PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

THORVALD MEYERS GATE 16A

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

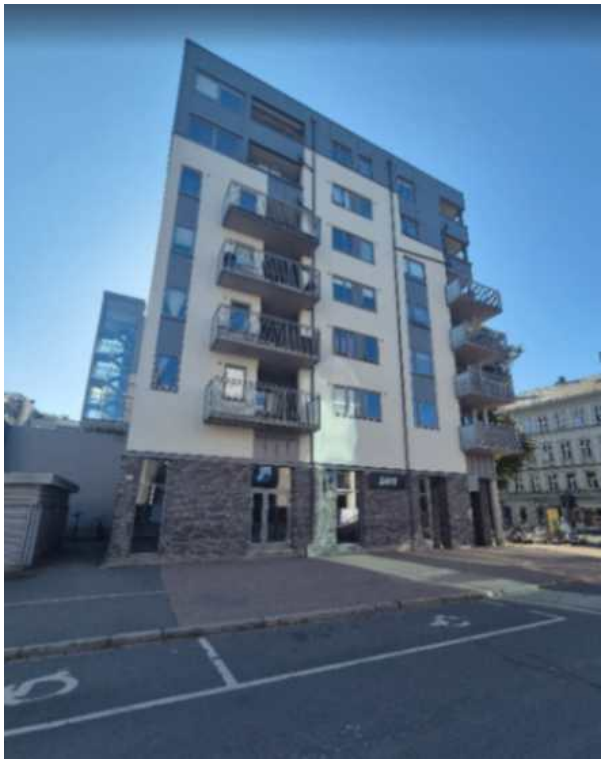
Boligbygg med flere boenheter

Thorvald Meyers gate 16 A, 0555 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 278, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 11.07.2025 **Rapportdato:** 29.07.2025 **Oppdragsnr.:** 21750-1499 **Referansenummer:** YI1446

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Vegard Anjum **Vår ref:** Vegard Anjum

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.

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.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Vegard Anjum

Uavhengig Takstingeniør

vegard.anjum@tek-norge.no

400 96 057

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.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Leiligheten ligger i bygningens 2.etasje og inneholder: Entre, bad, kjøkken/stue og soverom. Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten virker å være i normalt god stand, men erfaringsmessig bør det alltid forventes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass
Lyd og brannklassifisert entrédør.
Balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass
Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innerdører bestående av slette formpressede dørblader.

VÅTROM Gå til side

Bad

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Stoppekran plassert i himling på badet og på kjøkken
Det er avløpsrør av plast.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Boligen varmes opp gjennom radiatorer. Felles varmesentral for bygget.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i felles oppgang . Det er installert automatsikringer i sikringsskapet
Boligen er utstyrt med røykvarsler, brannslange,

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

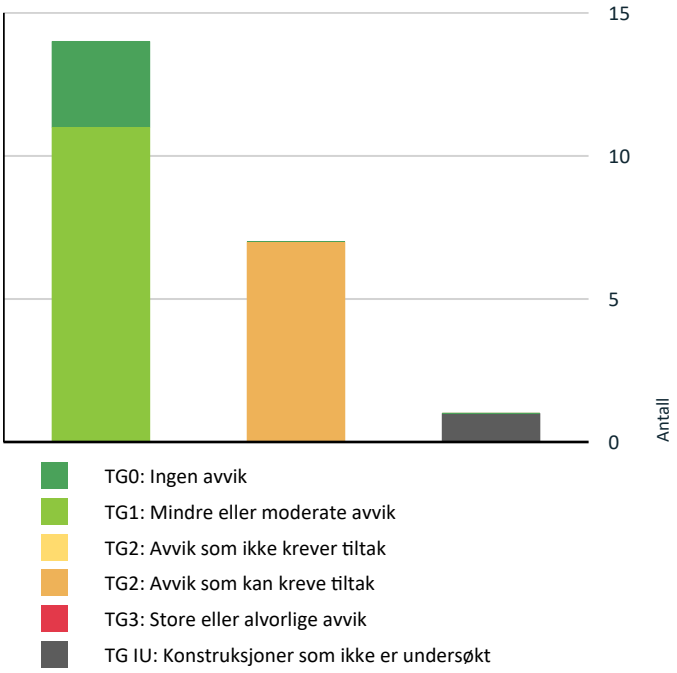
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- 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.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

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

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3. Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2009

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2008

TG 2 Dører

Lyd og brannklassifisert entrédør.
Balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Dørhåndtaket på inngangsdøren sitter løst og det er slitasje på tetningslister

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Dørhåndtaket bør etterstrammes for å fungere tilfredsstillende og unngå slitasje
-Tetningslistene bør skiftes ut for å unngå trekk, varmetap og svekket lydisolering.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen. Balkongen er oppmålt til ca 6 kvm

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe mindre hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Parkettgulvene i leiligheten har generelt en del bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Bruksslitasjen anses hovedsaklig som et kosmetisk avvik. Ingen umiddelbare tiltak.

For utbedring anbefales det å kontakte fagperson for vurdering av om lokal utbedring er tilstrekkelig, eller om utskifting av hele eller deler av gulvet vil være nødvendig for å oppnå et tilfredsstillende resultat.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer. Ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter.
Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Tilstandsrapport

Følgende rom er målt : Stue/kjøkken og entre

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører bestående av slette formpressede dørblader.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår 2009
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Baderommets konstruksjon er ukjent da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er registrert noen hull i veggflisene som følge av tidligere installasjoner eller festeanordninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Hull i veggfliser anses som et kosmetisk avvik. For å lukke avviket må flisene skiftes ut. Det anbefales og midlertidig tette hullene med egnet produkt til bruk i våtsoner.

Hull i fliser på våtrom medfører alltid en risiko for brudd i membranen. Dersom hullene ikke tettes forsvarlig, kan fukt trenge inn i konstruksjonen og over tid gi opphav til skjulte skader.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket iht gjeldende forskrift ved oppføring (TEK97) . I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt/gulv ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er påvist bom (hullyd) under enkelte gulvfliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Bom kan forekomme av ulike årsaker hvor flere ikke er en skaderisiko eller kvalitetsforringelse. Observer tilstand jevnlig. Ved negativ utvikling må tiltak iverksettes.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og toppsmurt med ukjent utførelse.

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

Normal brukstid for toppsmurt membran er 20 år og legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er påvist noen fuktskader på servantinnredningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-En lokal utbedring kan forhindre ytterligere skade, men utskifting bør påregnes på sikt.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom. Hulltakning er utført i tilstøtende vegg mot baderommet fra entreen

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av at blandebatteriet sitter i vegg mot kjøkkeninnredning, hvor risikoen for å treffe en vanninstallasjon ble vurdert å være stor.

Det er ikke mulig å utføre fuktmåling på grunn av konstruksjon med stålstender. Ingen symptomer på fukt/fuktskader ved andre fuktundersøkelser.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe mindre hakk og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Fordelerstokk er plasser i himling på badet.
Stoppekran plassert i himling på badet og på kjøkken

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Det bemerkes at anlegget hovedsaklig er skjult og at det kun er synlige og tilgjengelig rør som er vurdert .

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Ventiler i vegg for tilluft

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Anlegget for varmt forbruksvann er ikke besiktiget eller vurdert av takstingeniøren. Ansvaret for eventuell kontroll ligger på sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt hjemmelshaver

TG 1 Vannbåren varme

Boligen varmes opp gjennom radiatorer. Felles varmesentral for bygget.

Det tas spesifikt forbehold om at undertegnede ikke har tilstrekkelig kompetanse til å vurdere slike anlegg utover enkel visuell kontroll og dokumentkontroll. For ytterligere informasjon om anleggets tilstand anbefales det å kontakte fagmann.

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.

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang . Det er installert automatsikringer i sikringsskapet

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.
2009

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det er ikke utført noen elektriske arbeider i leiligheten i nåværende eiers eie. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført eventuelle tidligere utførte arbeider.

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

Det er ikke utført noen elektriske arbeider i leiligheten i nåværende eiers eie. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført eventuelle tidligere utførte arbeider.

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

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 Vi anbefaler alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut etter 1999.

Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

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.

Boligen er utstyrt med røykvarsler, brannslange,

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

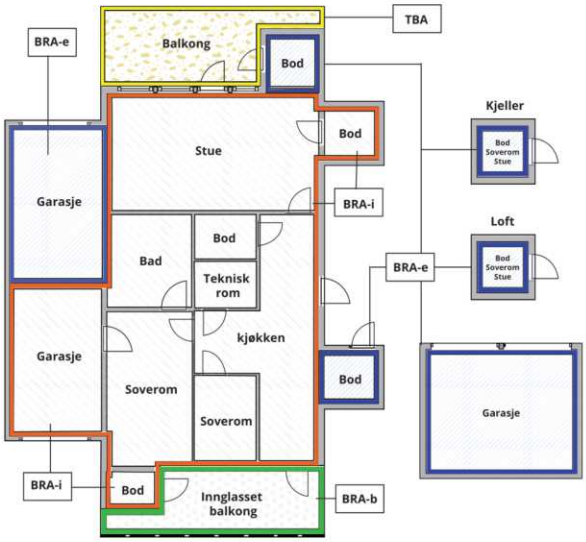
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	38			38	6
Kjellerbod		5		5	
SUM	**38**	**5**			**6**
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Bod i kjeller er påvist av eier. Medtatt som BRA-e, ikke medtatt som S-rom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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)**
Boligbygg med flere boenheter	38	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.7.2025	Vegard Anjum	Takstingeniør
	Johan Holdhus Riise	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	278		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Thorvald Meyers gate 16 A

Hjemmelshaver
Riise Johan Holdhus

Siste hjemmelsovergang

År
2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.07.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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.

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/YI1446

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 Bærum

Oppdragsnr.
7250349

Selger 1 navn
Johan Holdhus Riise

Gateadresse
Thorvald Meyers gate 16A

Poststed	Postnr
OSLO	0555

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 8

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250349

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

Svar: Nei

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

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det ble utført vedlikeholdsarbeid på fasaden på bygget sommeren 2024.

