkapital til å bruke på nødvendig vedlikehold

- **Maling i oppganger:** Det begynner å bli slitt i enkelte oppganger og vi har derfor igangsatt arbeidet med å finne en leverandør som kan male oppganger og gjøre en vurdering av hvilke oppganger og områder i disse oppgangene som skal males. Enkelte områder er lite slitt og trenger ikke males.
- **Vask av fasaden**: Fasaden (den delen som ikke er treverk) begynner å bli skitten). Vi har et bygg som er utfordrende å vaske, men styret vil ila året begynne å se på hvilke muligheter som finnes for vask. Antagelig vil det gjennomføres neste år, men det er tidlig å si enda.
- **Vurdere kjøling på ventilasjonsanlegget:** Dette er en mer langsiktig plan. Det er varmt i bygget vårt og antagelig vil det bli varmere i årene fremover. Vi kommer til å se på ulike alternativer når vi kommer til det punktet hvor vi uansett må gjøre større arbeid på ventilasjonsanlegget vårt. Det er mange problemstillinger knyttet til dette, så det er for tidlig å si noe konkret om hvorvidt dette vil skje, eller når.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Avvik fra budsjett

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert, noe som i hovedsak skyldes at styret har budsjettert med inntekter for å dekke utgifter som dekkes av blant annet næringsseksjonen og garasjeeiere. I fremtidige budsjetter (først for 2025) vil styre forsøke å unngå å budsjettere med disse ettersom disse inntektene ikke kommer med i regnskapet.

Driftsutgiftene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at noen prosjekter er flyttet fra 2023 til 2024. Dette gjelder blant annet ombygging av innkjøring til garasjen. Ellers har også kostnader knyttet til energi/fyring vært lavere enn budsjettert. Det på grunn av både lavere energipriser, og fortsatt strømstøtte.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 3 949 092.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

Kommentarer til garasjeseksjonens inntekter og utgifter

Det vises til årsrapporten for 2022 (forrige år) for informasjon om etablering av garasjens regnskap i et underregnskap. For enklere oversikt for eiere, presenteres resultatet for garasjen i tabellen under. Garasjeseksjonen fikk i 2023 et overskudd på 331 003. Dette skyldes i hovedsak redusert vask/vedlikehold i 2023 (for å spare kostnader) og lavere kostnader til Making Place (tidligere P-Plan). Merk at i regnskapet for garasjen inngår inntekter og utgifter til strøm for elbillading, men disse kostnadene legges ikke i budsjettet. Garasjeseksjonen har nå en positiv egenkapital, som styret fremover vil forsøke å øke. På den måten vil garasjeseksjonen kunne håndtere fremtidig vedlikehold på en god måte.

				Regnskap	Budsjett
	2020	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
Felleskost pr. garasjeplass	273	300	560	370	440
Samlede inntekter	376 740	414 100	841 141	643 003	607 200
Kostnader	515 025	123 934	1 177 167	312 000	550 000
RESULTAT	**-138 285**	**290 166**	**-336 026**	**331 003**	**57 200**
AKKUMULERT RESULTAT	**-233 776**	**56 390**	**-279 636**	**51 367**	**108 567**

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Merk at budsjettet er bygget opp mot faktiske kostnader, mens regnskapet hensyntar fordelingen mellom boligseksjonene og garasjeseksjonen. Dette gjelder kun de poster hvor garasjeseksjonen skal dekke en andel. Det vil derfor normalt være noe høyere budsjett på de ulike postene enn regnskapet for de samme postene.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000 til større vedlikehold. Dette inkluderer blant annet ombygging av innkjøring til garasjen, ny port til bakgården og installasjon av callinganlegg i den nye porten.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har i større grad stabilisert seg, men på et fremdeles betydelig høyere nivå enn vi har vært vant til de siste 10 årene.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023. Det betyr at vi forventer å ende opp med noe lavere energikostnader enn hva det er budsjettert for, men sameiet vil være forberedt dersom prisene skulle øke.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Torshov Torg (3 %).

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på reforhandlet avtale for TV/ bredbånd og er derfor kun justert med normal prisvekst.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET TORSHOV TORG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET TORSHOV TORG.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Penneo Dokumentnøkkel: W7TW8-WXD2P-ZEIYL-1DV52-ZLUHX-I5XGW

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: W7TW8-WXD2P-ZEIYL-1DV52-ZLUHX-I5XGW

PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold
Partner
Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327
IP: 77.16.xxx.xxx
2024-03-15 14:29:46 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: W7TW8-WXD2P-ZEIYL-1DV52-ZLUHX-I5XGW

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

SAMEIET TORSHOV TORG

ORG.NR. 999 298 311, KUNDENR. 7243

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 942 450	8 394 312	9 621 000	9 542 332
Garasjer	10	510 600	772 800	0	0
Ladeinntekter EL-bil		132 403	68 341	45 000	150 000
Andre inntekter	3	5 580	433 488	350 000	400 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 591 033**	**9 668 941**	**10 016 000**	**10 092 332**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-47 587	-46 318	-55 000	-60 000
Styrehonorar	5	-337 500	-328 500	-375 000	-390 000
Revisjonshonorar	6	-22 263	-20 165	-23 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-307 524	-295 654	-325 000	-270 000
Konsulenthonorar	7	-2 159	-3 107	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-873 230	-2 417 011	-1 840 000	-1 880 000
Forsikringer		-247 047	-442 127	-400 000	-497 000
Kommunale avgifter	9	-1 528 208	-1 272 470	-1 440 300	-1 657 300
Garasjer	10	-312 031	-1 177 166	0	-100 000
Ladekostnader EL-bil		0	0	-45 000	-140 000
Energi/fyring	11	-2 105 023	-3 013 394	-3 230 000	-2 550 000
TV-anlegg/bredbånd		-963 775	-1 053 640	-1 175 000	-977 226
Andre driftskostnader	12	-942 525	-1 009 840	-905 500	-1 034 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 688 871**	**-11 079 392**	**-9 818 800**	**-9 586 026**
DRIFTSRESULTAT		**1 902 162**	**-1 410 451**	**197 200**	**506 306**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	69 469	19 420	0	40 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**69 469**	**19 420**	**0**	**40 000**
ÅRSRESULTAT		**1 971 631**	**-1 391 031**	**197 200**	**546 306**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 971 631	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 391 031		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		465	9 067
Kundefordringer		193 890	0
Forskuddsbetalte kostnader		268 985	300 487
Andre kortsiktige fordringer	14	309 600	62 880
Driftskonto OBOS-banken		840 175	754 770
Sparekonto OBOS-banken		3 403 679	1 845 404
SUM OMLØPSMIDLER		**5 016 794**	**2 972 608**
SUM EIENDELER		**5 016 794**	**2 972 608**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 949 092	1 977 461
SUM EGENKAPITAL		**3 949 092**	**1 977 461**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		112 574	88 869
Leverandørgjeld		955 128	906 279
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 067 702**	**995 148**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 016 794**	**2 972 608**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2024
Styret i Sameiet Torshov Torg

(signert digitalt)	*(signert digitalt)*	*(signert digitalt)*
Cato Haukeland	Vegard Myrseth Østrem	Jette Ås Harbo

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	7 957 992
TV/bredbånd	984 828
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 942 820**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-370
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 942 450**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	5 580
SUM ANDRE INNTEKTER	**5 580**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-47 587
SUM PERSONALKOSTNADER	**-47 587**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 337 500.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 263.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 159
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 159**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-223 690
Drift/vedlikehold VVS	-172 289
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 011
Drift/vedlikehold heisanlegg	-186 116
Drift/vedlikehold brannsikring	-136 888
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-116 076
Kostnader dugnader	-27 162
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-873 230**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-684 677
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-843 404
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 528 208**

NOTE: 10
GARASJER

INNTEKTER GARASJER	
Leieinntekter	510 600
Ladeinntekter El-bil	132 403
SUM INNTEKTER GARASJER	**643 003**

KOSTNADER GARASJER	
Drift/vedl.hold	-85 380
Styrehonorar	-37 500
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 205
Drift/vedlikehold vvs	-4 418
Drift/vedlikehold ventilasjon	-6 109
Andel strøm	-15 888
Arbeidsgiveravgift	-5 288
Lyspærer og sikringer	-3 759
Forretningsførerhonorar	-16 186
Revisjon	-1 172
Ladeinfrastruktur	-10 065
Strøm El-bil	-81 203
Forsikring	-13 003
Drift/vedlikehold bygning	-24 855
SUM KOSTNADER GARASJER	**-312 031**

SUM GARASJER	**330 972**

NOTE: 11

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-301 876
Fjernvarme	-1 803 147
SUM ENERGI / FYRING	**-2 105 023**

NOTE: 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-1 953
Lyspærer og sikringer	-71 420
Vaktmestertjenester	-456 420
Vakthold	-52 441
Renhold ved firmaer	-334 202
Snørydding	-3 000
Andre fremmede tjenester	-5 338
Trykksaker	-607

Andre kontorkostnader	-1 218
Porto	-160
Bank- og kortgebyr	-6 139
Velferdskostnader	-9 625
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-942 525**

NOTE: 13

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 392
Renter av sparekonto i OBOS-banken	58 275
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 361
Andre renteinntekter	1 441
SUM FINANSINNTEKTER	**69 469**

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utvidelse av ladeinfrastruktur, viderefakturert i 2024	309 600
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**309 600**

ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Generell informasjon og bestillingsskjemaer

Du kan finne mye praktisk informasjon om din leilighet og fellestjenester på sameiets nettsider www.sameiettorshovtorg.no. Her finner du også bestillingsskjemaer for endring av navnelister, åpning av port til bakgård, nøkler og adgangsbrikker.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Sameiet Torshov Torg har avtale om vaktmestertjeneste med Gårdreform AS. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv dersom man i egen regi engasjerer vaktmester.

Renhold

Sameiet har avtale med Gårdreform AS om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (26411) med polisenummer 2730329. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Torshov Torg er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

TV og internett

Telia er sameiets leverandør av TV- og internett-tjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telia på telefon +47 924 05 050 eller besøke deres nettside www.telia.no.

Sameiet
Torshov Torg

Sameiet
Torshov Torg

Sak årsmøte 2024 01.02.2024

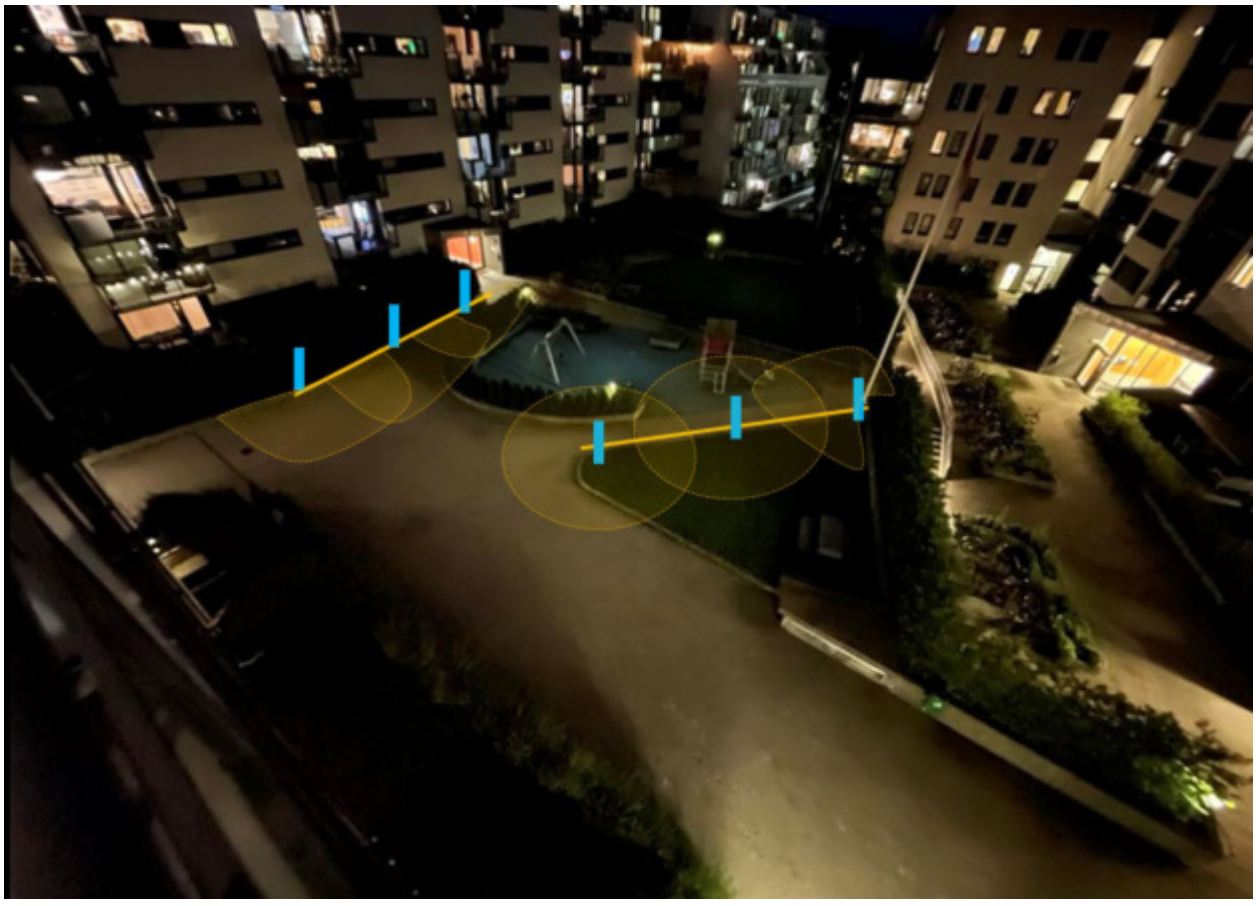
Økt belysning i bakgård - løsningsforslag

1 Områder for økt belysning

Bildet under viser styrets vurdering av hvor økt belysning bør plasseres etter dialog med elektriker og lysleverandøren SG.