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

Document reference: 7250349

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

Document reference: 7250349

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: 7250349

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

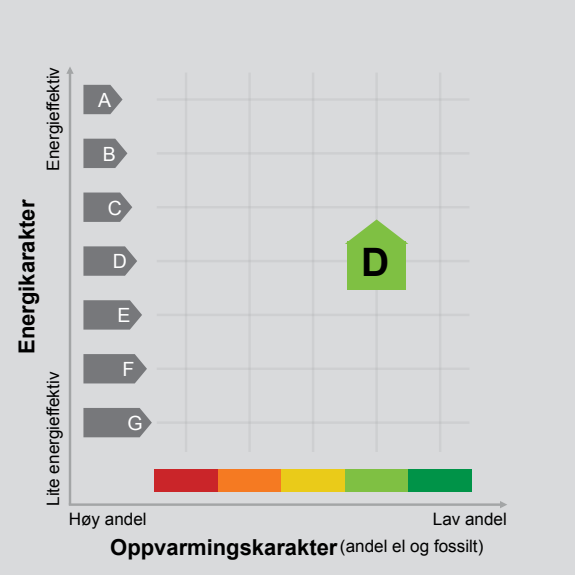
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johan Riise	b65fd873c5349fadc87c12 af85a1431e9a97c5d6	10.07.2025 13:52:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250349

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Thorvald Meyers gate 16A
Postnummer	0555
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	278
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81824738
Bruksenhetsnummer	H0205
Merkenummer	Energiattest-2025-146976
Dato	18.07.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	
BRA:	44
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Thorvald Meyers gate 16A	81824738	H0205	5	0	

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	13 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	44 m²
Totalt BRA	44 m²
Oppvarmet luftvolum	106 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,41 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	230,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,84
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	1.9.2023

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	77,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	146,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 363 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	167,35 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 636 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	167,35 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 363 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 267 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 097 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 363 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	37,6 %

Deres ref.: 8644570 Vår ref.: 5917-1-005 Dato: 18.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ringnes Park Vest Sameie
Organisasjonsnr:	894040882
Seksjonseier:	Riise, Johan
Medeier:	
Leilighetsnummer:	005
Adresse:	Thorvald Meyers Gate 16 A, 0555 OSLO
Seksjonsnummer:	5
Gnr.	225
Bnr.	278

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 337,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Renter /Avdrag		30,37 fra 01.08.2025
Felleskostnader	2 337,00	

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:	283,-
Fradragsberettigede kostnader:	7,-
Annen formue:	8 038,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	94927107664
Restsaldo:	3 942,67
Kapitalkostnader:	30,43

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3 942,67,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

VEDTEKTER FOR

SAMEIET RINGNES PARK VEST

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

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

1. SAMEIET/EIENDOMMEN/SEKSJONENE

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

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

Følgende definisjoner benyttes i det følgende:

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

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

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

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

2. RETT TIL BRUK

2.1 Seksjonen

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

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

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen.

2.2 Fellesarealene

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

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

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

2.2.1 Bruksreglement uteareal tilknyttet Barnehageseksjonen

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

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

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

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

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

2.2.2 Bruksreglement gårdsrom

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

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

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

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

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

vedtektsendring. **2.2.4 Bruksreglement takterrasser**

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

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

3. VEDLIKEHOLD MV.

3.1 Seksjonen

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

Den innvendige vedlikeholdsplikten omfatter bl.a.

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

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

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

3.2 Fellesareal

Eiendommens fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like.

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

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

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

3.2.1 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Boligseksjonene

Det påhviler Boligseksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av:

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

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

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

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

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

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

3.2.2 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Næringsseksjon I

Det påhviler Næringsseksjon I å besørge vedlikehold av:

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

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

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

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

3.2.3 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Næringsseksjon II

Det påhviler Næringsseksjon II å besørge vedlikehold av:

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

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

3.2.4 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Næringsseksjon III

Det påhviler Næringsseksjon III å besørge vedlikehold av:

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

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

3.2.5 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Garasjeseksjon I

Det påhviler Garasjeseksjonen å besørge vedlikehold av:

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

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

3.2.6 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Garasjeseksjon II

Det påhviler Garasjeseksjonen å besørge vedlikehold av:

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

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

3.2.7 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Barnehageseksjonen

Det påhviler Barnehageseksjonen å besørge vedlikehold av:

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

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

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

3.2.8 Felles vedlikeholdsansvar

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

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

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

4. RETTSLIG RÅDIGHET

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over Seksjonen.

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

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

5. PARKERING

5.1 Rettslig rådighet til pa rkeringingsplass

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

5.2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

5.3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsev

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

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

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

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

6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

6.1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1.2 Kostnader som skal dekkes av Næringsseksjon I:

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

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

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

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

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

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

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

6.1.3 Kostnader som skal dekkes av Næringsseksjon II:

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

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

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

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

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

6.1.4 Kostnader som skal dekkes av Næringsseksjon III:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1.6 Kostnader som skal dekkes av Garasjeseksjon II:

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

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

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

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

6.1.7 Kostnader som skal dekkes av Barnehageseksjonen:

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

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

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

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

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

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

6.1.8 Kostnader som skal dekkes av Seksjonene i fellesskap:

Kostnader som skal fordeles etter sameiebrøken:

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

(ii) eiendomsskatt,

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

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

(v) felles vaktmester, vakthold mv.

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

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

Kostnadene etter dette pkt. 6.1.8 skal bare fordeles etter sameiebrøken i den grad kostnadene belastes Eiendommen/Sameiet under ett. I motsatt fall fordeles kostnadene etter den fordeling som er lagt til grunn av den aktuelle leverandør, tjenesteyter, offentlige myndighet mv (f eks vil eiendomsskatt/kommunale avgifter normalt bli direkte fordelt i henhold til sameiebrøken).

6.1.9 Kostnader som skal fordeles etter nytte/forbruk

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

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

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

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

6.1.10 Betaling og avregning av felleskostnader

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

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

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

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

6.1.11 Fellesinntekter

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

7. HEFTELSESFORM

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

8. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSER

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

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

9. PÅLEGG OM SALG

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

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

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

10. FRAVIKELSE

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

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

11. BESLUTNINGSMYNDIGHET

11.1 Årsmøtets beslutningsmyndighet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

11.2 Flertallskrav og særlige begrensninger i årsmøtets beslutningsmyndighet

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

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

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

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

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

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

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

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

(vii) fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser

11.3 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

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

11.4 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

(ii) oppløsning av sameiet

(iii) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

11.5 Styrets beslutningsmyndighet

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

11.6 Mindretallsvern

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

12. ÅRSMØTE

12.1 Årsmøtet

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

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

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

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

12.2 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

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

12.3 Hvilke saker årsmøtet kan og skal behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

(i) behandle styrets årsberetning,

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

(iii) velge styremedlemmer

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

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

12.4 Møteledelse. Protokoll

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

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

12.5 Årsmøtets vedtak – stemmerett og beregning

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. STYRE OG FORRETNINGSFØRER

13.1 Styret

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

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

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

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

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

13.2 Styremøter

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

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

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

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

13.3 Styrets oppgaver

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

13.4 Forretningsfører

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

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

13.5 Ugildhet

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

13.6 Representasjon

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

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

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

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

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

14. REGNSKAP OG REVISJON

14.1 Regnskap

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

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

14.2 Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert revisor. Revisor velges av årsmøtet.

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

15. FORSIKRING

Styret tegner felles fullverdiforsikring for Eiendommen,

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

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

16. REGISTRERING I FORETAKSREGISTERET

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

17. TVISTER

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

18. KAMERA/VIDEOOVERVÅKNING AV FELLESAREALER

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

***

HUSORDENSREGLER FOR RINGNES PARK VEST SAMEIE

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

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

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

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

Se også eget utfyllende festreglement for RPV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dugnader
Den enkelte seksjon plikter å delta på sameiets dugnader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Formål

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

2. Parkering

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

3. Utleie og salg

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

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

4. Ulovlig oppbevaring

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

5. Rengjøring

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

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

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

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

7. Uvedkommende
Uvedkommende skal ikke slippes inn i Garasjeanlegget.

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

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

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

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

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

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

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

FESTREGLEMENT I RINGNES PARK VEST SAMEIE (RPV)

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

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

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

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

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

HUSDYRHOLD I RINGNES PARK VEST SAMEIE (RPV)

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

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

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

Det er også forbudt å bruke FUS barnehage som luftegård.

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

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

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt

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

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

Heisstans i Ringnes Park Vest Sameie (RPV)

Ved heisstans kan vaktmester kontaktes på telefon 815 555 85.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Solskjerming

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Støy- og innsynsskjerming

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

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

Se tilbud fra GBS Produkter AS:

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

Belysning

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

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

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

O. Stabell Elektriske AS
Tlf: 22 17 29 65

E-post: tore@ostabell.no

Terrasse varmere og Paraboler

Det er ikke tillatt å montere terrasse varmere eller paraboler.

Andre installasjoner

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

Blomsterkasser kan kun henges på innsiden av balkongen.

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

Postkasse-skilt

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

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

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

Målene på alle er 94x58.

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

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Ringnes Park Vest Sameie

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 115.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling og vurdering

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

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Arild Marthinsen (82 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Arild Marthinsen

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 5917

Ringnes Park Vest Sameie

Velkommen til årsmøte i Ringnes Park Vest Sameie

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5917

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Ringnes Park Vest Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kristina Bennin er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anna Maria Dahlgren og Marianne Husum er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling og vurdering

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

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

Roller og kandidater

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

- Arild Marthinsen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Kristina Bennin er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anna Maria Dahlgren og Marianne Husum er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Arild Marthinsen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Ringnes Park Vest Sameie

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 648 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 648 000

✓ **Vedtatt.**

7. Oversikt over innmeldte/pågående saker

Fremmet av: Tom Asle Henninge

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

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

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Tvistesak med Ragde Eiendom AS

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

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

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

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

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

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

9. Valg av tillitsvalgte

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

Styreleder

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

Styremedlemmer

Robert Hansson – Toftes gate 11A (valgkomiteens innstilling)

Daksha Sriragulan – Thorvald Meyers gate 10 (valgkomiteens innstilling)

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

Johanne Storjord – Toftes gate 21A (valgkomiteens innstilling)

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

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

Vara

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

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

Valgkomite

Anna Maria Dahlgren – Toftes gate 23 (valgkomiteens innstilling)

Milla Laitala – Toftes gate 23 (valgkomiteens innstilling)

Valgkomiteens arbeid og anbefalinger

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

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

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Pekka Akseli Salo

Følgende stilte til valg:
Pekka Akseli Salo

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Robert Hansson
Marius Kristoffer Henriksen
Daksha Sriragulan
Johanne Storjord

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

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lisbeth R. Concerpcion
Victoria B. Valner

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

10. Valgkomite

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Anna Maria Dahlgren
Milla Laitala

Følgende stilte til valg:
Anna Maria Dahlgren
Milla Laitala

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5917

Ringnes Park Vest Sameie

Velkommen til årsmøte i Ringnes Park Vest Sameie

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

Dato for årsmøtet:

22. april 2024 kl. 17:00, Ringen Kino.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oversikt over innmeldte/pågående saker
8. Tvistesak med Ragde Eiendom AS
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Ringnes Park Vest Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kristina Bennin er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kristina Bennin foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5917 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 648 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 648 000

Sak 7

Oversikt over innmeldte/pågående saker

Forslag fremmet av:
Tom Asle Henninge

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Vedlegg
2. RPV - trello.png

Sak 8

Tvistesak med Ragde Eiendom AS

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

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

Styreleder

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

Styremedlemmer

Robert Hansson – Toftes gate 11A (valgkomiteens innstilling)

Daksha Sriragulan – Thorvald Meyers gate 10 (valgkomiteens innstilling)

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

Johanne Storjord – Toftes gate 21A (valgkomiteens innstilling)

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

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

Vara

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

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

Valgkomite

Anna Maria Dahlgren – Toftes gate 23 (valgkomiteens innstilling)

Milla Laitala – Toftes gate 23 (valgkomiteens innstilling)

Valgkomiteens arbeid og anbefalinger

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

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

Roller og kandidater

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

- Pekka Akseli Salo

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

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

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

- Lisbeth R. Concerpcion
- Victoria B. Valner

Sak 10

Valgkomite

Roller og kandidater

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

- Anna Maria Dahlgren
- Milla Laitala

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:
225 278

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

Ringnes Park Vest Sameie har ingen ansatte.

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

Årsberetning 2023

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

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

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

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

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

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

6. Vedlikehold og bærekraft

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

7. Etablering av ladeanlegg i garasje syd og nord

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

8. Tvistesak med Ragde Eiendom AS

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

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

9. Varmtvann diverse leiligheter

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

10. Oversvømmelser

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

11. Vedtekter 2022 og husordensregler

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

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

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

Lån
Ringnes Park Vest Sameie har ikke lån.

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i RINGNES PARK VEST SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RINGNES PARK VEST SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • 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: 707LT-Z3CON-O8QGE-SKDWL-CUE2E-04F2O

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 707LT-Z3CON-O8QGE-SKDWL-CUE2E-04F2O

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

RESULTATREGNSKAP

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

BALANSE

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

Oslo, 14.03.2024

Styret i Ringnes Park Vest Sameie

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

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

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	21 025 032
Felleskostnader	331 836
Forsikringspremie	248 922
Garasje	991 944
MC-plass	112 400
Strøm elbil	20 425
Internett	48 300
Bod	39 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**22 817 859**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-15 504
MC-plass	-100 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**22 702 155**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

Vedlikehold. Gjennomgang av tiltak og prosjekter.

A. Vedlikeholdsbehov – Tiltak og prosjekter

Det er sameiet, ved styret, som står ansvarlig for vedlikehold av felles bygningsdeler. Det er derfor vesentlig at styret har oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov, og har en plan for hvordan dette skal finansieres.

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

Med bakgrunn i dette så er det utarbeidet en oversikt over tiltak som må gjennomføres i 2024/2025. Tiltakene/prosjektene fremkommer av tabell 1
Det understrekes imidlertid at når tiltakene skal realiseres så skal dette basere seg på ivaretakelse av prinsipper om konkurranse og innebærer at tilbud fra minst tre leverenadører innhentes.
Det presiseres imidlertid at bygge- og rehabiliteringsprosjekter har en tendens at bli dyrere enn forventet. Dette bl.a. fordi det kan dykke opp forhold som en ikke kan forutse og som må utbedres.

Tabell 1: Tiltak/prosjekt i 2024/2025

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

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

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

Beskrivelse av de største tiltakene/prosjektene:

Vedlikehold av vinduer og balkongdører.
Vinduene fremstår generelt i god stand uten synlige skader, men med behov for overflatebehandling. Vinduer og balkongdører vil bli rengjort, grunnet og malt opp. I tillegg vil også skillevegger med panel og treverk bli behandlet. Det er imidlertid avdekket vinduer

med alvorlig funksjonssvikt og tilstandsgrad. Vinduer som er av en slik karakter vil bli utbedret/skiftet.
For å få utført arbeidet på en mest effektiv måte samt ivaretakelse av HMS så vil det bli oppført stilasjer hvor dette anses nødvendig.
Styret innhentet vinteren 2023 tilbud for å starte en vedlikehold av sameiets vinduer og balkongdører. Tilbudet omfatter bygning ut mot Sannergata (hvilket er den eldste blokken) Med bakgrunn av gjennomgang av disse tilbudene er fremdrift og kostnadene for dette prosjekt justert. Omfanget er også kvalitetssikret av behørig fagkompetanse. Vedlikehold av vinduer og balkongdører vil forlenge levetiden for vinduer og balkonger som er forventet til 30 – 45 år.

Fasader.
Størsteparten av fasadene består av kompakt fasadesystem med armert pusslag utenpå et lag av faste isolasjonsplater. Fasadene er svært skitne, og det ble registrert skader en rekke steder. Skader i puss laget fører til at bakenforliggende isolasjon blir fuktig og skadene vil utvikle seg.
Fasader med liggende dobbel falset kledning har behov for overflatebehandling og lokale utskiftinger.
Vask og behandling av overflater vil forebygge større og mere omfattende skader på bygningsmassen.

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

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

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

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

Vi kommer tilbake til dette i et ekstraordinært årsmøte.

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

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

Vi kommer tilbake til dette i et ekstraordinært årsmøte.

Rapport for energiøkonomisering – (ENØK plan)

A. Bakgrunn

Det vises til rapport om Energiøkonomisering (ENØK plan).

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

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

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

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

Rapporten har til hensikt å gi sameiet en generell oversikt over teknisk tilstand på fellesskapets installasjoner, samt beskrive aktuelle tiltak for å bevare og oppgradere disse. Rapporten skal danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av aktuelle tiltak.

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

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

B. Styrets vurdering

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

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

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

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

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

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

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

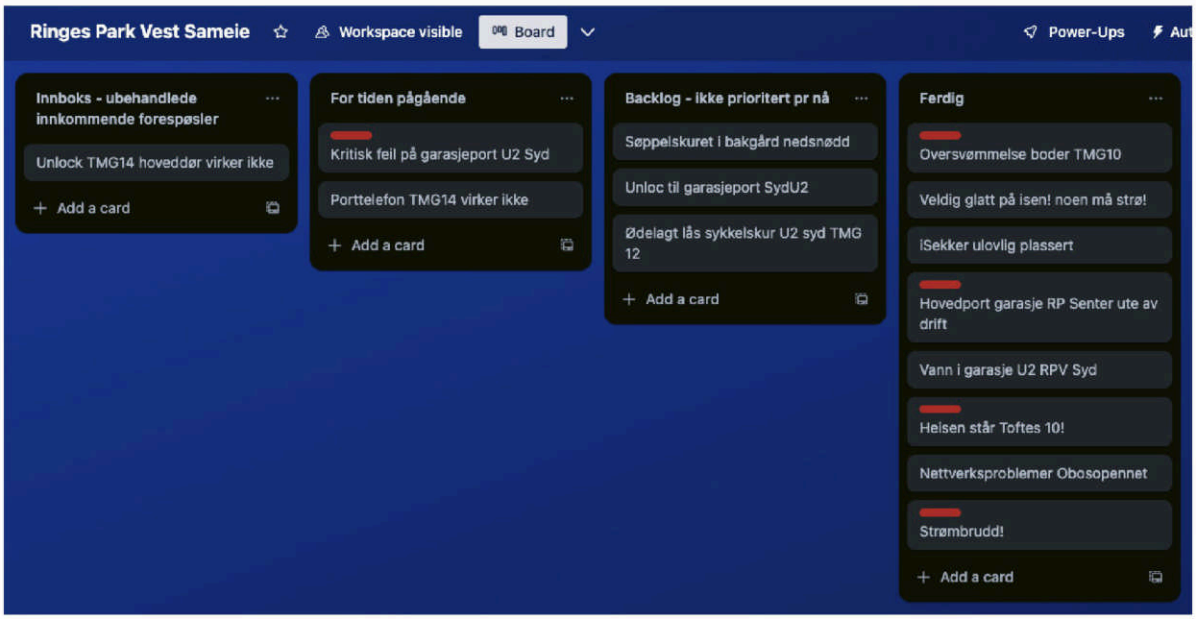
Boligsameiet vil de neste 10-15 årene ha et økende behov for å utføre nødvendig vedlikehold på ulike bygningsdeler. Dersom man ved fremtidig rehabilitering også tenker på å redusere varmetap og energiforbruk i byggene er det flere tiltak man kan velge å gjennomføre. Ved fremtidige rehabiliteringsprosesser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

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

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

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

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



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.04.24
Selskapsnummer: 5917 **Selskapsnavn:** Ringnes Park Vest Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

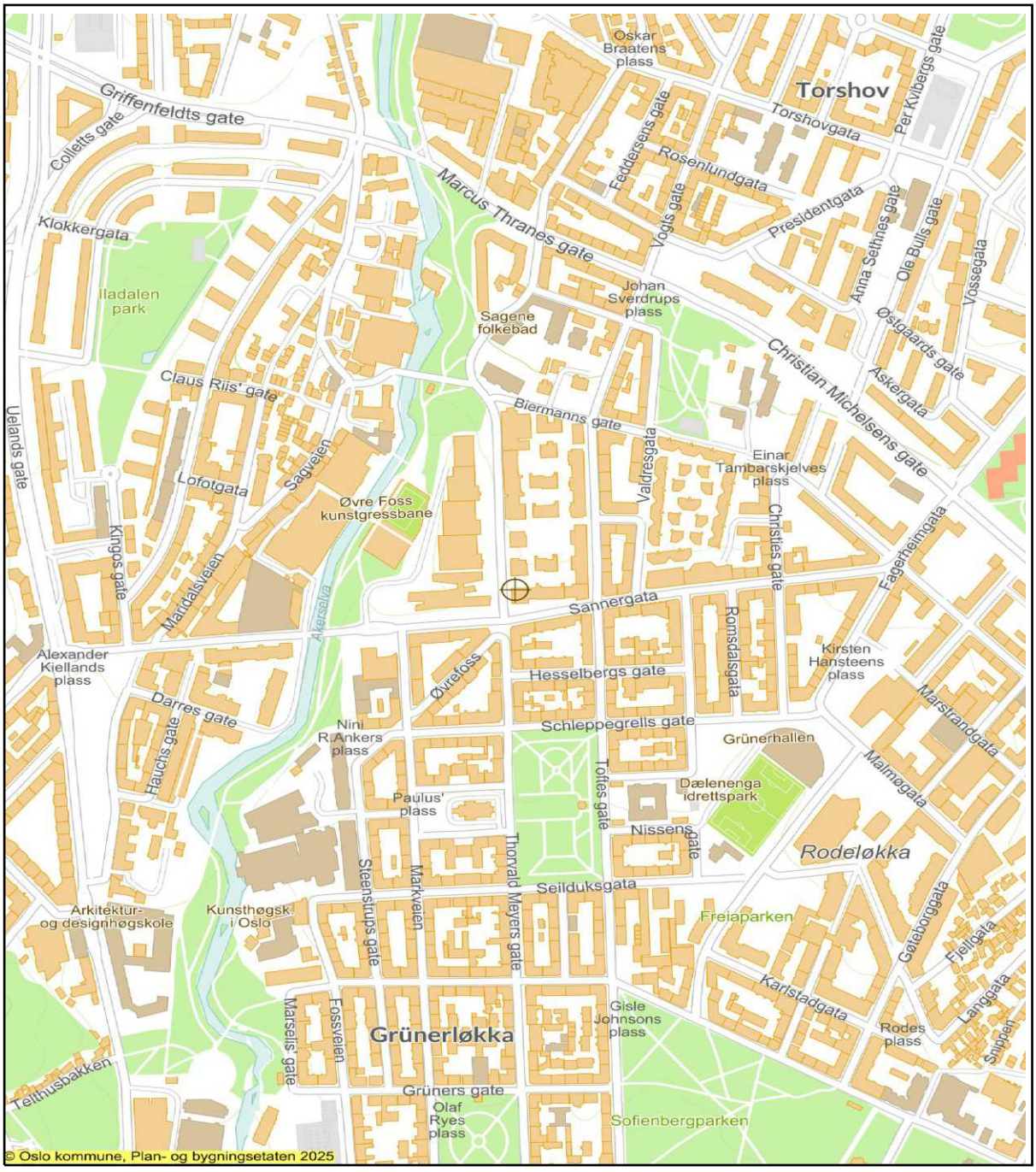
**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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.