De blå strekene illustrerer der hvor pullert er tenkt plassert og de gule ringene rundt illustrerer antatt område som blir lyst opp av dem.

Pullerter langs B-oppgangen er planlagt blendet mot bygget, slik at lysretningen kun går ut mot gangfeltet



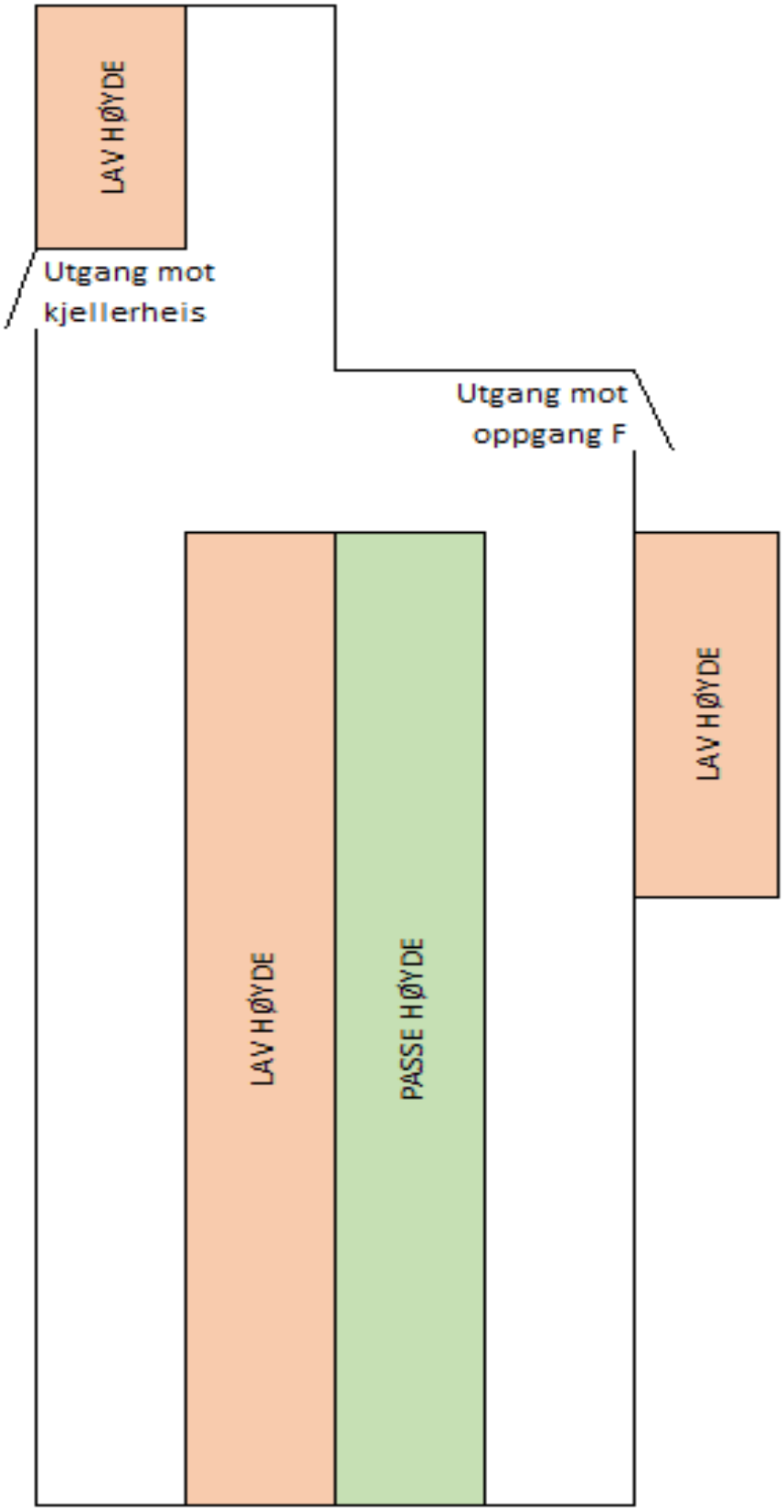
Sameiet Torshov Torg | Sandakerveien 22 B-H | www.sameiettorshovtorg.no | sameiettorshovtorg@gmail.com | Org. 999298311

2 Produkt planlagt benyttet





Vedlegg 3 til sak 16. Rydding i sykkelkjelleren



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 15.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.04.24
Selskapsnummer: 7243 **Selskapsnavn:** Sameiet Torshov Torg

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Cato Haukeland er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Vegard Myrseth Østrem og Jette Ås Harbo er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 390.000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Sykkelverksted

Sameiet kjøper inn og setter opp et sykkelverksted tilsvarende den lenket til i saksbeskrivelsen.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Fjerne/flytte askebeger fra inngangsparti

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

- [ ] For fjerne/flytte askebeger fra inngangsparti
- [ ] Mot fjerne/flytte askebeger fra inngangsparti

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Flytte askebegerne til andre plasser i gårdsrommet som ikke er så tett innpå leilighetene.
- [ ] Fjerne askebegerne fra fellesarealene

Sak 8 Videoovervåkning i inngangsparti & postrom

Installere kamera som dekker yrterdør og postrommet i alle oppganger samt tilhørende merking.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Installere callinganlegg på den nye porten til bakgården

Det installeres callinganlegg på den nye porten til bakgården, og porten låses, slik at adgang kun kan gjøres med adgangsbrikke og via callinganlegget.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 10 Gelender langs bakken fra gårdsrommet

Sette opp et gelender langs bakken fra gårdsrommet.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 11 Å fornye søppelkassen for bevegelseshemmede.

Hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Søppelkassen for bevegelseshemmede skiftes ut.
- [ ] Styret undersøker behovet for denne i sameiet, og samtidig vurderer om det er noen forskrift eller krav til å ha en slik i sameiet. Basert på styrets vurdering vil HC-søppelkassen utbedres etter beste evne hvor den enten byttes til en mer egnet løsning, fjernes helt, eller rengjøres (gjøres mer presentabel).

Sak 12 Etablere område for smøring/gliding av ski

Etablere område og legge til rette for bruk

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 13 Belysning i bakgården

Det gjennomføres tiltak for økt belysning slik beskrevet i vedlegget til saken.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 14 Søppelkasser i bakgården!

Det er to søppelkasser som etter min mening er så små at disse fylles opp ganske raskt, det skal ikke mer en 2 bleier eller et par pizzaesker så er de fylt opp. Resultatet at det flyter søppel rundt kassene! Mitt forslag er større eller fjernes helt! Kassene blir ofte brukt til fordel for hoved-kassene nede i bakken mot Myhren!

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 15 Mulighet for å låse opp dører manuelt

Utbedre hvorvidt det går an å bruke nøkkel for å manuelt åpne ytterdørene (som et supplement til brikken), slik at man kan tilpasse seg situasjonen. Gjerne også på den nye porten.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 16 Rydding i sykkelkjelleren

1) Alle må merke sykkelen sin med navn og leilighetsnummer (det må gis god frist og informasjon). Sykler uten merking vil bli fjernet. Ikke behov for fast merking, kun ved opprydding.

2) Se om det er mulig å heve høyden under de øvrige sykkelstativene.

☐ For

☐ Mot

Sak 17 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Cato Haukeland

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Jean-Yves Gallardo

**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.

VEDTEKTER FOR

SAMEIET TORSHOV TORG

i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Sist endret på ordinært årsmøte 21.03.2022.

1. SAMEIET/EIENDOMMEN/SEKSJONENE

Sameiet Torshov Torg (heretter kalt "**Sameiet**") er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr 225 bnr 241 i Oslo kommune, med påstående bebyggelse, installasjoner og anlegg (heretter kalt "**Eiendommen**").

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap kalt "**Seksjonene**") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (**bilag 1**), med situasjonsplan (vedlegg 1) og plantegninger (vedlegg 2-77).

Følgende definisjoner benyttes i det følgende:

Definisjon	**Seksjon nr.**	**Bygg**	**Etasje**	**Referanse vedlegg (tegningsnr.)**
Boligseksjonene:	1-214	A-B-C	K. etg. - 7. etg.	vedlegg 1 (A10.01) - vedlegg 64 (A29.64), vedlegg 66 (A10.66) - vedlegg 72 (A10.72) og vedlegg 74 (A10.74) - vedlegg 77 (A10.77)
Næringsseksjonen	215	A-B-C	K. etg. - 1. etg.	vedlegg 66 (A10.66), vedlegg 67 (A10.67) og vedlegg 74 (A10.74) - vedlegg 76 (A10.76)
Garasjeseksjonen	216	A-B-C	K. etg. - U. etg.	vedlegg 1 (A10.01) - vedlegg
	217	A-B-C	K. etg. - U. etg.	

Hver Boligseksjon omfatter en bruksenhet (leilighet) som hoveddel (i plantegningene markert med seksjonsnummer). Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen til de Boligseksjoner dette gjelder. Til hver Boligseksjon hører en sportsbod som tilleggsdel (i plantegningene vedlegg 74-76 markert med "T" etterfulgt av seksjonsnummeret til den Boligseksjonen boden tilhører). Til enkelte av Boligseksjonene hører uteareal på grunn som tilleggsdel (i situasjonsplanen vedlegg 77 og de aktuelle plantegningene markert med "TG" etterfulgt av seksjonsnummeret til den Boligseksjonen utearealet tilhører).

Næringsseksjonen omfatter en bruksenhet (forretningslokaler), inkludert hele garasjearealet i M. etg. som hoveddel (i plantegningene markert med "215"). Til Næringsseksjonen høreruteareal på grunn (i situasjonsplanen vedlegg 77 markert med "TG215") som tilleggsdel.

Garasjeseksjonen omfatter en bruksenhet i form av garasjearealet i U. etg. (i plantegningen vedlegg 75 markert med "216" og “215”, men seksjonsnumrene er 216 og 217) som hoveddel. Til Garasjeseksjonen hører ingen tilleggsdel.

Alle deler av Eiendommen som etter bilag 1 ikke omfattes av Seksjonene, er fellesarealer (dvs. alt innvendig og utvendig areal som ikke er skravert og/eller angitt som "Felles" i vedlegg 1-77). Til fellesarealene hører således, med mindre annet er særskilt fastsatt, alle bygningskropper med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom, samt utearealer. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreningspunktet til de enkelte Seksjonene og elektrisitet frem til Seksjonenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

2. RETT TIL BRUK

2.1. Boligseksjonen

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

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

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen.