Oversiktskart

Adr.:	Thorvald Meyers gate 16 A	Bydel :	SAGENE
Gnr bnr :	225 / 278	Skolekrets (2020/2021):	Sagene



Dato: 15.07.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.07.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145743/ 86515657

Deres ref.: 14040/ MORBJO

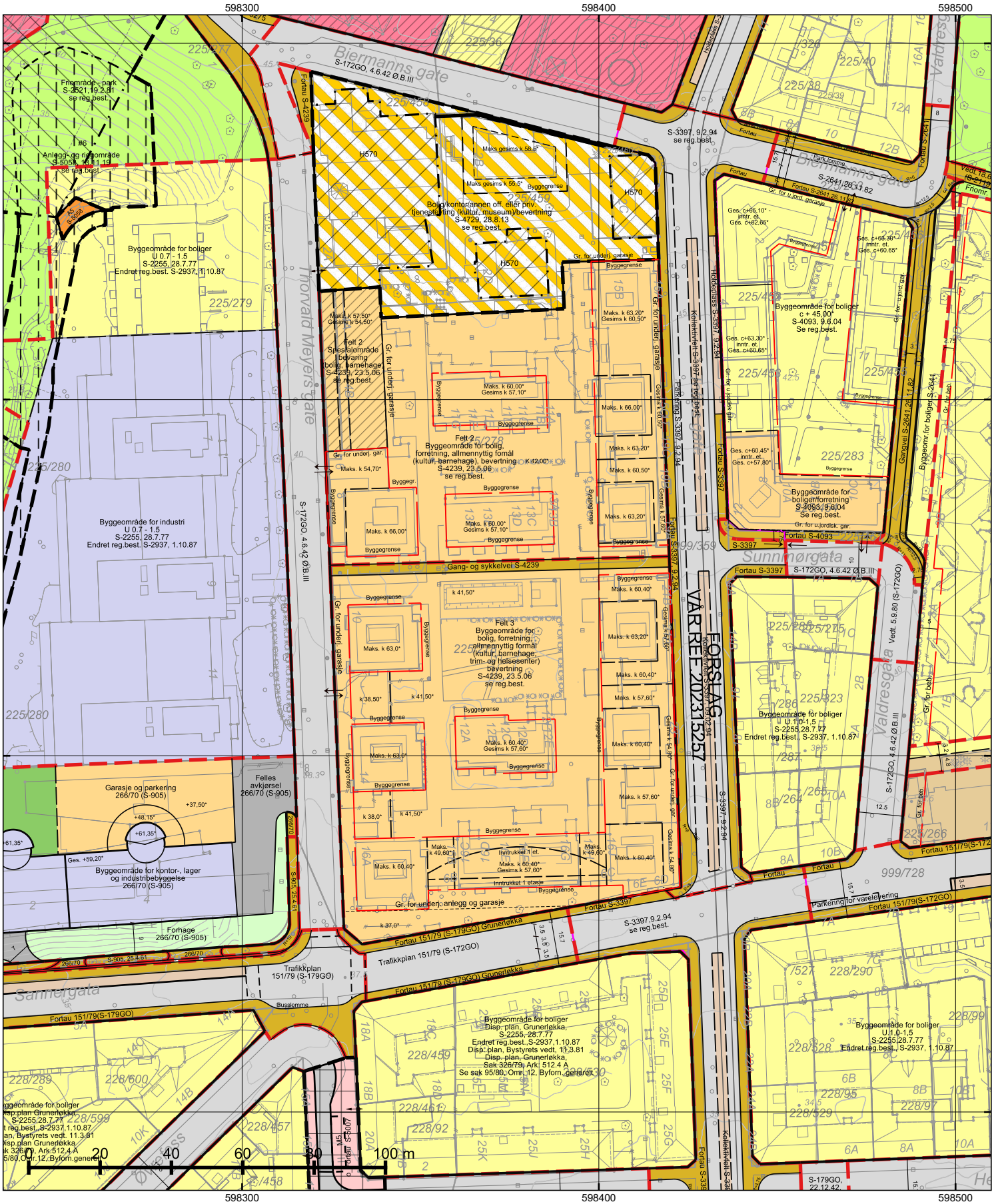
Adresse: THORVALD MEYERS GATE 16A

Kommentar:

Gnr/Bnr: 225/278

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.07.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145743/ 86515657

Deres ref.: 14040/ MORBJO

Adresse: THORVALD MEYERS GATE 16A

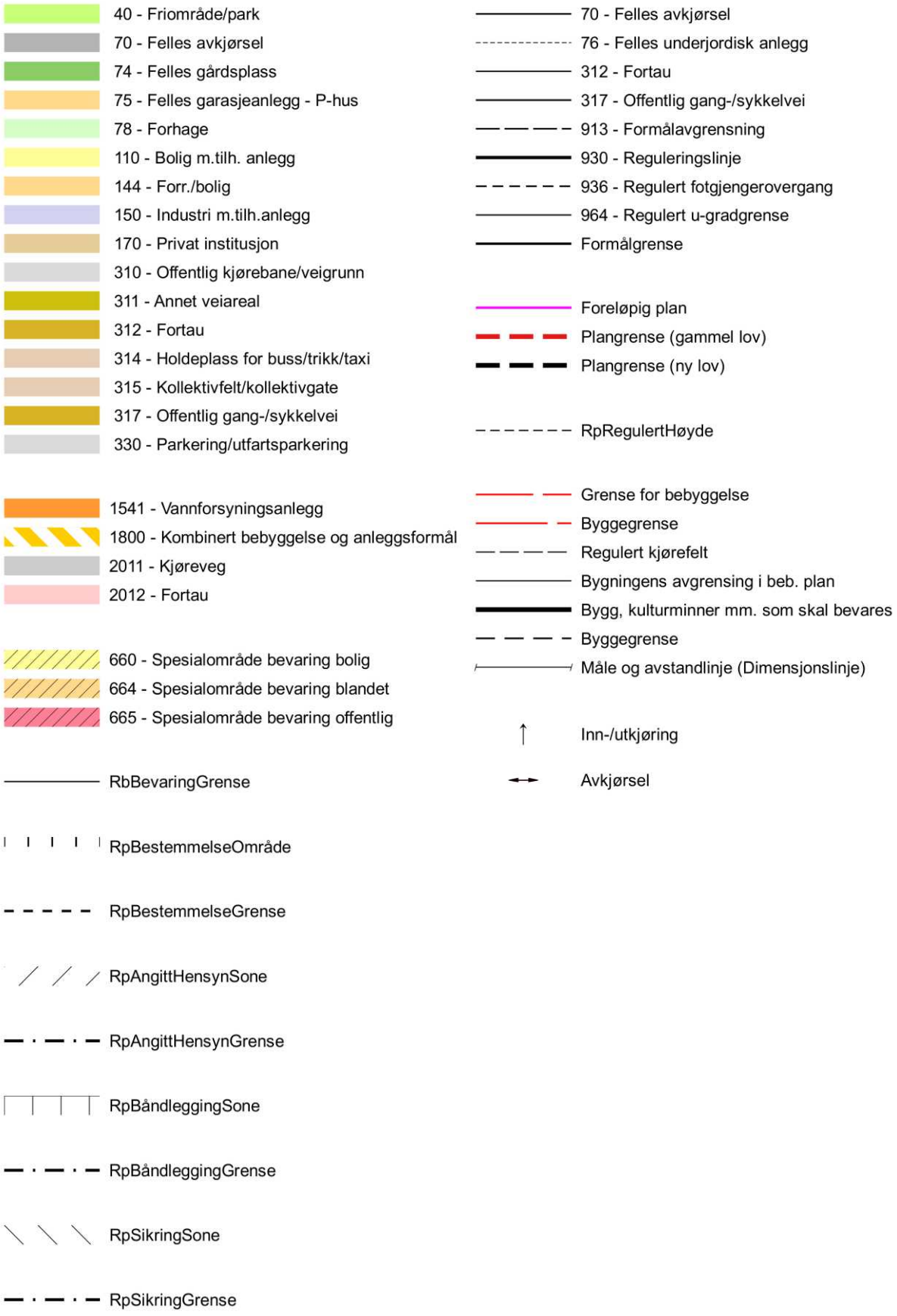
Kommentar:

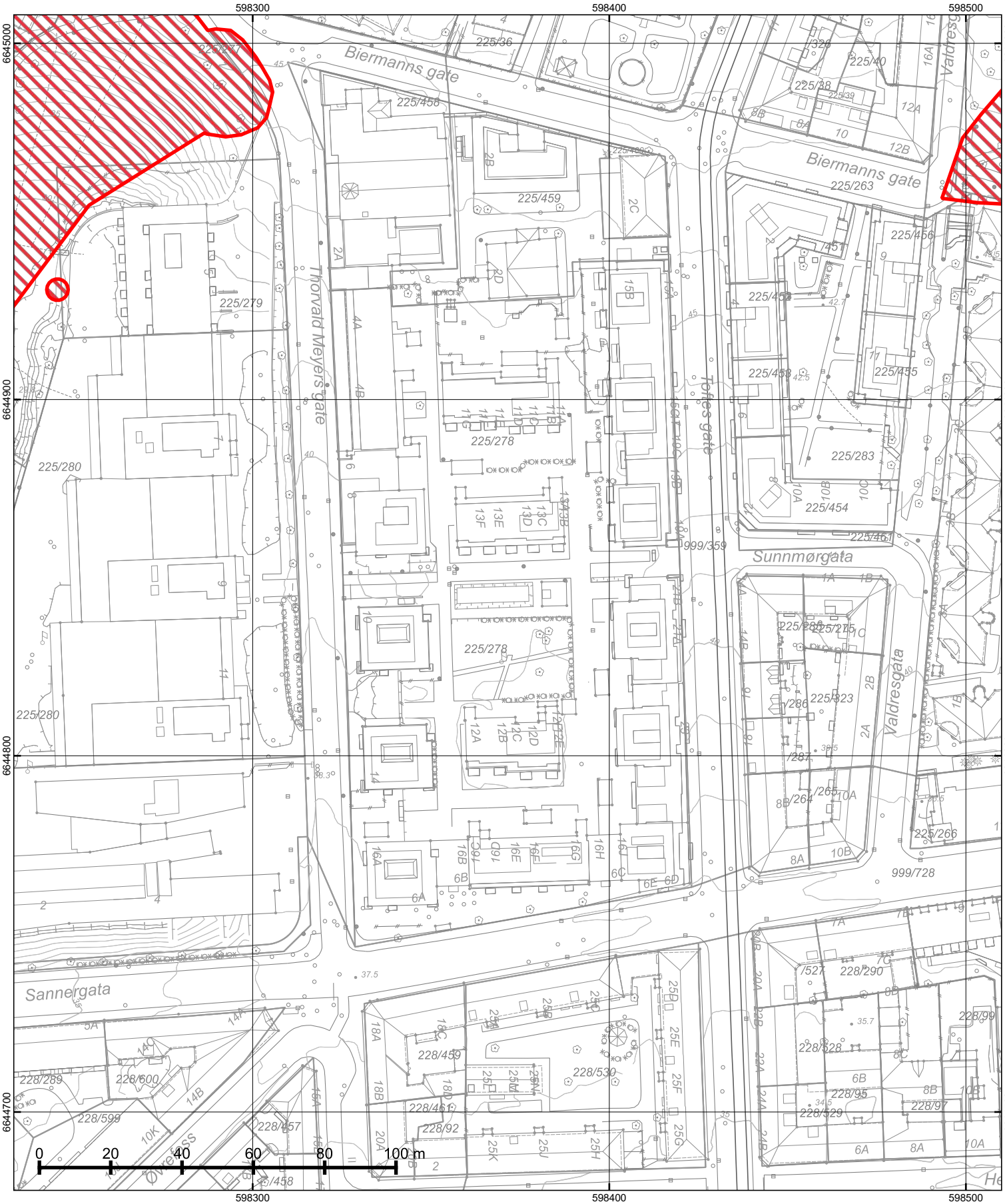
Gnr/Bnr: 225/278

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

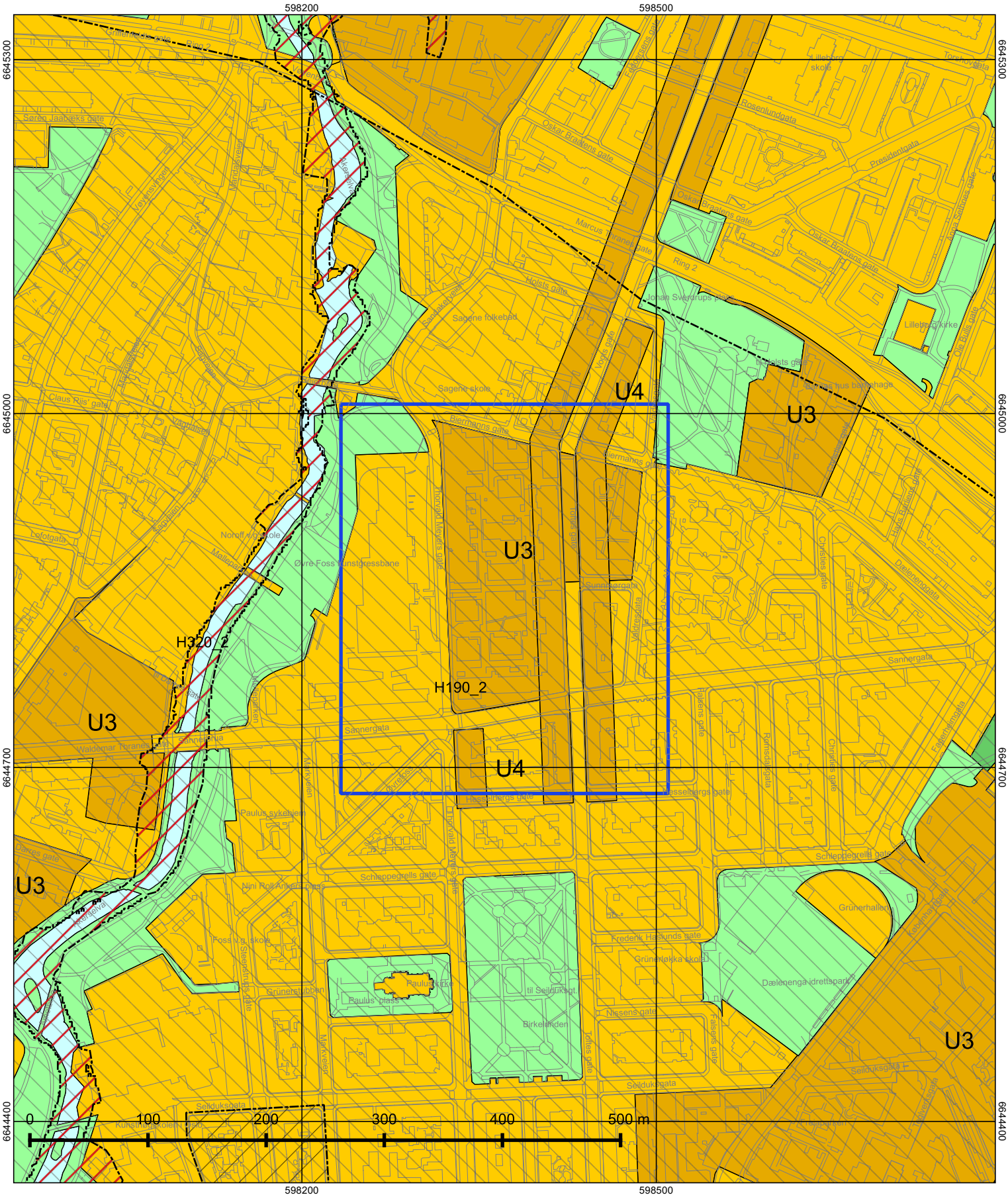
Dato: 15.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145743/ 86515657
Deres ref.: 14040/ MORBJO
Adresse: THORVALD MEYERS GATE 16A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/278

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145743/86515657
Deres ref.: 14040/ MORBJO

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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Morten Bjørgum
THORVALD MEYERS GATE 16A

Dato: 15.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515657
8644572

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 278

Vi viser til bestilling av 20250715 for THORVALD MEYERS GATE 16A.

GNR. 225 BNR. 278

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.05.1877.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

16732 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

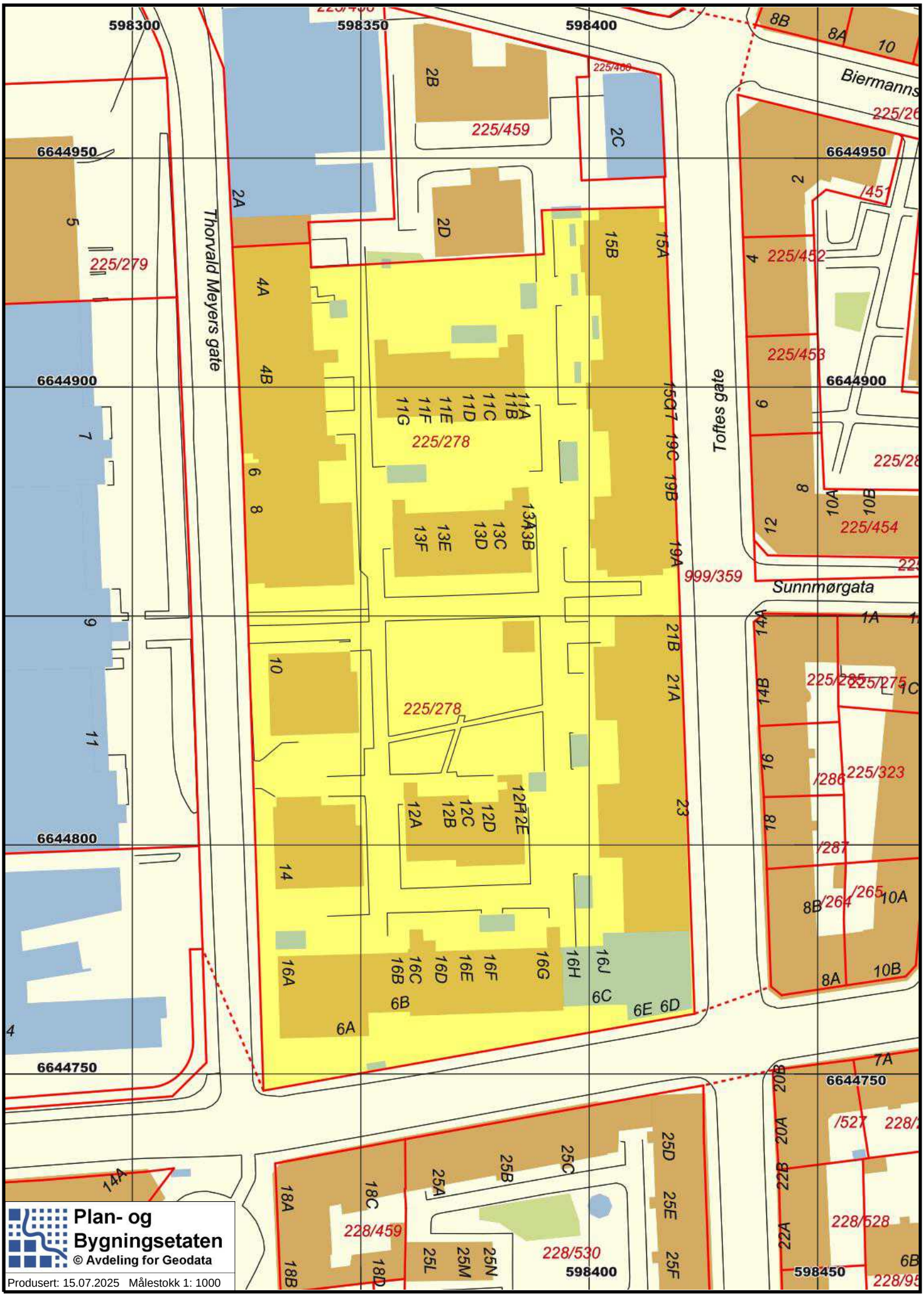
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


598300
598350
598400
6644950
6644900
6644800
6644750
Thorvald Meyers gate
Toftes gate
Biermanns
Sunnmørgata
225/459
225/279
225/278
225/452
225/453
225/454
225/323
225/275
999/359
228/459
228/530
228/528
598400
598450
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 15.07.2025 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 03.01.2011

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200607038-147 Saksbeh: Anne-Lise Bye Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	Sannergata 6A-6E, Thorvald Meyers gate 16A-16J	Eiendom:	225/278/0/0
Tiltakshaver:	Ringnes Park DA v/Orkla Eiendom	Adresse:	PB. 423 Skøyen, 0213 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.01.2011 av:

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 07 JAN. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200607038-103 Saksbeh: Anne-Lise Bye | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ følgende deler av tiltaket: boligblokk 7A.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 30.06.2009.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

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

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

Edina Midzic
enhetsleder

Anne-Lise Bye
saksbehandler

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 15 JAN. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200607038-108 Saksbeh: Anne-Lise Bye | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - BLOKK 7B

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ følgende deler av tiltaket: boligblokk 7B.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 30.06.2009.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

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

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

Edina Midzic
enhetsleder

Anne-Lise Bye
saksbehandler

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 20 JAN. 2009

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200607038-112 Saksbeh: Anne-Lise Bye Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - BYGG 7C

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

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

Brukstillatelsen gjelder for:

☒ følgende deler av tiltaket: boligblokk 7C inkludert tilliggende uteareal for blokkene 7A, 7B og 7C frem til ca akse 6.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 30.06.2009.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

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

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

Edina Midzic
enhetsleder

Anne-Lise Bye
saksbehandler

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

Skatteetaten

Dato
15.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 225 Bnr 278 Fnr 0 Snr 5

Eiendommens adresse:

Thorvald Meyers gate 16A, 0555 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 141 412
Som sekundærbolig:	kr 4 565 647

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

15179

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

15179 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-4239

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

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

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6. *Utforming*

Bebyggelse

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

Utearealer

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

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

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

§ 7. *Utomhusplan*

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

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

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

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

Alle søknads eller meldepliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-4729

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

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

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Støyskjerming til balkonger og takterrasser skal være transparent.