2.1.1. Eierskifte

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser, inkludert ny seksjonseiers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

2.1.2. Utleie

i) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold utover det som inngår i pkt. 2.1.2 ii). Det samme gjelder ny leietakers navn og kontaktinformasjon.

ii) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i totalt mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2.2. Særlig om bruken mv. av Næringsseksjonen

Eier av næringsseksjonen (seksjon 215) har rett til å utvikle og ha næringslokaler på Eiendommen, samt tilhørende lager, herunder bl.a. til bruk som serveringssted, kaffebar, kiosk, kontorlokaler, butikk, frisør, apotek, postkontor, legesenter, offentlige kontorer eller liknende. Sameierne er innforstått med og har akseptert utviklingen og den fremtidige drift av Næringsseksjonen som fastsatt av utbygger og kan ikke som sameier eller på annen måte motsette seg dette. De enkelte sameierne er også innforstått med, og har akseptert, at den sameiebrøk som fastsettes i forbindelse med den opprinnelige seksjoneringen av Eiendommen kan bli gjenstand for endringer som følge av eventuelle justeringer i utbyggers planer for utbygging og utnyttelse av området.

De enkelte sameierne vil yte den nødvendige medvirkning til at utbyggers utviklingsplaner som beskrevet i avsnittet over og eventuelle endrede planer kan gjennomføres, herunder i forbindelse med deling, seksjonering, tinglysing av erklæringer og inngåelse av nødvendige avtaler. Sameierne har i forbindelse med erverv av sin Seksjon for dette formål utstedt en fullmakt til utbygger. Fullmakten gir utbygger rett til å disponere over Eiendommen/ Seksjonen på vegne av sameier for gjennomføring av utbyggingsprosjektet.

Boligseksjonene skal i fellesskap ha tinglyst rett til sambruk av inntil 8 garasjeplasser i U. etg. tilhørende Næringsseksjonen. Fordeling av sambruksplassene og organisering av sambruket fastsettes av utbygger/eier av Næringsseksjonen.

Endringer mv. i dette pkt. 2.2 krever tilslutning fra eier av Næringsseksjonen.

2.3. Særlig om bruken mv. av Garasjeseksjonen

2.3.1. Generelle bestemmelser om seksjonen

Garasjeseksjonene er organisert som tingsrettslige sameieseksjoner med like mange ideelle andeler som det er garasjeplasser i seksjonen og hvor det til hver andel er knyttet eksklusiv og varig bruksrett til én bestemt nummerert garasjeplass. Til hver andelseier utstedes det et skjøte på en ideell andel i garasjeanlegget i henhold til seksjonsbrøken. Den tinglyste eier av sameieandelen er solidarisk ansvarlig med den som faktisk disponerer garasjeplassen for oppfyllelse av sameiernes forpliktelser.

Sameiets styre eller forretningsfører skal føre en liste over andelseierne og de tildelte garasjeplassene til enhver tid.

Den enkelte andelseier har enerett til bruk av sin garasjeplass og har for øvrig lik rett til å benytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Garasjeanlegget kan, både de deler som er undergitt eksklusiv bruksrett og de deler som utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av garasjeanlegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i garasjeanlegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte garasjeplasser. Den enkelte andelseier må selv besørge eventuell fjerning av uvedkommende kjøretøy eller eiendeler fra sin garasjeplass.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeanlegget, unntatt utleie av garasjeplass som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjeanlegget.

2.3.2. Utleie

Sameierne i Sameiet har fortrinnsrett til leie av garasjeplasser i Garasjeseksjonen som eies eller på annen måte disponeres over av andre enn sameierne. Fortrinnsretten skal tinglyses som en heftelse på Garasjeseksjonens grunnboksblad.

2.3.3. Garasjeplasser for funksjonshemmede

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall garasjeplasser tilgjengelig for funksjonshemmede (HC-plasser). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for sameiere/seksjonseiere i Torshov Torg Sameie med funksjonshemming som eier en andel i garasjeseksjonen ved at de som har og dokumenterer behov for plassen skal kunne disponere den midlertidig mot å stille sin egen plass til disposisjon.

Dette gjelder selv om plassen er privat og en tilleggsdel til en seksjon som eier har betalt for. De sameiere det gjelder plikter i så fall å akseptere bytte/overføring til annen garasjeplass i garasjeanlegget, uten hensyn til plassering.

Dersom behovet for HC-plass faller bort eller den som disponerer andelen selger enten boligseksjonen i Torshov Torg eller andelen i garasjeseksjonen i Torshov Torg skal plassen tilbakeføres til opprinnelig eier og det er plassen før byttet som eventuelt blir solgt.

2.3.4. Elbil-lading

Sameiet har lagt til rette infrastruktur for lading av elbiler, og enhver seksjonseier har rett til å etablere ladepunkt fra leverandøren styret har avtale med på egen plass for egen regning såfremt det er teknisk og praktisk mulig og ikke pålegger de andre andelseierne vedlikeholdsansvar eller økte kostnader.

Det er etablert infrastruktur for å fakturere hver enkelt bruker ihht. faktisk forbruk av strøm og tilknyttede kostnader.

2.3.5. Disponering

i) Med de begrensninger som fremgår av vedtektene, råder den enkelte andelseier som en eier over seksjonsandelen og kan fritt overdra, leie ut, pantsette og på annen måte disponere over denne. Bruksretten til garasjeplassen kan ikke skilles fra seksjonsandelen i garasjeanlegget.

ii) Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

iii) Ved overdragelse av sameieandelen skal vedtektene og styrets eventuelle regler for bruk av garasjeanlegget aksepteres av den nye sameieren. Ved overdragelse hefter den nye sameier sammen med den tidligere sameier for den tidligere sameierens forpliktelser inntil disse er gjort opp.

2.3.6. Felleskostnader for garasjeseksjonen

Alle felleskostnader vedrørende garasjeanlegget fordeles likt mellom andelseierne. Styret har rett til å belaste tinglyst eier av sameieandelen for felleskostnadene, uavhengig av hvem som faktisk disponerer garasjeplassen.

2.3.7. Mislighold

i) Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader mv. er å anse som vesentlig mislighold fra sameierens side. Sameieren vedtar tvangsfravikelse uten søksmål og dom dersom andel felleskostnader eller andre ytelser ikke blir betalt innen forfall, jf tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2(2)(c).

ii) Dersom en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge sameieren å selge sin(e) sameieandel(er) med tilknyttet bruksrett til garasjeplass. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve tvangssalg.

iii) Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at sameieandelen(e) 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 sameieandelen(e) kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg i tvangsfullbyrdelsesloven.

2.3.8. Adkomst, felles innkjøring mv.

i) De øvrige seksjonseiere i Torshov Torg Sameie, herunder eiere/brukere av andre garasjearealer i eiendommen, har bruksrett til nødvendig atkomst gjennom garasjeanlegget

ii) Nedkjøringen/rampen til garasjeanlegget vil være fellesareal i Torshov Torg Sameie og vil bli benyttet også av de øvrige seksjonseierne, herunder eiere/brukere av andre garasjearealer i eiendommen. Seksjonen skal dekke en forholdsmessig del av kostnadene til drift og vedlikehold av nedkjøringen/rampen, herunder eventuell port-/bomsystem mv.

2.3.9. Tinglyst rett til adkomst

Garasjeanlegget i fremtidig bygg på naboeiendommen, Sandakerveien 16, gnr. 225 bnr. 232, skal ha tinglyst rett til adkomst over nedkjøringen/rampen (som er fellesareal) til garasjearealene i M. etg. og U. etg

2.4. Fellesarealene

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

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

2.4.1. Eksklusiv bruksrett til innvendig sykkeloppstilling for Boligseksjonene

Boligseksjonene har i fellesskap rett til eksklusiv bruk av innvendig rom for sykkeloppstilling som illustrert i plantegning vedlegg 75.

2.4.2. Eksklusiv bruksrett til uteareal for Boligseksjonene

Boligseksjonene har i fellesskap rett til eksklusiv bruk av grønt-/lekearealer, sittegrupper, sykkeloppstilling og gangveier i utvendig fellesareal (gårdsrom) som avgrenses av bygg A-BC, som illustrert i situasjonsplanen vedlegg 77.

Bruksretten etter dette punkt omfatter ikke uteareal som utgjør tilleggsdel til Boligseksjon og heller ikke adkomstveier og andre arealer som er nødvendig til bruk for virksomheten i Næringsseksjonene.

Bruksretten etter dette punkt kan bare avvikles ved vedtak i sameiermøtet etter reglene om vedtektsendring og kan uten tilslutning fra Boligseksjonene uansett ikke bringes til opphør før tidligst 60 år etter tidspunktet for stiftelse av Sameiet.

3. VEDLIKEHOLD MV.

3.1. Seksjonen

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

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

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

Sameier plikter å gjøre sin leilighet tilgjengelig uten unødig opphold for styret eller representanter fra styret i forbindelse med kontroll og vedlikehold av felles infrastruktur som vann, avløp, ventilasjon, fjernvarme, el-anlegg, bygningsmasse og lignende.

3.2. Fellesareal

Eiendommens fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like.

Med unntak av de eksklusive vedlikeholdsplikter som er fastsatt i pkt. 3.3 - 3.5 nedenfor, er Seksjonene i fellesskap ansvarlig for vedlikehold av Eiendommens fellesareal.

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

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

3.3. Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Boligseksjonene

Det påhviler Boligseksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av:

i) innvendig fellesareal knyttet til Boligseksjonenes hoveddel (bruksenhet) og tilleggsdeler (sportsboder), herunder inngangspartier og dører, ganger og trapperom, rømningsveier samt tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, lys/oppvarming mv. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter alt fellesareal som illustrert i vedlegg 1-64,

ii) innvendig rom for sykkeloppstilling som iht. pkt. 2.4.1,

iii) fasader, utvendige dører, vinduer utvendig og balkonger/terrasser utvendig, samt øvrige utvendige konstruksjoner, installasjoner mv. for samtlige bygg i Sameiet, som illustrert i vedlegg 1. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt er avgrenset sideveis og nedover til den del av fasaden, vinduer mv. som tilhører Næringsseksjonen (dvs. på samme plan/etasje som denne). Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter heller ikke utvendige tak mv, som er særskilt regulert i pkt. 3.6 nedenfor,

iv) uteareal som Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til iht. pkt. 2.4.2, og

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

3.4. Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Næringsseksjonen

Det påhviler Næringsseksjonen å besørge vedlikehold av:

i) fasader, utvendige dører, vinduer utvendig, samt øvrige utvendige konstruksjoner, installasjoner mv. knyttet til Næringsseksjonen, avgrenset sideveis og oppover til den del av fasaden, vinduer mv. som tilhører Boligseksjonene (dvs. på samme plan/etasje som disse), og

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

3.5. Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Garasjeseksjonen

Det påhviler Garasjeseksjonen å besørge vedlikehold av:

i) innvendig fellesareal knyttet til Garasjeseksjonen, herunder kjøreveier og arealer mellom garasjeplassene, tekniske anlegg som lys/oppvarming, port mv., avgrenset mot som avgrenses av Næringsseksjonens del av garasjearealet i U. etg. (som illustrert i plantegning vedlegg 75),

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

iii) renhold og oppmerking av fellesarealer

3.6. Felles vedlikeholdsansvar

Det påhviler Seksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av utvendige tak, med tilhørende konstruksjoner, installasjoner mv, for samtlige bygg i Sameiet.

Det påhviler Seksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av tak-/membrankonstruksjon over de underliggende bygningsmessige anlegg, bl.a. Garasjeseksjonen).

Det påhviler Seksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av alle innvendig og utvendige arealer, konstruksjoner, tekniske anlegg mv. som ikke er omfattet av pkt. 3.3 - 3.5 ovenfor og/eller som etter sin art skal tjene Seksjonenes felles behov. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter bl.a. også felles tekniske rom til trafo (og gang/trapp ned til dette rommet), hovedtavle og fjernvarme.

Det påhviler Næringsseksjonen og Garasjeseksjonen i fellesskap å besørge innvendig vedlikehold av nedkjøring/rampe (som er fellesareal) til garasjearealene i M. etg. og U. etg. (som illustrert i plantegning vedlegg 74 og 75), samt kjørevei som avgrenses av Næringsseksjonens del av garasjearealet i U. etg. (som illustrert i plantegning vedlegg 75).

3.7. Driftsselskap

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

3.8. Kameraovervåking

Kameraovervåking er tillatt i sameiets fellesarealer og garasjer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Konkrete kostnader Sameiet har ved forsøpling, viderefaktureres den som har påført kostnaden dersom man ved videoovervåking kan identifisere vedkommende.