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

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

§ 8 Utomhusplan

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

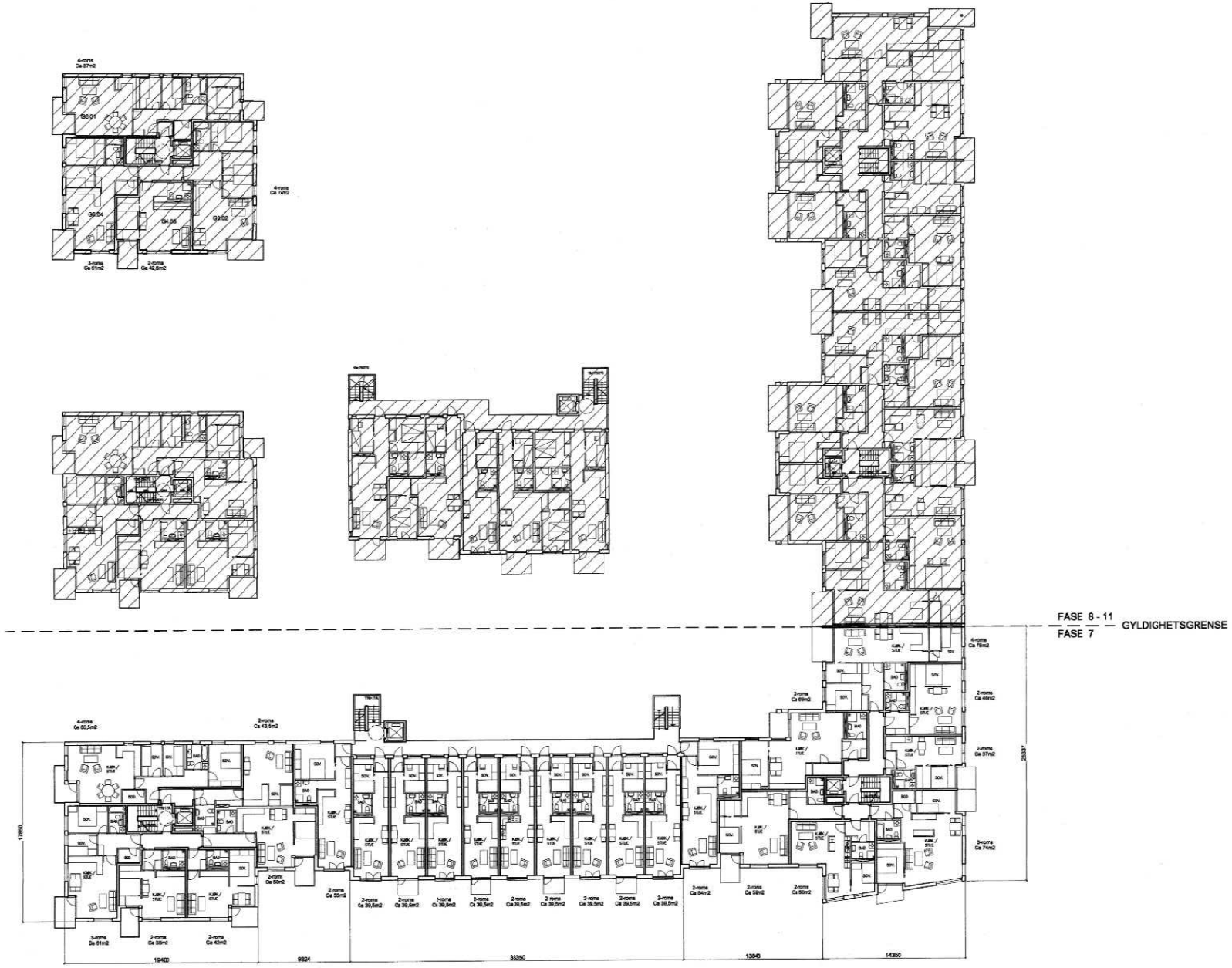
§ 13 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse.

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 02.09.2013

Emilie Stang, bem.



Del av annen søknad

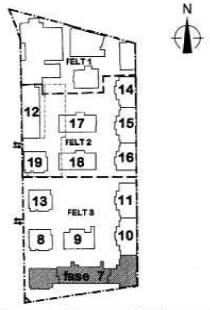
REV.	DATO	TEIN.	REVIDERINGEN GJELDER	KONT.

TEGN.NR.: A11.0 F7 020 — REV.:

Ringnes Vest, Fase 7

Gnr. 225 / Bnr. 278

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD



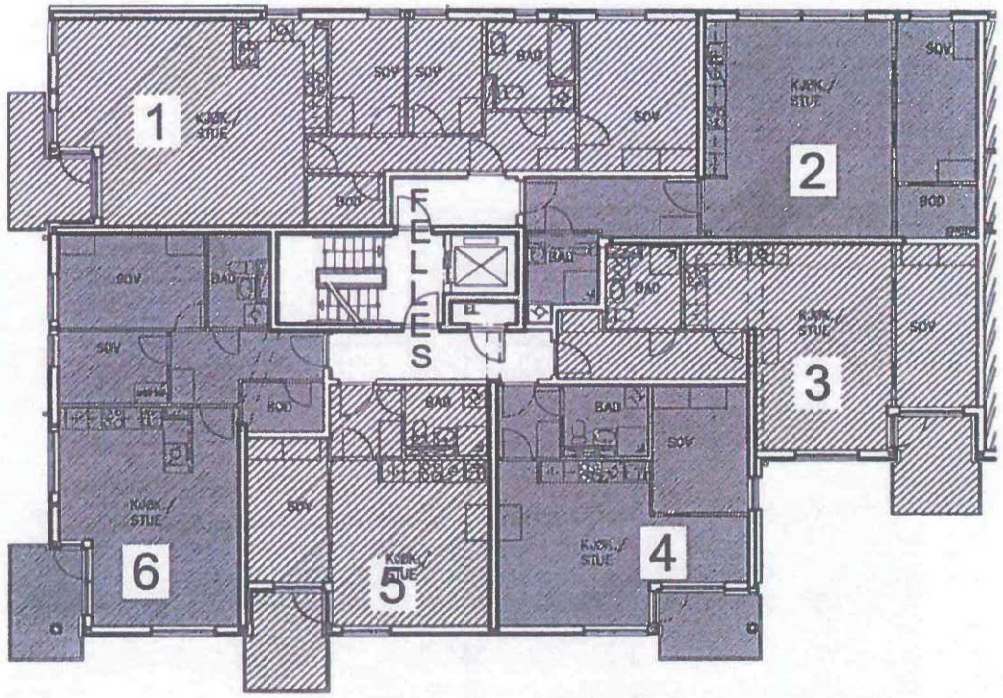
ARCASA arkitekter AS

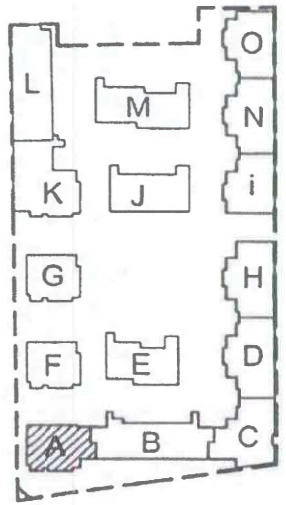
BYGHERRE: RINGNES PARK DA

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FASE 7, BYGG A, B, C
PLAN 2. ETASJE
VEDLEGG E-15

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
1226	16.05.2006	PAL/PEK	1/200

TEGN.NR.: A11.0 F7 020 — REV.:





VEDLEGG 8 AV 106
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

STATENS KARTVERK

DATO	TEGN.	REV.TEKST	KONTR.

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

SEKSJON 1–6
BYGG A, PLAN 1. ETG
Sannergt. 6A

PROSJEKT NR.	DATO	TEGN./KONTR.	MÅL	TEGN.NR.
1226	31.08.2007	KK/PAL	1/200	Side 1/105

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BØRKE & PARTNERS AS
GAMLE DRAMMENS VEI 40
1369 STABEKK

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Thorvald Meyers gate 16A (Kim Nordtorp)
Vår referanse: 2875513/18788253
Bestilling: C3 2022-06-08 (9) 92

Dato
08.06.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1104580	200	29.11.2016	BEST. OM ADKOMSTRETT BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	278	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYSNINGSEIENDART

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~
937 062 766
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 1104580 Tinglyst: 29.11.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

(1) BRYGGERIET HOLDING KS

- og -

(2) SAMEIET THORVALD MEYERS GATE 2

- og -

(3) RINGNES AS

- og -

(4) SAMEIET RINGNES PARK VEST

AVTALE

relatert til
bruk av felles adkomstveier, parkering og
drift/vedlikehold av felles ledninger og anlegg

Rett kopi bekreftes
Liv Dymbe
STATENS KARTVERK

DENNE AVTALE er inngått ___. oktober 2016

MELLOM:

(1) BRYGGERIET HOLDING KS

(2) SAMEIET THORVALD MEYERS GATE 2

(3) RINGNES AS

(4) SAMEIET RINGNES PARK VEST

BAKGRUNN:

A Bryggeriet Holding KS, org.nr. 890 429 882 (**"Bryggeriet"**), er eier av eiendommen gnr/bnr 225/458 i Oslo kommune.

B Sameiet Thorvald Meyers gate 2, org.nr. 916 028 164 (**"Sameiet TM2"**), er eier av eiendommen gnr/bnr 225/459 i Oslo kommune.

C Ringnes AS, org.nr. 914 670 705 (**"Ringnes"**), er eier av eiendommen gnr/bnr 225/460 i Oslo kommune.

D Ringnes Park Vest sameie, org.nr. 894 040 882 (**"Sameiet RPV"**) er eier av eiendommen gnr/bnr 225/278 i Oslo kommune.

E Denne avtalen (**"Avtalen"**) regulerer avtalepartenes (**"Partene"**) rett til bruk av felles adkomstveier, parkering og drift/vedlikehold av felles ledninger og anlegg på gnr/bnr 225/278, 225/458, 225/459 og 225/460 i Oslo kommune (**"Eiendommene"**), som vist i vedlagte situasjonsplan (bilag 1).

F Denne Avtalen erstatter avtale inngått mellom Partene 14. oktober 2005.

FØLGENDE ER AVTALT:

Partene og senere eiere av Eiendommene forplikter seg ved denne Avtalen å overholde de plikter og rettigheter som følger av punkt 1 - 8 nedenfor.

Det skal ikke ytes vederlag el. for noen av bruksrettene utover det som fremgår av Avtalen. Bruksrettene er evigvarende med mindre annet er fastsatt.

1. Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader

Kostnader til drift og vedlikehold av de anlegg og installasjoner som omfattes av Avtalen fordeles forholdsmessig mellom rettighetshaverne til det aktuelle anlegget mv. i henhold til Eiendommenes respektive bygningsareal basert på følgende arealer:

Gnr/bnr 225/278:	17.014 m2
Gnr/bnr 225/458:	6.876 m2
Gnr/bnr 225/459:	3.523 m2
Gnr/bnr 225/460:	546 m2

STATENS KARTVERK

2. Felles kjørevei

Bryggeriet, Sameiet TM2, Ringnes og beboerne i Sameiet RPV skal ha gjensidig rett til bruk av felles kjørevei beliggende på gnr/bnr 225/458 og 225/459 via gammel hovedport med inngang fra Thorvald Meyers gate og frem til garasje/ utvendige biloppstillingsplasser på 225/460, som vist med gult i bilag 1.

Kjøreveiens drifts- og vedlikeholdskostnader fordeles forholdsmessig mellom Bryggeriet, Sameiet TM2, Ringnes og Sameiet RPV i henhold til fordelingsnøkkelen i pkt. 1.

3. Felles repos/trapp

3.1 Repos/trapp fra Biermanns gate

Bryggeriet, Sameiet TM2 og Ringnes skal ha felles rett til bruk av felles repos/trapp beliggende på gnr/bnr 225/459 fra Biermanns gate som vist med oransje i bilag 1, samt nødvendig atkomst frem til denne.

Drifts- og vedlikeholdskostnadene for reposet/trappen fordeles forholdsmessig mellom Bryggeriet, Sameiet TM2 og Ringnes i henhold til fordelingsnøkkelen i punkt 1.

3.2 Repos/trapp fra Toftes gate

Bryggeriet, Ringnes, Sameiet TM2 og Sameiet RPV skal ha felles rett til bruk av felles repos/trapp beliggende på gnr/bnr 225/459 fra Toftes gate som vist med oransje i bilag 1, samt nødvendig atkomst frem til denne.

Drifts- og vedlikeholdskostnader for reposet/trappen fordeles forholdsmessig mellom Bryggeriet, Ringnes, Sameiet TM2 og Sameiet RPV i henhold til fordelingsnøkkelen i punkt 1.

4. Sykkelparkering/renovasjonscontainere

Ringnes skal ha eksklusiv bruksrett til areal for sykkelparkering og renovasjonscontainere beliggende på gnr/bnr 225/459 som vist med grønt i bilag 1, samt nødvendig atkomst frem til disse.

Disponering av sykkeloppstillingsplassene og renovasjons- containerne bestemmes fullt ut av Ringnes. Bruken må ikke påføre gnr/bnr 225/459 urimelig eller unødvendig ulempe.

Drift og vedlikehold av sykkeloppstillingsplassene og renovasjonscontainerne påhviler Ringnes alene.

Drifts- og vedlikeholdskostnadene for kjøreatkomsten til sykkeloppstillingsplassene og renovasjonscontainerne fordeles som fastsatt i punkt 2.

5. Utendørs parkering

Bryggeriet skal ha eksklusiv bruksrett til 2 separate arealer for biloppstillingsplasser beliggende på gnr/bnr 225/459 som vist med blått i bilag 1, samt nødvendig atkomst frem til disse.

STATENS KARTVERK

Arealene skal gi plass for totalt 3 stk. biloppstillingsplasser i normal dimensjon (dvs. hver plass på ca. 2,5 x 5,0 m), dog slik at det ene arealet som omfatter 2 biloppstillingsplasser i all hovedsak ligger på gnr/bnr 225/458 som det fremgår av bilag 1.

Disponering av biloppstillingsplassene bestemmes fullt ut av Bryggeriet. Bruken må ikke påføre gnr/bnr 225/459 urimelig eller unødvendig ulempe.

Drift og vedlikehold av biloppstillingsplassene påhviler Bryggeriet alene.

Drifts- og vedlikeholdskostnadene for kjøreatkomsten til biloppstillingsplassene fordeles som fastsatt i punkt 2.

6. Innendørs parkering

Bryggeriet skal være eier av 9 stk. biloppstillingsplasser i underjordisk garasjeanlegg (i bygget Ringnes Øvre) beliggende på gnr/bnr 225/459, som vist med blått i vedlagte plantegning med angivelse av de aktuelle biloppstillingsplassene, jf. bilag 2.

Grunnbokshjemmel til biloppstillingsplassene skal etableres ved tinglysing av skjøte på ideell andel 9/16 i den eierseksjon garasjeanlegget utgjør, dvs. gnr/bnr 225/459 seksjon nr. 18.

Som eier av biloppstillingsplassene blir Bryggeriet sameier i garasjesameiet og vedtar både garasjesameiets og Sameiet TM2s vedtekter som bindende for seg og sine rettsetterfølgere, herunder bl.a. hva gjelder dekning av felleskostnader som påhviler garasjesameiet.

Disponering av biloppstillingsplassene bestemmes fullt ut av Bryggeriet innenfor de rammer som sameievedtektene fastsetter.

7. Felles stikkledninger for vann og avløp

Eiendommene skal ha gjensidig rett til å ha liggende felles stikkledninger for vann og avløp over Eiendommene frem til offentlig ledningsnett som vist i bilag 3, herunder nødvendig tilkomst for drift og vedlikehold av disse.

Drifts- og vedlikeholdskostnadene for stikkledningene fordeles forholdsmessig mellom Eiendommene i henhold til fordelingsnøkkelen i punkt 1.

8. Tre stående i grensen mellom gnr/bnr 225/459 og 225/460

Vedlikeholdskostnader og ansvar for tre stående i grensen mellom gnr/bnr 225/459 og 225/460 mot Biermanns gate som vist med rosa i bilag 1 dekkes av Ringnes alene.

9. Adkomst til rømningsvei fra garasjeanlegg i 225/278

Sameiet TM2 skal ha bruksrett til adkomst til/fra rømningsvei fra garasjeanlegg i gnr/bnr 225/278 og over gnr/bnr 225/458 som vist med gult vedlagte plantegninger (bilag 4).

Sameiet TM2 dekker en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av atkomsten i henhold til fordelingsnøkkelen i pkt. 1.

STATENS KARTVERK

SB

10. Tvister

Enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med denne Avtalen skal søkes løst gjennom forhandlinger. Hvis enighet ikke oppnås skal tvister løses for de ordinære domstoler ved Eiendommenes verneting.

11. Bilag

1. Situasjonsplan med angivelse av bruksrettene i henhold til Avtalen
2. Plantegning for garasjeanlegget i gnr/bnr 225/459 med angivelse av de biloppstillingsplasser som Bryggeriet skal være eier av
3. Situasjonsplan over ledningsanlegg
4. Plantegninger med angivelse av rømningsvei i gnr/bnr 225/278

***

Denne Avtalen er undertegnet i 4 eksemplarer, hvorav hver av Partene har mottatt ett eksemplar.

Denne Avtalen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene gnr/bnr 225/278, 225/458, 225/459 og 225/460 i Oslo kommune og kan ikke slettes eller endres uten felles samtykke fra eiendommenes eiere til enhver tid.