4. RETTSLIG RÅDIGHET

Den enkelte sameier rår som en eier over Seksjonen.

Med de begrensninger og unntak som følger av eierseksjonsloven § 23, kan ingen erverve mer enn to Boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

5. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

5.1. Felleskostnader

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

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

i) kostnadene til vedlikehold og bruk av fellesareal som angitt i pkt. 3.3 ovenfor, samt fellesareal som Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til etter pkt. 2.4.1 og 2.4.2, herunder bl.a. renhold, rengjøring, fjerning av tagging/grafitti, tilsyn/service, snøbrøyting, plenklipping, planting, bortkjøring, egen vaktmester, vakthold og administrasjonspåslag for felleskostnader,

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

iii) 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. 5.1.4, 2. ledd under).

5.1.2. Kostnader som skal dekkes av Næringsseksjonen

i) kostnadene til vedlikehold og bruk av fellesareal som angitt i pkt. 3.4 ovenfor, herunder bl.a. renhold og rengjøring, fjerning av tagging/grafitti, tilsyn/service, egen vaktmester, vakthold og administrasjonspåslag for felleskostnader, og

ii) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Næringsseksjonen.

5.1.3. Kostnader som skal dekkes av Garasjeseksjonen:

i) kostnadene til vedlikehold og bruk av fellesareal som angitt i pkt. 3.5 ovenfor, herunder bl.a. renhold og rengjøring, kosting, spyling, egen vaktmester, vakthold og administrasjonspålegg for felleskostnader, og

ii) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Garasjeseksjonen.

5.1.4. 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. 3.6, 1. - 3. ledd over,

v) felles vaktmester, vakthold mv., og

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. 5.1.1 (iii) ovenfor, samt evt. styrehonorar, skal fordeles med en lik del på hver Seksjon.

Kostnadene etter dette pkt. 5.1.4 skal bare fordeles etter sameiebrøken i den grad kostnadene belastes Eiendommen/Sameiet under ett. I motsatt fall fordeles kostnadene etter den fordeling som er lagt til grunn av den aktuelle leverandør, tjenesteyter, offentlige myndighet mv (f.eks. vil eiendomsskatt/kommunale avgifter normalt bli direkte fordelt i henhold til sameiebrøken).

5.1.5. Kostnader som skal fordeles etter nytte/forbruk

i) Kostnadsfordelingen etter pkt. 5.1.1 - 5.1.4 ovenfor gjelder ikke for kostnader ved tiltak som etter sin art ikke kan komme de(n) aktuelle sameier(ene) til gode, og det dessuten vil virke klart urimelig at sameierne dekker kostnadene i henhold til den fastsatte fordeling, og

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

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

5.1.6. Betaling og avregning av felleskostnader

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av forretningsfører til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpet innkreves av forretningsfører. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen. Plikten til å betale felleskostnader inntrer ved den enkelte sameiers overtakelse av sin Seksjon. I forbindelse med etableringen av sameiet betaler den enkelte erverver av Seksjonen i tillegg et beløp tilsvarende kr 50 pr kvm BRA til Sameiet som likviditetstilskudd.

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

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

En sameier som har båret større kostnader enn det som følger av pkt. 5.1.1 - 5.1.6 over, har krav på å få dekket det overskytende.

5.1.7. Fellesinntekter

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

6. HEFTELSESFORM

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

7. PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSER

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

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

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

8. PÅLEGG OM SALG

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

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan Seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 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.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

9. FRAVIKELSE

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

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

10. BESLUTNINGSMYNDIGHET

10.1. Årsmøtets beslutningsmyndighet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

10.2. 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. 11.5 nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

viii) fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser

10.3. Styrets beslutningsmyndighet

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

10.4. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter pkt. 12.6 nedenfor representerer Sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning. De øvrige Seksjonene kan ikke treffe beslutning som vil kunne medføre begrensninger i utvikling og drift av Næringsseksjonen som beskrevet i pkt. 2.2 ovenfor.

11. ÅRSMØTET

11.1. Årsmøtet

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

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

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren 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 april. Styret skal på forhånd varsle sameierne 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 sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene i samsvar med pkt. 11.5 nedenfor, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11.2. Innkalling til årsmøte

Årsmøte 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 sameiernes felles kostnad innkalle til årsmøte når det kreves av sameier, styremedlem eller forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på 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 sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter pkt. 11.1 fjerde ledd ovenfor.

11.3. 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 sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på 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. 11.2 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.

11.4. Møteledelse. Protokoll

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

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

11.5. Årsmøtets vedtak – stemmerett og beregning

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

i) saker som kun angår Boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av Boligseksjonene, avgjøres av Boligseksjonene alene. Flertallet regnes i begge tilfeller etter antall seksjoner, slik at hver av Boligseksjonene gir én stemme,

ii) saker som kun angår Næringsseksjonen eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av Næringsseksjonen, avgjøres av Næringsseksjonen alene;

iii) saker som kun angår Garasjeseksjonen eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av Garasjeseksjonen, avgjøres av Garasjeseksjonen alene;

iv) saker som kun angår enkelte av Seksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/ eller vedlikeholdes av enkelte av Seksjonene, avgjøres av disse Seksjonene alene. Flertall regnes etter sameiebrøk. Hvis saken kun gjelder enkelte av Boligseksjonene og/eller vedlikeholdes av enkelte av Boligseksjonene, regnes flertall likevel etter antall seksjoner, slik at hver av disse Boligseksjonene gir én stemme;

v) saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle Seksjonene i fellesskap. Flertall regnes etter sameiebrøk;

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

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

12. STYRE OG FORRETNINGSFØRER

12.1. Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av tre 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.

12.2. Styremøter

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

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

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

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

12.3. Styrets oppgaver

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

12.4. Forretningsfører

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

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

12.5. Ugildhet

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

12.6. Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av

årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

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

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

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

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

13. REGNSKAP OG REVISJON

13.1. Regnskap

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

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

13.2. Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert revisor. Revisor velges av sameiermøtet.

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

14. FORSIKRING

Styret tegner felles fullverdiforsikring for Eiendommen,

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

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

15. REGISTRERING I FORETAKSREGISTERET

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

16. TVISTER

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

***

HUSORDENSREGLER FOR TORSHOV TORG SAMEIE

Vedtatt på ordinært sameiermøte 23.04.2015. Sist endret på ordinært årsmøte 15.05.2018.

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Torshov Torg 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 på eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget.

1. 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. Vesentlig støy i forbindelse med oppussing og større arbeider bør varsles til naboer og avsluttes innen kl. 21:00. Boring i betong skal ikke foregå mellom kl 21:00 og 07:00.
Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet innenfor nevnte tidspunkt. Det skal vises særlig hensyn med tanke på støy ved opphold på utearealer. 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 forøvrig pkt. 14,Brannforebyggende sikkerhet. Ved brudd på disse reglene vil det bli gitt en skriftlig advarsel.

2. Orden i fellesområdene

Gjenstander må ikke hensettes i gangerområder, trapper eller avsatser. Sykler skal hensettes på områder avsatt til sykkelparkering. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene eller i inngangspartiet. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlige materialer samt giftige, eksplosive, eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

3. 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 i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Ved alvorlige brudd på husordensreglene eller utagerende støy hvor beboer ikke retter seg etter henstilling om å vise hensyn bør politiet kontaktes direkte og styret informeres skriftlig. Styret har også myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og øvrig fellesareal er forbudt. Sameiet er en del av Oslo kommunes kildesorteringsordning og vi henstiller derfor alle beboere om å følge instruks for kildesortering. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet en alminnelig husholdningsavfall i søppelcontainerne. 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. Den nærmeste er Bentsehjørnet

minigjenbruksstasjonen i Bentsebrugata 11c, se
ww.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no/minigjenbruksstasjoner .
Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes utenfor containerne, i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

5. **Garasje**
Vis hensyn ved kjøring i garasje. Flere av parkeringsplassene er trange, parker derfor hensynsmessig og kun på oppmerkede plasser. Dersom din bil forurenser gulvet med bensin/olje, ber vi deg fjerne dette med dertil egnet virkemiddel straks.
Hold alltid garasjen ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk.
Det er hver sameiers ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget. Av hensyn til brannsikkerhet og tyveri skal det ikke oppbevares dekk, skibokser og lignende løst i garasjen, forlat heller aldri verdigjenstander synlig i bilen.
Det bør være av alles interesse å gjøre garasjen så lite attraktiv for innbrudd som mulig. Vi oppfordrer brukerne av garasjen til å ikke oppbevare garasjeportåpneren i bilen på grunn av at tyveri av disse vil gjøre garasjen lettere tilgjengelig for uvedkommende.

6. **Gjesteparkering**
Det er ikke gjesteparkering i garasjeanlegget. Parkering gjelder kun beboere som har kjøpt parkeringsplass(er). Gjester må derfor henvises til parkeringsplasser utenfor garasjeanlegget. Det er ikke avsatt plass til MCparkering
i garasjanlegget, de som skal parkere MC i garasjeanlegget må eie plass i garasjen og parkere den på sin egen oppmerkede plass. Det er gode muligheter for gratis gateparkering, samt to parkeringsplasser i umiddelbar nærhet som kan benyttes mot betaling.

7. **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.
Bruk av plenene som daglige snarveier skal unngås. Vi oppfordrer alle å følge gangveiene og gi beskjed om dette til sine besøkende.

8. **Oppslagstavler og hjemmeside**
Den enkelte beboer plikter å holde seg orientert om informasjon som gjøres tilgjengelig på sameiets oppslagstavler og sameiets facebookside, https://www.facebook.com/groups/sameiettorshovtorg/. Alle oppslag på tavlene skal godkjennes av styret.

9. **Dugnader**
Vi avholder en dugnad årlig.

10. **Vann og avløp**
Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje arbeiderpå bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til omkringliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

11. **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.

12. **Energisparing**
Dersom man forlater leiligheten i vinterhalvåret for lengre perioder skal alle vinduer holdes lukket. Vi oppfordrer også beboerne til å senke temperaturen i leiligheten ved slik tilfeller.

13. **Brannforebyggende sikkerhet**
Grilling på terrasser/balkonger er kun tillatt med elektrisk –eller gassgrill, og bare så lenge det ikke er til sjenanse for naboer. 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. Hver seksjonsbeboer plikter å gjøre seg kjent med rømningsveier for brann for sin leilighet. Styret anbefaler særlig familier å gjennomføre brannøvelser. Styret oppfordrer beboerne til å gi beskjed til styret dersom man oppdager brudd på brannforskriftene ved eller tilknyttet eiendommen.

14. **Ventilasjon**
Det er ikke tillatt å gjøre endringer på ventilasjonen i seksjonene, eksempelvis kjøkkenvifte. Dersom eksempelvis matos eller røyk kommer inn i tilknyttede leiligheter kan representant fra styret kreve å befare leiligheter for å avdekke mulige endrede installasjoner. Seksjonseier ansvarlig for eventuell endring vil kunne belastes et gebyr. Ved endring av installasjonen skal kompetent selskap brukes for å sikre at utstyret passer med det balanserte ventilasjonssystemet som er installert.

15. **Balkonger/terrasser/tak**
For alles trivsel oppfordrer vi den enkelte beboer å holde en generell orden på egen balkong/terrasse. Det er ikke tillatt å tørke klær på byggets rekkverk, tørking av klær på balkong er tillatt så lenge tørkestativet er lavere enn balkongens rekkverk.
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.
Det er strengt forbudt å oppholde seg på taket til sameiets bygninger.

16. **Fasader**
Solskjermingsalternativer vil bli fastsatt av styret og bestilt og betalt av den enkelte beboer. Rekkverk, vindusrammer, tak, stolpe og vegger på terrassen skal kun males i angitte fargekoder dvs. tilsvarende fargen ved innflytting. Fargekodene finnes i beboermappen. Området under rekkverket skal ikke dekkes med duk.
Innsynsskjerming av terrassen kan oppnås ved beplantning.
All boring i fasade må avklares med styret på forhånd.
Det er forbudt å sette opp private parabolantenner på byggets fasade.

17. **Husdyrhold**
Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold slik at sjenansen for øvrige sameiere minimeres. Med dette menes at det kan forventes ro innenfor et normalt tidsrom. Hund skal alltid føres i kort line på sameiets område, og det er forbudt å lufte hund på fellesområdene samt la hund bruke plener eller andre fellesområder som toalett.

18. **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 i samråd med styret.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal
Inkognitogata 36
0256 OSLO

Dato: 15.09.2017

Deres ref.: Vår ref.: 200710667-287 Saksbeh.: Idar Bergfjord Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 22 A-H	Eiendom:	225/241/0/0
Tiltakshaver:	TORSHOV TORG AS	Adresse:	Postboks 6445 Etterstad, 0605 OSLO
Søker:	HEGGELUND & KOXVOLD AS	Adresse:	Inkognitogata 36, 0256 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Sandakerveien 22 A-H

Den dokumentasjon som er fremlagt i eposter av 11., 12. og 13. september 2017 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200710667			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Avkjørselplan	AH20 AV 213	03.09.2008	20/2
Plan 7.etasje	A X 10 07	06.03.2012	190/22
Snitt A-B	A X-20-01	06.03.2012	190/24
Fasade gårdsrom, mot nord & syd	A X-30 03	06.03.2012	190/27
Fasade gårdsrom, mot øst & vest	A X-30 04	06.03.2012	190/28
Planer kjeller	A X 10 K	23.04.2012	196/5
Planer 2 etasje	A X 10 02	23.04.2012	196/8
Planer 3 etasje	A X 10 03	23.04.2012	196/9
Planer 4 etasje	A X 10 04	23.04.2012	196/10
Planer 5 etasje	A X 10 05	23.04.2012	196/11
Planer 6 etasje	A X 10 06	23.04.2012	196/12
Plan mesaninetasje	AX 10 M	02.05.2012	197/6
Oppmåling			209/6
Situasjonsplan			209/7
Situasjonsplan	AX-01-01	21.08.2012	227/5
Plan 1 etasje	AX 10 01	27.09.2012	227/7
Plan underetasje	AX 10 U	27.09.2012	227/8
Plan M etasje	AX 10 M	27.09.2012	227/9
Plan 8. etasje	A X 10 08 C	24.10.2012	230/4

Fasade mot øst og vest	A X-30 02 F	10.12.2010	230/5
Utomhusplan	A X-01 10	19.05.2014	264/3
Fasade mot nord & syd	A X-30 01	19.05.2014	264/4

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapporter for avfallshåndtering og forurenset grunn er innsendt og vil bli behandlet

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.09.2017 av:

Idar Bergfjord - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
TORSHOV TORG AS, Postboks 6445 Etterstad, 0605 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

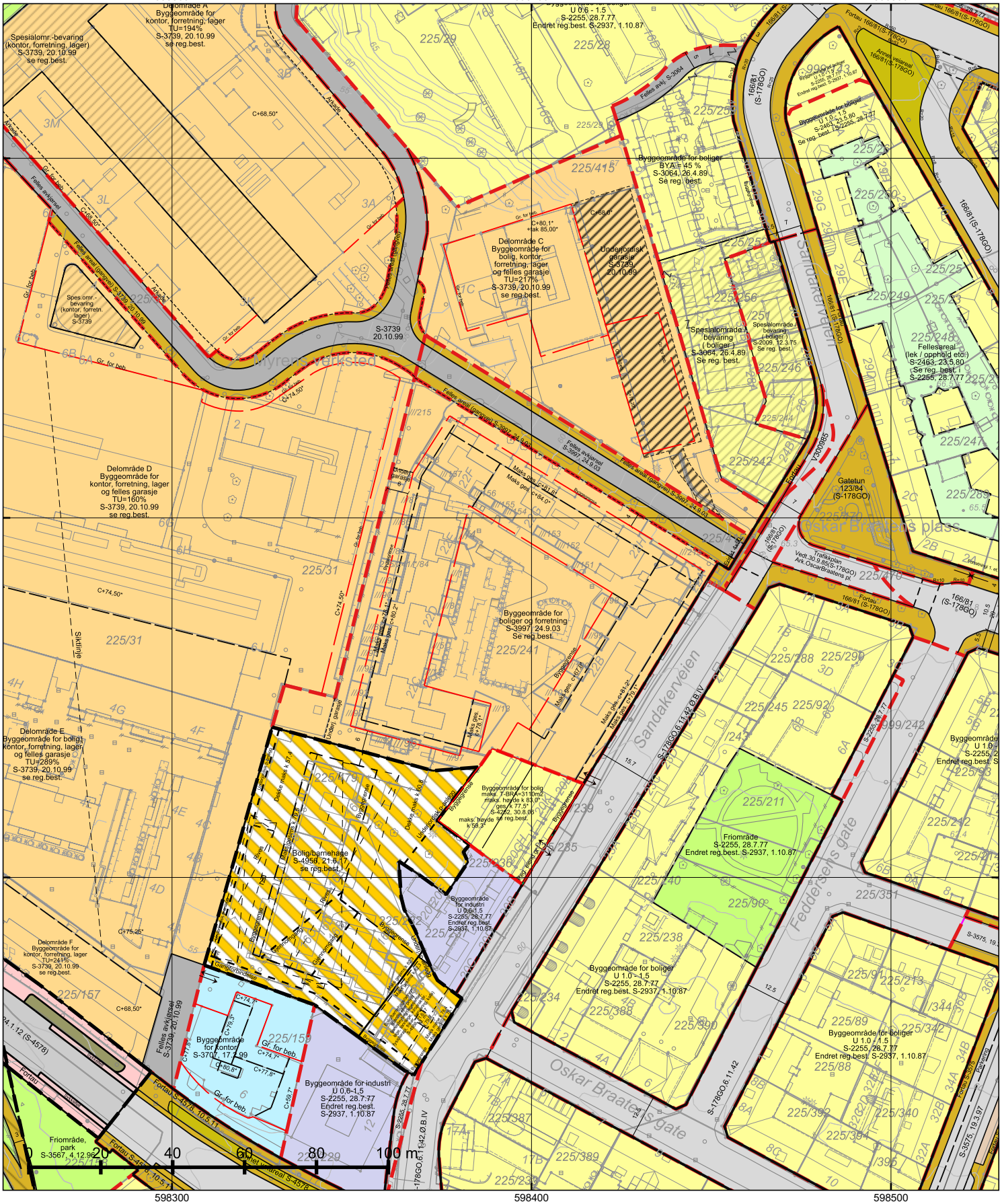
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 327878/ 86507660
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005564
Adresse: SANDAKERVEIEN 22E
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/241

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
6645500
6645400
6645300
Byggeområde A
Byggeområde for kontor, forretning, lager
TU=194%
S-3739, 20.10.99
se reg.best.
Spesialomr.-bevaring (kontor, forretning, lager)
S-3739, 20.10.99
se reg.best.
Delområde C
Byggeområde for bolig, kontor, forretning, lager og felles garasje
TU=217%
S-3739, 20.10.99
se reg.best.
Underjordisk garasje
S-3739
20.10.99
Byggeområde for boliger
BYA= 45 %
S-3064, 26.4.89
Se reg. best.
Spesialområde bevaring (boliger)
S-3064, 26.4.89
Se reg. best.
Spesialområde bevaring (boliger)
S-2009, 12.3.76
Se reg. best.
Fellesareal
(lek / opphold etc.)
S-2463, 23.5.80
Se reg. best.
S-2255, 28.7.77
Delområde D
Byggeområde for kontor, forretning, lager og felles garasje
TU=160%
S-3739, 20.10.99
se reg.best.
Byggeområde for boliger og forretning
S-3997, 24.9.03
Se reg.best.
Gatetun
123/84
(S-178GO)
Oskar Braatens plass
Sandakerveien
Fedderens gate
Oskar Braatens gate
Myrens verksted
Delområde E
Byggeområde for bolig, kontor, forretning, lager og felles garasje
TU=289%
S-3739, 20.10.99
se reg.best.
Delområde F
Byggeområde for kontor, forretning, lager
TU=241%
S-3739, 20.10.99
se reg.best.
Boligbebyggelse
Byggeområde for kontor
S-3707, 17.2.99
Byggeområde for industri
U 0,6-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.
S-2937, 1.10.87
Byggeområde for bolig
maks. T-BRA=310m2
maks. høyde k 83,0*
gesimshøyde k 77,5*
S-4222, 30.8.05
maks. høyde se reg.best.
k 58,3*
Byggeområde for boliger
U 1,0 -1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Friområde
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Friområde, park
S-3567, 4.12.92
Felles avkjørsel
S-3739, 20.10.99
Felles avkjørsel (gangvei)
S-3997, 24.9.03
Fortau
S-4578, 10.5.11
Kjørefelt
Gr. for beb.
Gr. for bebygg.
Gr. for kjøreb.
Gr. for parkering
Gr. for garasje
Gr. for lekepl.
Gr. for trafo
Gr. for renovasjon
Gr. for sykkelparkering
Gr. for bygg. for felles formål
Gr. for bygg. for felles garasje
Gr. for bygg. for felles garasje og lager
Gr. for bygg. for felles garasje og kontor
Gr. for bygg. for felles garasje og forretning
Gr. for bygg. for felles garasje og bolig
Gr. for bygg. for felles garasje og bolig og kontor
Gr. for bygg. for felles garasje og bolig og forretning
Gr. for bygg. for felles garasje og bolig og lager
Gr. for bygg. for felles garasje og bolig og kontor og forretning
Gr. for bygg. for felles garasje og bolig og kontor og lager
Gr. for bygg. for felles garasje og bolig og forretning og lager
Gr. for bygg. for felles garasje og bolig og kontor og forretning og lager
Gr. for bygg. for felles garasje og kontor og forretning
Gr. for bygg. for felles garasje og kontor og lager
Gr. for bygg. for felles garasje og forretning og lager
Gr. for bygg. for felles garasje og kontor og forretning og lager
Gr. for bygg. for felles garasje og bolig og kontor og forretning og lager
Gr. for bygg. for felles garasje og bolig og kontor og lager
Gr. for bygg. for felles garasje og bolig og forretning og lager
Gr. for bygg. for felles garasje og bolig og kontor og forretning og lager
Gr. for bygg. for felles garasje og kontor og forretning og lager
Gr. for bygg. for felles garasje og bolig

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

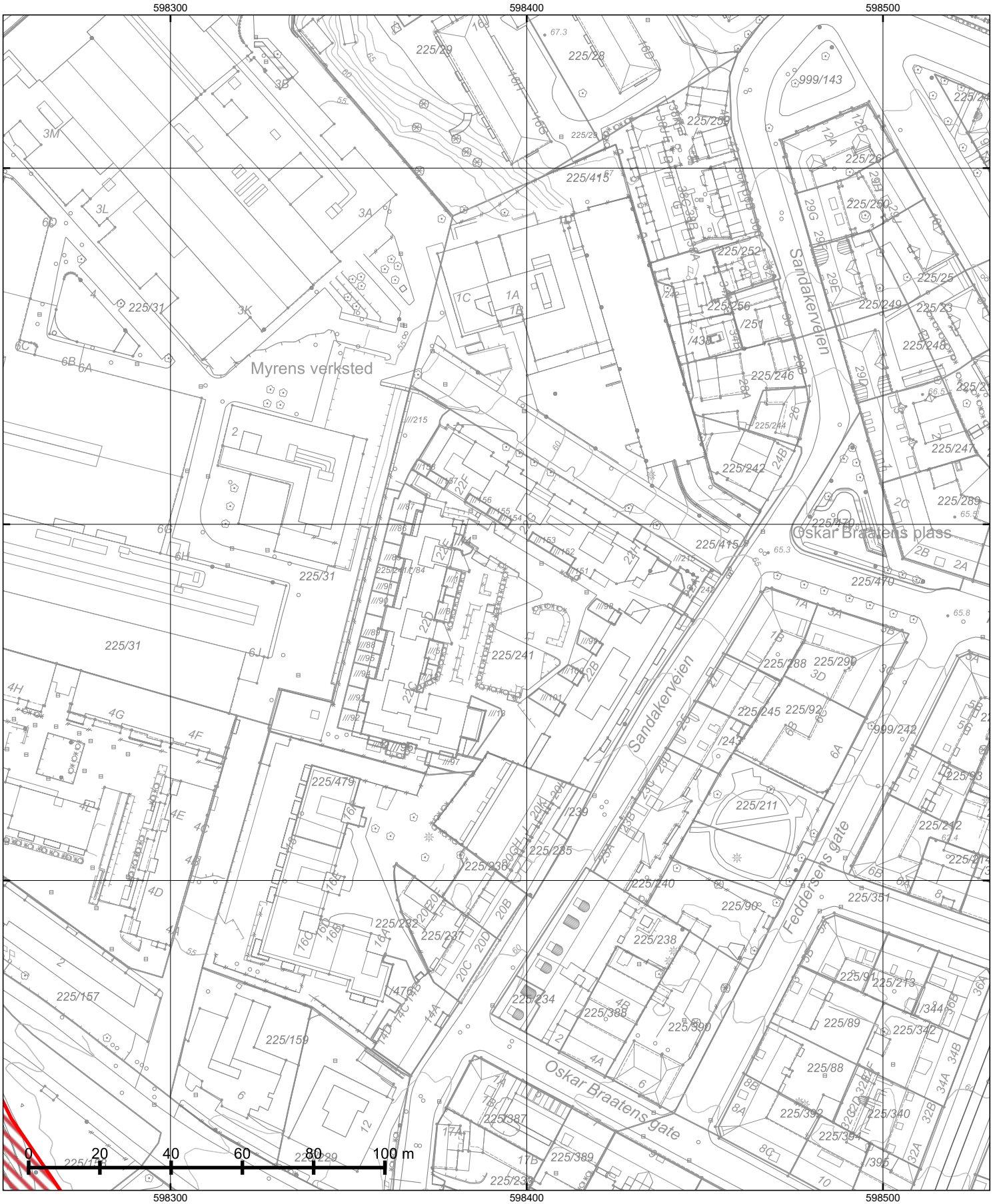
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring

- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

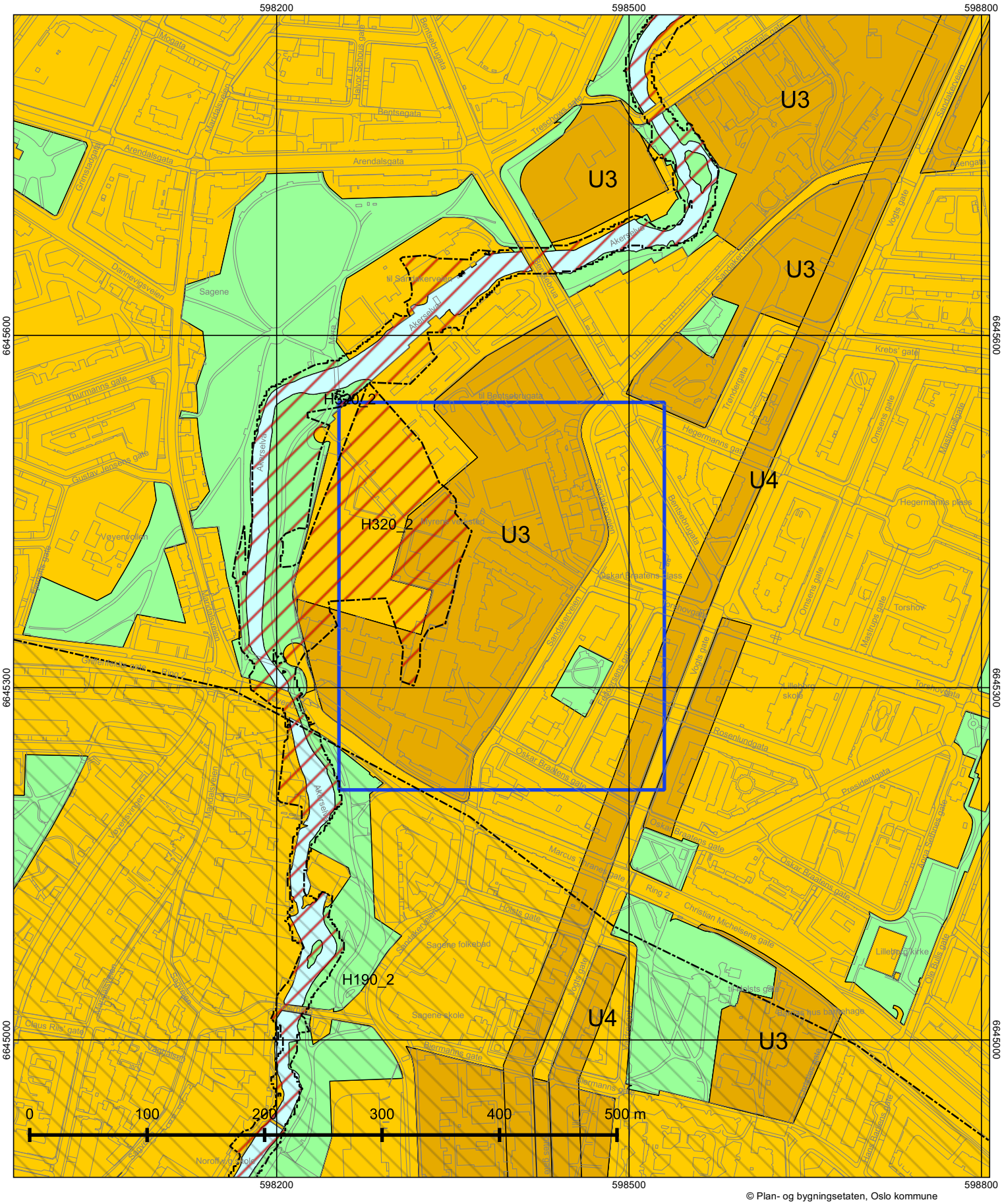
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327878/ 86507660
Adresse: SANDAKERVEIEN 22E
Gnr/Bnr: 225/241

Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005564
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 327878/86507660
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005564

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-3997

Endret reguleringsplan med reg.best. alt. 3 for Sandakervn. 24, som omreguleres til: Byggeområde -boliger og forretning, fellesområder -felles avkjørsel -gangvei.

Vedtaksdato: 24.09.2003
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199910256
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 199910256

Dokumentet består av 3 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 SANDAKERVEIEN 24

§ 1. Planavgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket IIP 00028, datert 27.09.2000, og revidert 10.02.2003.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
byggeområde: - boliger og forretning
fellesområder: - felles avkjørsel
- gangvei

§ 3. Byggeområde
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de på planen viste byggegrenser og maksimum høyder. Maksimum T-BRA = 18 500 m^2 eksklusiv arealer under terreng. Toppetasjene skal være på maksimalt 80 % av underliggende etasje. Takoppbygg for tekniske rom, trapper og heis kan overstige maksimal høyde med inntil 3 m dersom dette utføres som en del av den arkitektoniske helhet.
Uteoppholdsareal skal utgjøre minst 20 % av boligenes totale bruksareal.

Leilighetsfordelingen skal være maksimum 30 % toroms og minimum 70 % treroms eller større. Av disse 70 % skal minimum 30 % være fireroms eller større. Det tillates ikke ensidige leiligheter orientert mot nord og nordøst.

Forretningsarealene skal til sammen ikke overstige et gulvareal på 1750 m^2 BRA. Areal til kommunikasjon, lager og varemottak kan unntas i dette areal. Disse arealene tillates kun i underetasje eller første etasje mot gate eller mot felles avkjørsel. I tillegg kan lokaler for postkontor innpasses i første etasje med maksimum 550 m^2.

Areal til parkering under eller delvis under opparbeidet terreng skal ikke medregnes i T-BRA. Øvrig bruksareal under eller delvis under opparbeidet terreng skal beregnes etter følgende: 0 % av gulvarealet medregnes der avstand mellom underkant himling og gjennomsnitts terrengnivå er mindre enn 0,5 m, 50 % der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 m og 100 % der avstanden er over 1,5 m.

§ 4. Utforming
Bebyggelsen skal etableres i en karrestruktur. Fasade mot gate skal ha en vertikal oppdeling slik at bygningen ikke fremstår som en lang enhetlig bygning. Utenfor byggegrensen kan det tillates oppført balkonger, karnapper o.l. i en dybde på maksimum 1,2 m. Den sammenlagte lengde av utkragede bygningsdeler skal ikke overstige 1/3 av fasadens samlede lengde. Bebyggelsen skal ha innvendig atkomst.

§ 5. Parkering/atkomst
All parkering skal legges under terreng/bebyggelsen. Atkomst skal skje fra Sandakerveien som vist med piler på planen. Vareatkomst kan skje via felles avkjørsel.
Antall parkeringsplasser skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.
Det skal tilrettelegges 5 % parkeringsdekning for funksjonshemmede.

§ 6. Fellesområde
Felles avkjørsel med gangvei fra Sandakerveien er felles for eiendommene gnr. 225 bnr. 31, 145, 146, 157, 158, 241, 415.
Allmennheten skal ha rett til gang- og sykkeltilgjengelighet gjennom planområdet via fellesområder og frem til friområdet langs Akerselva.

§ 7. Utomhusplan
Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge utomhusplan. Planen skal vise terrengopparbeidelse av det ubebygde areal, areal avsatt til lek/opphold, gangareal, atkomster, sykkelparkering, beplantning med tilstrekkelig overdekning over dekke for større vegetasjon, eventuelt hull i dekke for større trær.
Utearealene skal tilrettelegges for funksjonshemmede, og gis et grønt preg. Utomhusarealene skal være opparbeidet før det gis ferdigattest.

§ 8. Forurensning
Ved nybygg eller hovedombygging skal krav til støyskjerming tilfredsstille Miljøverndepartementets laveste

grenser i skriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter og retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.
Luftforholdene skal tilfredsstilles i henhold til SFT- rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.
Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Folkehelsas rapport ”Anbefalte faglige normer for inneklima” (1998) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.

Attestert kopi av dok.nr. 2012/618402/200
Uthentet 2025-03-17 10:21
Kartverket

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601295807
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
993378097	TORSHOV TORG AS		Postboks 6445 Etterstad, 0605 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	225	241

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	225	241	0	1	659 / 207865	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	225	241	0	2	425 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	3	425 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	4	723 / 207865	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	225	241	0	5	657 / 207865	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	225	241	0	6	425 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	7	426 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	8	657 / 207865	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	225	241	0	9	931 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	10	425 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	11	425 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 618402 Tinglyst: 31.07.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

27.07.2012 Bent Hans
PLAN- OG BYGNINGSETATEN GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Attestert kopi av dok.nr. 2012/618402/200
Uthentet 2025-03-17 10:21
Kartverket

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	225	241	0	12	657 / 207865	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	225	241	0	13	955 / 207865	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	225	241	0	14	525 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	15	457 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	16	657 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	17	425 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	18	425 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	19	727 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	20	657 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	21	425 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	22	425 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	23	657 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	24	931 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	25	425 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	26	426 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	27	657 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	28	917 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	29	591 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	30	457 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei

27.07.2012 Bente Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Attestert kopi av dok.nr. 2012/618402/200
Uthentet 2025-03-17 10:21
Kartverket

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	225	241	0	31	659 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	32	425 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	33	426 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	34	727 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	35	657 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	36	426 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	37	426 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	38	657 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	39	931 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	40	426 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	41	426 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	42	657 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	43	917 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	44	591 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	45	457 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	46	657 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	47	425 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	48	426 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	49	727 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei

27.07.2012 Bent Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Attestert kopi av dok.nr. 2012/618402/200
Uthentet 2025-03-17 10:21
Kartverket

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	225	241	0	50	657 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	51	425 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	52	426 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	53	657 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	54	931 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	55	425 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	56	426 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	57	657 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	58	917 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	59	591 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	60	457 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	61	657 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	62	426 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	63	426 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	64	727 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	65	657 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	66	426 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	67	426 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	68	657 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei

27.07.2012 Bent Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Attestert kopi av dok.nr. 2012/618402/200
Uthentet 2025-03-17 10:21
Kartverket

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	225	241	0	69	931 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	70	426 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	71	426 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	72	657 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	73	917 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	74	591 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	75	457 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	76	852 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	77	1005 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	78	852 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	79	902 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	80	974 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	81	902 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	82	635 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	83	706 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	84	691 / 207865	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	225	241	0	85	799 / 207865	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	225	241	0	86	798 / 207865	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	225	241	0	87	871 / 207865	Boligseksjon	Ja	Ja

27.07.2012 Bent Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Attestert kopi av dok.nr. 2012/618402/200
Uthentet 2025-03-17 10:21
Kartverket

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	225	241	0	88	691 / 207865	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	225	241	0	89	798 / 207865	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	225	241	0	90	798 / 207865	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	225	241	0	91	691 / 207865	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	225	241	0	92	718 / 207865	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	225	241	0	93	791 / 207865	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	225	241	0	94	798 / 207865	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	225	241	0	95	691 / 207865	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	225	241	0	96	724 / 207865	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	225	241	0	97	1023 / 207865	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	225	241	0	98	752 / 207865	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	225	241	0	99	597 / 207865	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	225	241	0	100	614 / 207865	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	225	241	0	101	614 / 207865	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	225	241	0	102	524 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	103	493 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	104	519 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	105	494 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	106	840 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei

27.07.2012 Bente Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Attestert kopi av dok.nr. 2012/618402/200
Uthentet 2025-03-17 10:21
Kartverket

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	225	241	0	107	614 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	108	614 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	109	614 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	110	614 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	111	1015 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	112	524 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	113	493 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	114	519 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	115	492 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	116	840 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	117	614 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	118	614 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	119	614 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	120	614 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	121	1015 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	122	523 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	123	493 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	124	519 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	125	492 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei

27.02.2012
Bent Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Attestert kopi av dok.nr. 2012/618402/200
Uthentet 2025-03-17 10:21
Kartverket

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	225	241	0	126	840 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	127	614 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	128	614 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	129	614 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	130	614 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	131	1015 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	132	524 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	133	493 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	134	519 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	135	492 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	136	840 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	137	885 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	138	967 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	139	614 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	140	1015 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	141	524 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	142	493 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	143	519 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	144	492 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei

27.07.2012
Bente Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Attestert kopi av dok.nr. 2012/618402/200
Uthentet 2025-03-17 10:21
Kartverket

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	225	241	0	145	1288 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	146	885 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	147	967 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	148	1015 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	149	706 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	150	692 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	151	474 / 207865	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	225	241	0	152	828 / 207865	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	225	241	0	153	859 / 207865	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	225	241	0	154	444 / 207865	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	225	241	0	155	655 / 207865	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	225	241	0	156	859 / 207865	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	225	241	0	157	595 / 207865	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	225	241	0	158	879 / 207865	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	225	241	0	159	649 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	160	655 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	161	660 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	162	444 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	163	444 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei

27.07.2012
Bente Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Attestert kopi av dok.nr. 2012/618402/200
Uthentet 2025-03-17 10:21
Kartverket

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	225	241	0	164	655 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	165	660 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	166	444 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	167	595 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	168	879 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	169	807 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	170	523 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	171	649 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	172	657 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	173	660 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	174	444 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	175	442 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	176	655 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	177	660 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	178	444 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	179	595 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	180	879 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	181	805 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	182	523 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei

27.07.2012
Bente Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Attestert kopi av dok.nr. 2012/618402/200
Uthentet 2025-03-17 10:21
Kartverket

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	225	241	0	183	649 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	184	655 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	185	660 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	186	907 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	187	655 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	188	660 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	189	444 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	190	595 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	191	879 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	192	802 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	193	523 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	194	649 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	195	655 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	196	660 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	197	907 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	198	655 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	199	660 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	200	444 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	201	595 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei

27.07.2012 Bente Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	225	241	0	202	879 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	203	805 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	204	523 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	205	649 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	206	655 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	207	660 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	208	907 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	209	655 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	210	983 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	211	1118 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	212	1228 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	213	1546 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	214	1228 / 207865	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	225	241	0	215	48696 / 207865	Næringseksjon		Ja
0301	225	241	0	216	17030 / 207865	Næringseksjon		Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

27.07.2012 Bente Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Attestert kopi av dok.nr. 2012/618402/200
Uthentet 2025-03-17 10:21
Kartverket

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**	**241**		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
993378097	Torshov Torg AS		1/1

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

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

SUM BRØK (TELLERE) 207865 **= 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.

Rett kopi bekreftes
ANDERS BERGENE
ADVOKAT
OSLO

Signaturer

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

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 [9]
Oslo 4/1-12		STIG FINNOLO	
Oslo 4/1-12		KNUT BUNDE	

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	241		1-216	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
26.7.12		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

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

Torshov Torg boligprosjekt - seksjonering gnr/bnr 225/241 Oslo

SEKSJONSNUMMER	FORMÅL	TILLEGGSDEL	SAMEIEBRØK
1	B	BG	659
2	B	B	425
3	B	B	425
4	B	BG	723
5	B	BG	657
6	B	B	425
7	B	B	426
8	B	BG	657
9	B	B	931
10	B	B	425
11	B	B	425
12	B	BG	657
13	B	BG	955
14	B	B	525
15	B	B	457
16	B	B	657
17	B	B	425
18	B	B	425
19	B	B	727
20	B	B	657
21	B	B	425
22	B	B	425
23	B	B	657
24	B	B	931
25	B	B	425
26	B	B	426
27	B	B	657
28	B	B	917
29	B	B	591
30	B	B	457
31	B	B	659
32	B	B	425
33	B	B	426
34	B	B	727
35	B	B	657
36	B	B	426
37	B	B	426
38	B	B	657
39	B	B	931
40	B	B	426
41	B	B	426
42	B	B	657
43	B	B	917
44	B	B	591
45	B	B	457
46	B	B	657
47	B	B	425
48	B	B	426
49	B	B	727
50	B	B	657
51	B	B	425
52	B	B	426
53	B	B	657
54	B	B	931
55	B	B	425
56	B	B	426
57	B	B	657
58	B	B	917
59	B	B	591
60	B	B	457
61	B	B	657
62	B	B	426
63	B	B	426
64	B	B	727

65	B	B	657
66	B	B	426
67	B	B	426
68	B	B	657
69	B	B	931
70	B	B	426
71	B	B	426
72	B	B	657
73	B	B	917
74	B	B	591
75	B	B	457
76	B	B	852
77	B	B	1005
78	B	B	852
79	B	B	902
80	B	B	974
81	B	B	902
82	B	B	635
83	B	B	706
84	B	BG	691
85	B	BG	799
86	B	BG	798
87	B	BG	871
88	B	BG	691
89	B	BG	798
90	B	BG	798
91	B	BG	691
92	B	BG	718
93	B	BG	791
94	B	BG	798
95	B	BG	691
96	B	BG	724
97	B	BG	1023
98	B	BG	752
99	B	BG	597
100	B	BG	614
101	B	BG	614
102	B	B	524
103	B	B	493
104	B	B	519
105	B	B	494
106	B	B	840
107	B	B	614
108	B	B	614
109	B	B	614
110	B	B	614
111	B	B	1015
112	B	B	524
113	B	B	493
114	B	B	519
115	B	B	492
116	B	B	840
117	B	B	614
118	B	B	614
119	B	B	614
120	B	B	614
121	B	B	1015
122	B	B	523
123	B	B	493
124	B	B	519
125	B	B	492
126	B	B	840
127	B	B	614
128	B	B	614
129	B	B	614
130	B	B	614
131	B	B	1015

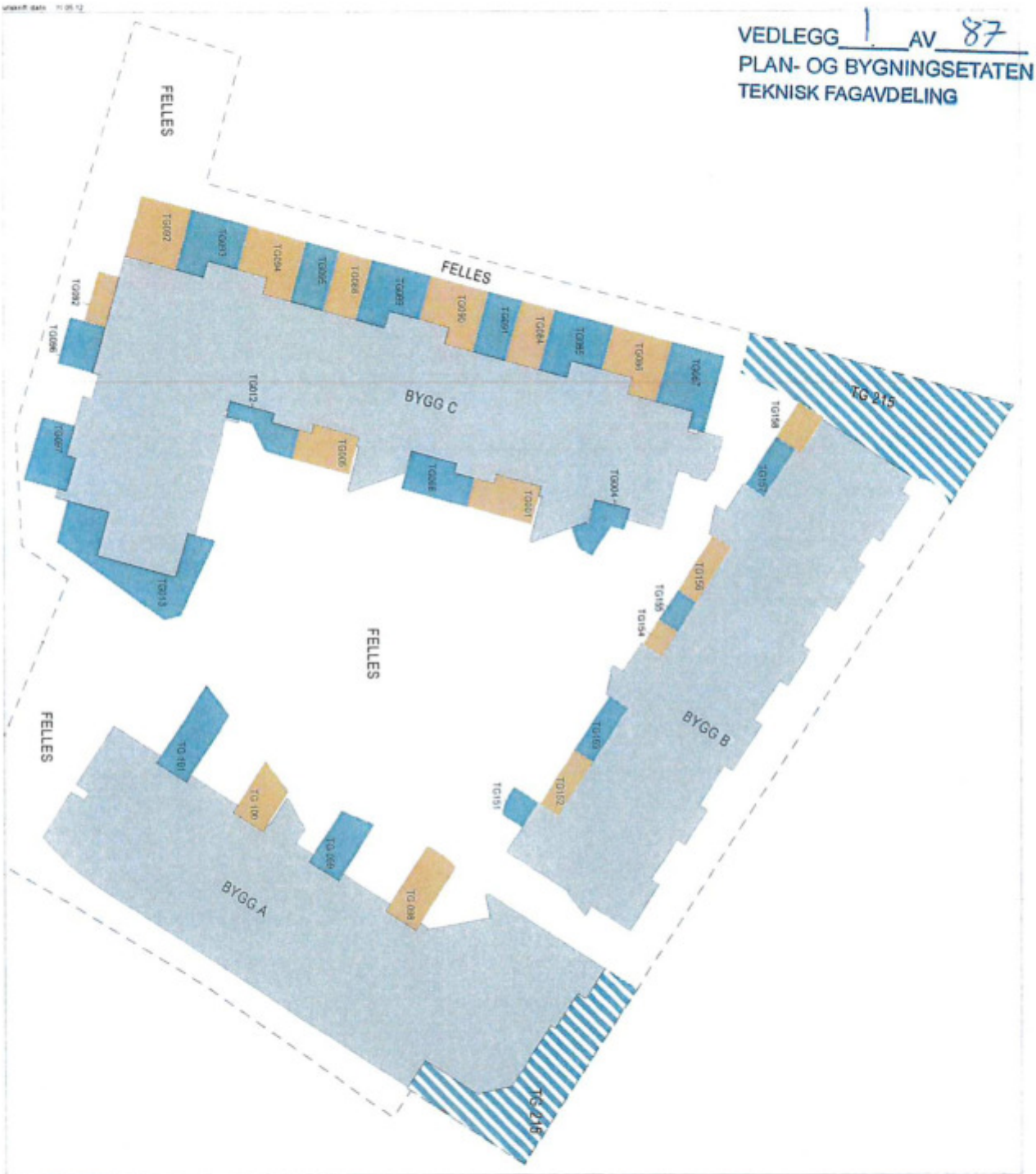
132	B	B	524
133	B	B	493
134	B	B	519
135	B	B	492
136	B	B	840
137	B	B	885
138	B	B	967
139	B	B	614
140	B	B	1015
141	B	B	524
142	B	B	493
143	B	B	519
144	B	B	492
145	B	B	1288
146	B	B	885
147	B	B	967
148	B	B	1015
149	B	B	706
150	B	B	692
151	B	BG	474
152	B	BG	828
153	B	BG	859
154	B	BG	444
155	B	BG	655
156	B	BG	859
157	B	BG	595
158	B	BG	879
159	B	B	649
160	B	B	655
161	B	B	660
162	B	B	444
163	B	B	444
164	B	B	655
165	B	B	660
166	B	B	444
167	B	B	595
168	B	B	879
169	B	B	807
170	B	B	523
171	B	B	649
172	B	B	657
173	B	B	660
174	B	B	444
175	B	B	442
176	B	B	655
177	B	B	660
178	B	B	444
179	B	B	595
180	B	B	879
181	B	B	805
182	B	B	523
183	B	B	649
184	B	B	655
185	B	B	660
186	B	B	907
187	B	B	655
188	B	B	660
189	B	B	444
190	B	B	595
191	B	B	879
192	B	B	802
193	B	B	523
194	B	B	649
195	B	B	655
196	B	B	660
197	B	B	907
198	B	B	655

199	B	B	660
200	B	B	444
201	B	B	595
202	B	B	879
203	B	B	805
204	B	B	523
205	B	B	649
206	B	B	655
207	B	B	660
208	B	B	907
209	B	B	655
210	B	B	983
211	B	B	1118
212	B	B	1228
213	B	B	1546
214	B	B	1228
	NEVNER BOLIG		142139
	NEVNER TOTALT		207865

215	N	G	48696
216	N		17030
	NEVNER NÆRING		65726
	NEVNER TOTALT		207865

hk arkitekter as mnal

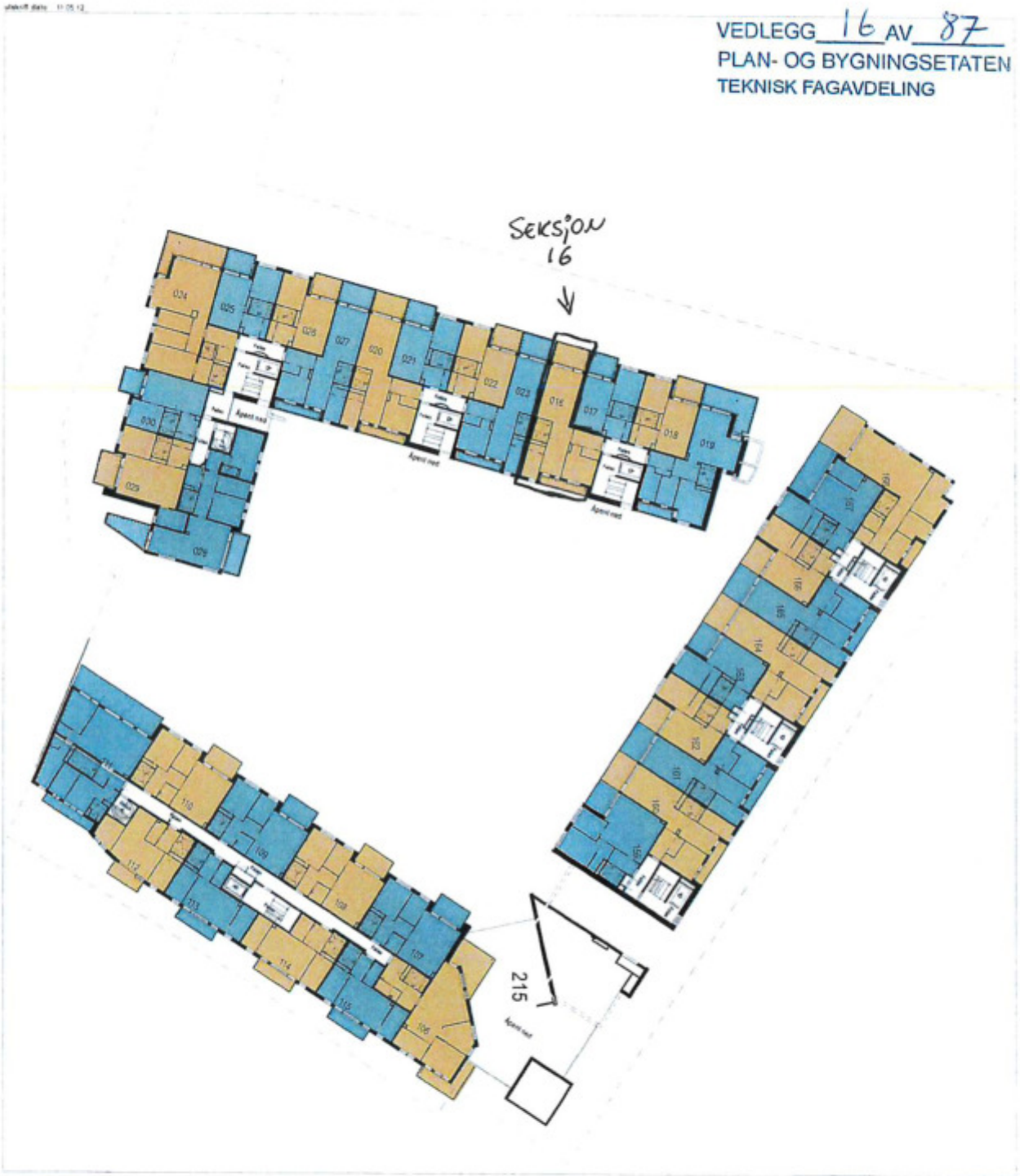
VEDLEGG 1 AV 87
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



TORSHOV TORG

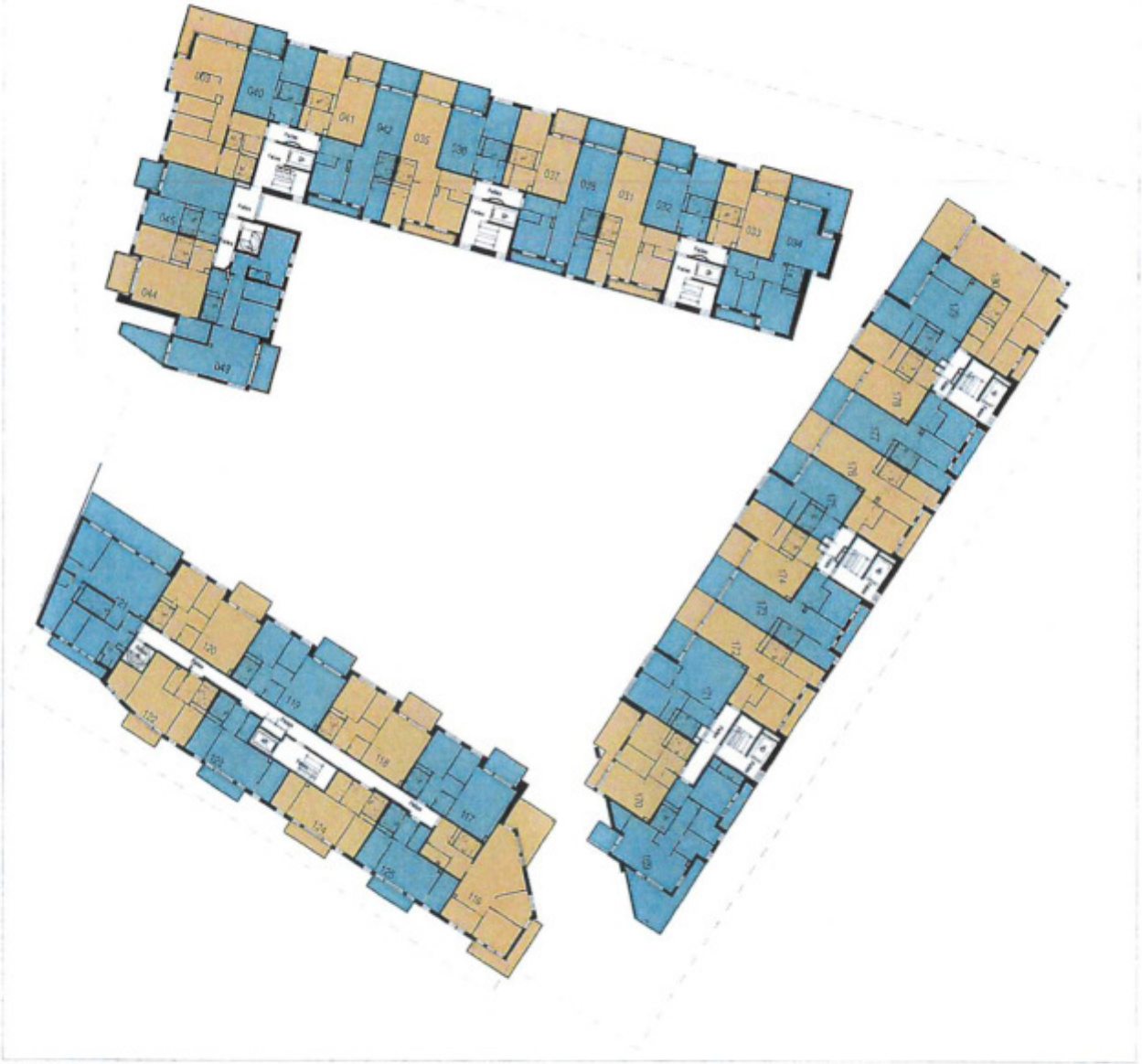
Seksjonering, Oversiktsplaner
UTOMHUSPLAN
A10.77 D

VEDLEGG 16 AV 87
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



TORSHOV TORG
SANDAKERVEIEN 22
Seksjonering, Oversiktsplaner
2 etg
A10.67
D

VEDLEGG 17 AV 87
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



TORSHOV TORG
Søknsplanring Oversiktsplantor
3 etg
A10.68 D

VEDLEGG 35 AV 87
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SEKSJON 16



SEKSJON 2 etg 1/3 — A10.04 — C

Index	Dato	Beskrivelse	sign	kontr
C	09.05.11	Div justeringer ihh til prosjektering	SHM	ISJ
B	21.12.11	Div justeringer	SHM	ISJ
A	16.06.11	Div justeringer iht tilbakemeldinger fra A.Bergene	SHM	ISJ



TORSHOV TORG
Sandakerveien 22 - 0473 OSLO

hk arkitekter
heggelund & koevold as arkitekter mnal
inkognitogaten 36 - 0256 Oslo
tlf: +47 22 12 36 00 faks: 22 12 36 10
e-mail: hk@hkark.no - www.hkark.no

tegnet av	kontrollert	kontrollert dato	utskrift dato	prosjektnr	målestokk
SHM	ISJ	27.05.11	09.05.12	101753	1:200

gnr-bnr 225-241 : 2007 10867

Tegn: SEKSJONERINGSTEGNINGER

BYGG C
SEKSJON 2.etg 1/3

A10.04 C

VEDLEGG 34 AV 87
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



SEKSJON 1.etg 3/3 | A10.03 | C

Index	Dato	Beskrivelse	sign	kontr
C	09.05.11	Div. justeringer ihh til prosjektering	SHM	ISJ
B	21.12.11	Div. justeringer	SHM	ISJ
A	16.06.11	Div. justeringar iht tilbakemeldinger fra A.Bergene	SHM	ISJ



TORSHOV TORG
Sandakerveien 22 - 0473 OSLO

hk arkitekter
heggelund & kosvold as arkitekter mnal
inkognitogaten 36 - 0256 Oslo
tlf: +47 22 12 36 00 faks: 22 12 36 10
e-mail: hk@hkark.no - www.hkark.no

tegnet av	kontrollert	oppdrag startet dato	utskrift dato	prosjektnr	målestokk
SHM	ISJ	27.05.11	09.05.12	101753	1:200

gnr-bnr 225-241 : 2007 10987

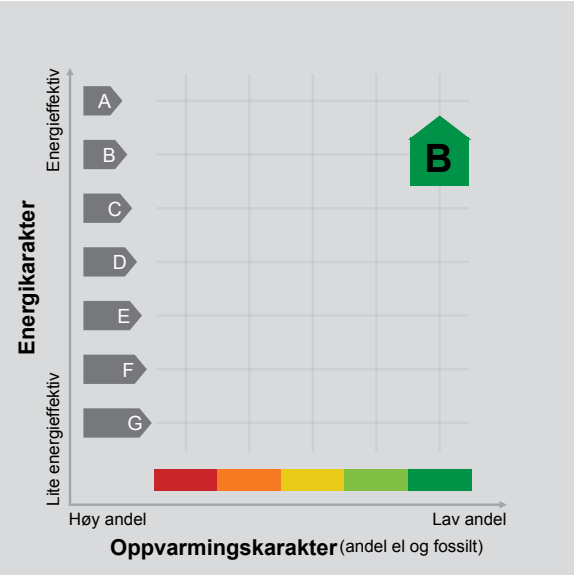
Tittel: SEKSJONERINGSTEGNINGER

BYGG C
SEKSJON 1.etg 3/3

A10.03 C

ENERGIATTEST

Adresse	Sandakerveien 22E
Postnummer	0473
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	241
Seksjonsnummer	16
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81878668
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-92370
Dato	14.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 3 448 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

3 448 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Montere automatikk på utebelysning
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Spar strøm på kjøkkenet

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	Stål
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Sandakerveien 22 E
Gnr. 225 Bnr. 241 Snr. 16 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
169-25-0017

Meglerforetak: Soria Moria Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Jon-Kristian Krybelsrud

Telefon / Mobil: 22 09 18 30 / 41 61 87 50

E-post: jon-kristian.krybelsrud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Notater

Notater

Notater

Notater