BRYGGERIET HOLDING KS

EINAR FENSHOLT HANSEN

SAMEIET THORVALD MEYERS GATE 2

METTE JØHRDE — STYREMEDLEM

ØYSTEIN RUDJORD

RINGNES AS

SØREN BRINCK

KIM ROLF JENSEN

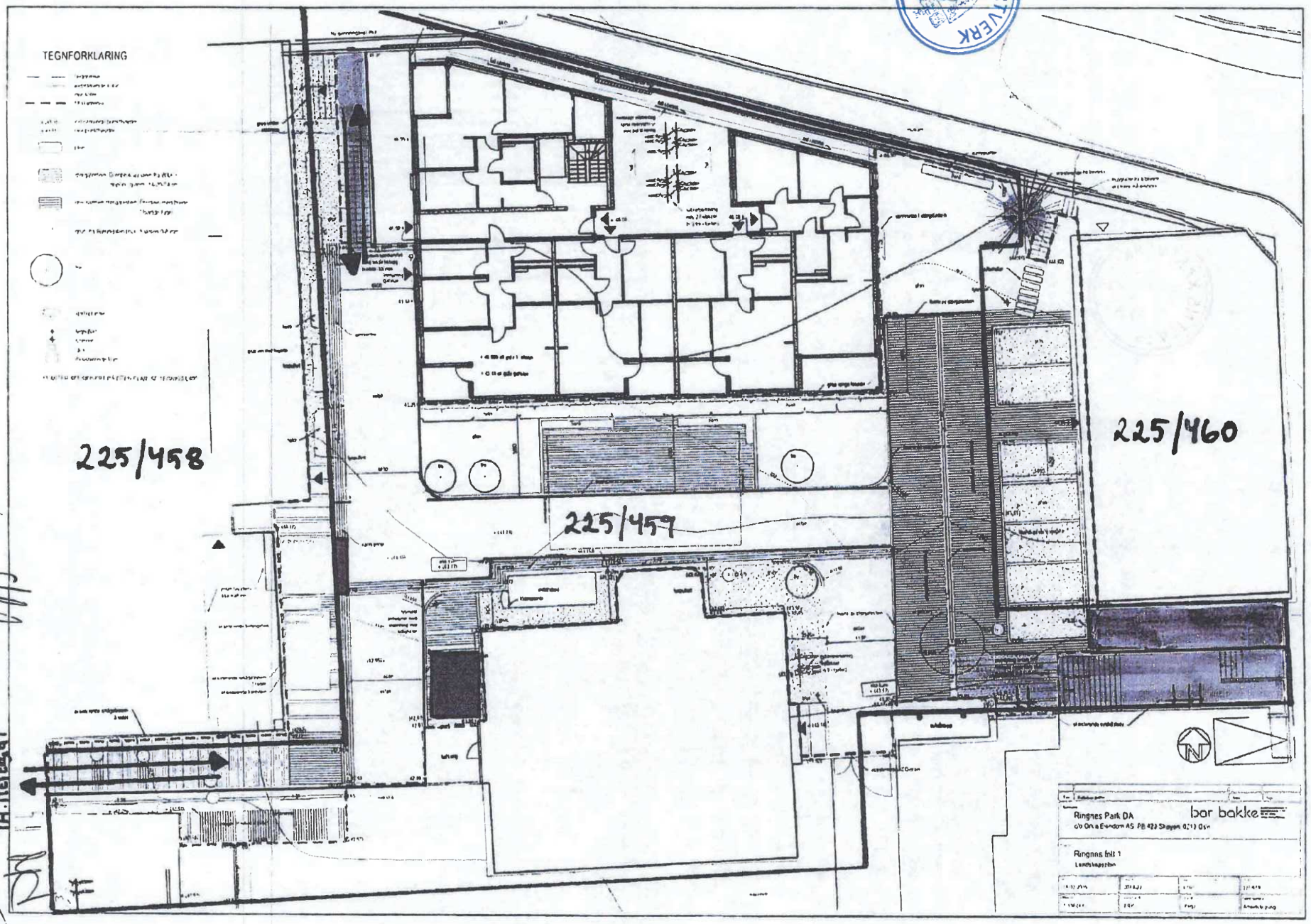
RINGNES PARK VEST SAMEIE

MARIANNE HUSUM — Styreleder

SOFIA KARLSFELDT — Styremedlem

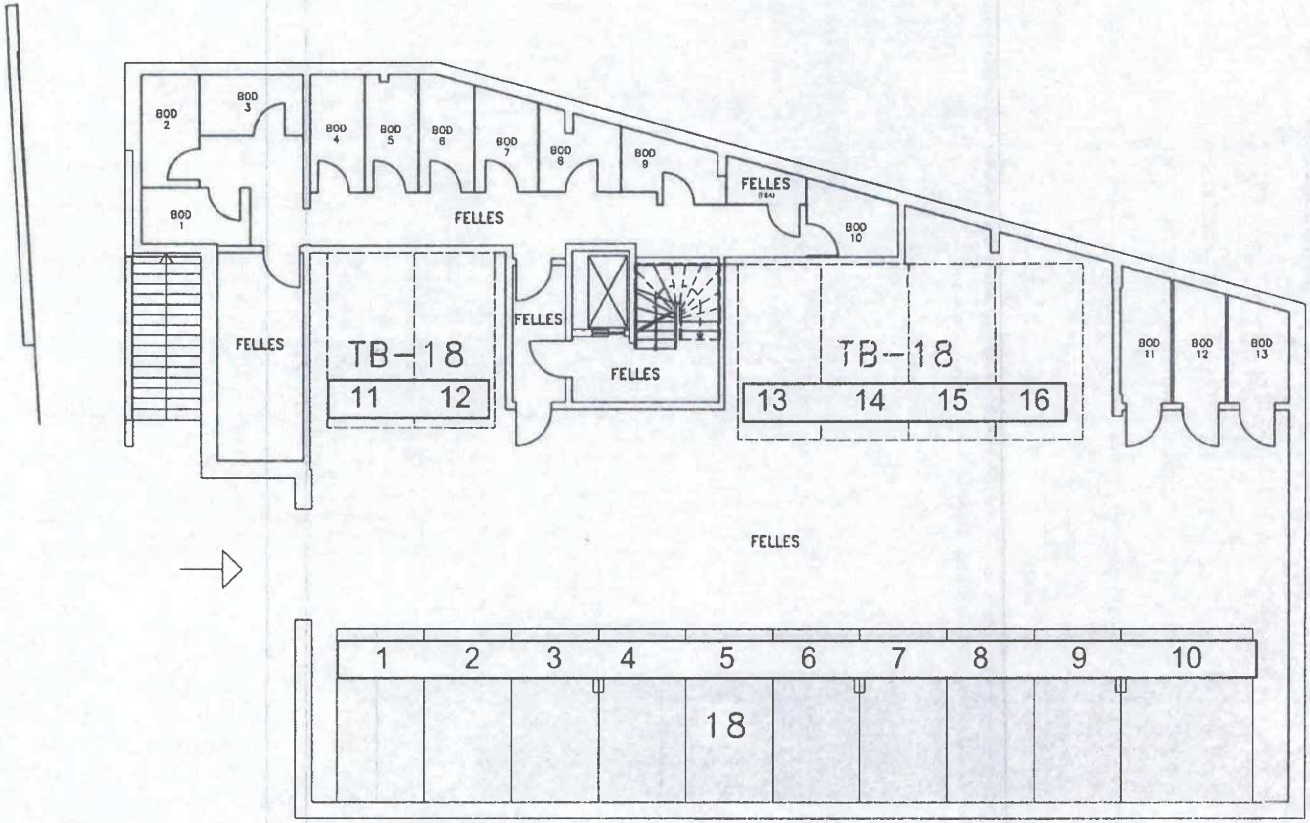
STATENS KARTVERK

BILAG 1



STATENS KARTVERK

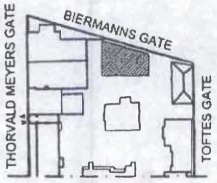
HOVEDPROSJEKT FRA TH. NIELSEN AS



Fordeling:
KS Bryggeriet:
1,2,3,4,5,6,11,12,13
TM2:
7,8,9,10,14,15,16,

STATENS KARTVERK

NORD



DATO	TEGN.	REV.TEKST	KONTR.

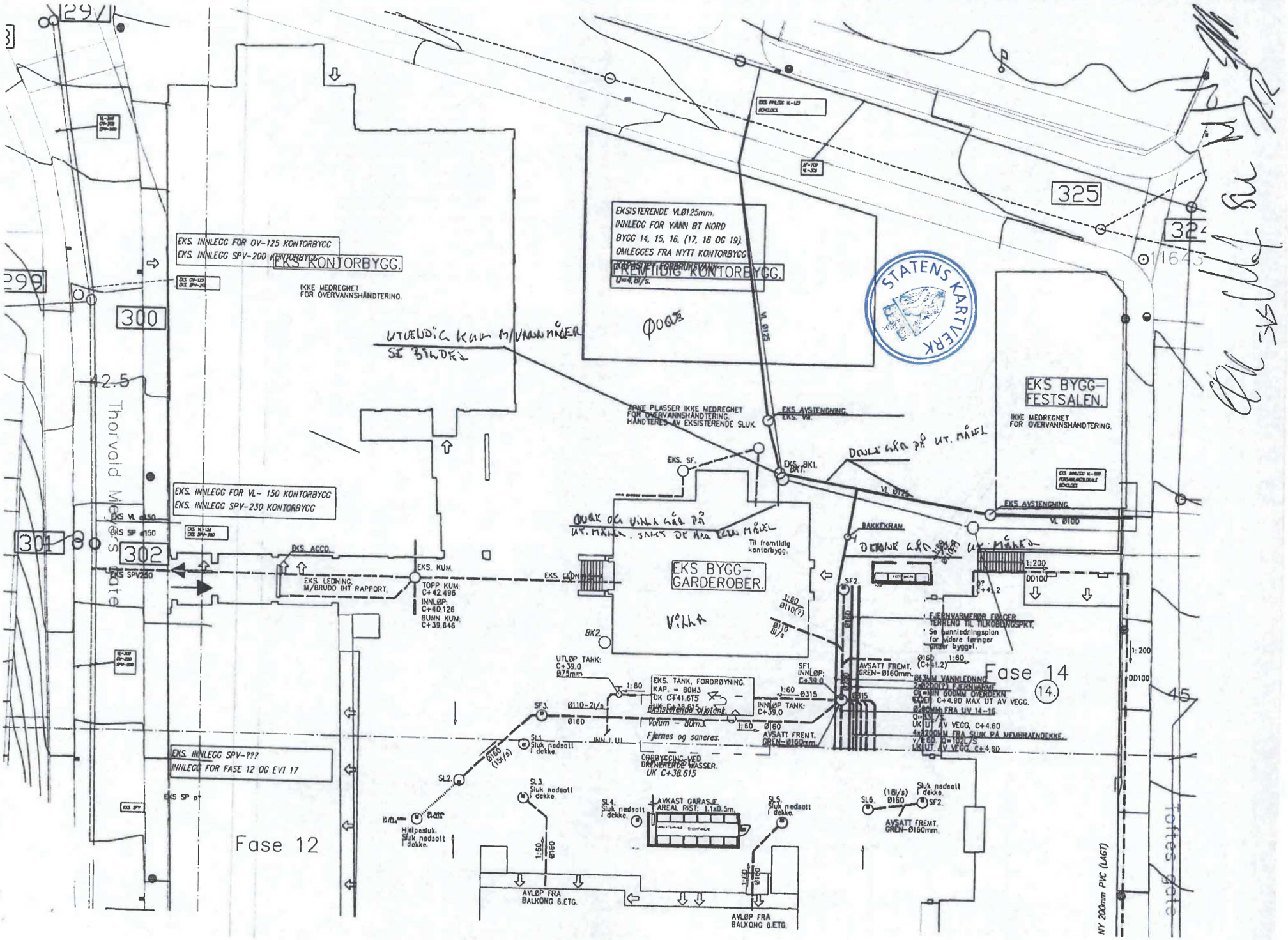
Thorvald Meyers gate 2B, Oslo
Gnr./Bnr.: 225 / 459

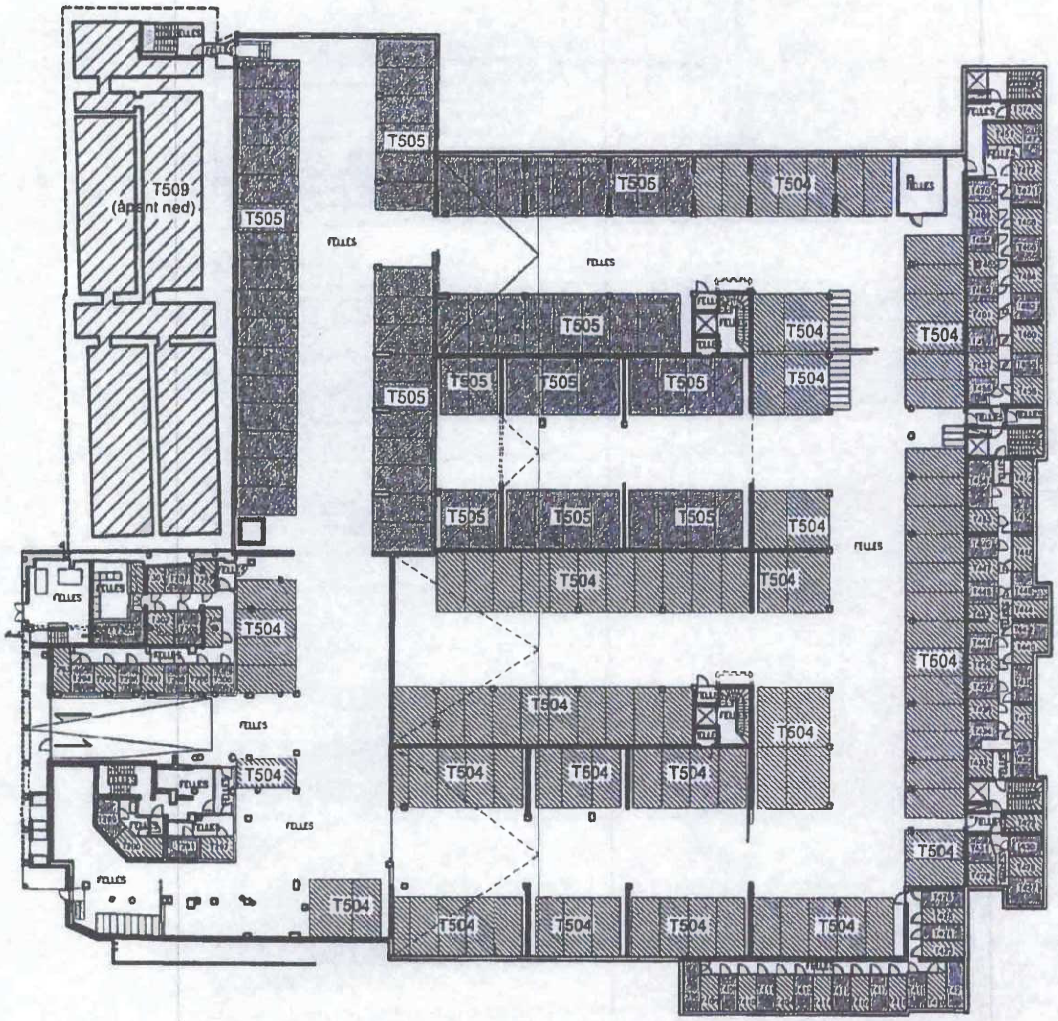
ARCASA arkitekter AS
BADVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

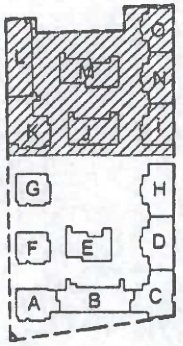
SEKSJONERING BOLIG, RINGNES ØVRE
PLAN UNDERETASJE

TEGN. NR.	DATO	UTFØRT	MÅLESTOKK	ARK.NR.
1892	19.12.14	ME/SW	1:200	07 av 11

Bilag 2


EKS. INNLEGG FOR OV-125 KONTORBYGG
EKS. INNLEGG SPV-200 KONTORBYGG
EKS. KONTORBYGG.
IKKE MEDREGNET FOR OVERVANNSHÅNDTERING.
EKSISTERENDE VLØ125mm. INNLEGG FOR VANN BT NORD BYGG 14, 15, 16, (17, 18 OG 19). OMLEGGES FRA NYTT KONTORBYGG
FREMTIDIG KONTORBYGG.
UTVENDIG KUM M/VANNMÅLER SE STANDARD
EKS. INNLEGG FOR VL- 150 KONTORBYGG
EKS. INNLEGG SPV-230 KONTORBYGG
EKS. ACCO.
EKS. LEDNING. M/BRUDD IHT RAPPORT.
EKS. KUM.
TOPP KUM C+42.496
INNLØP: C+40.126
BUNN KUM: C+39.646
EKS. LEDNING
EKS. SF.
EKS. BK1.
SONE PLASSER IKKE MEDREGNET FOR OVERVANNSHÅNDTERING. HÅNDTERES AV EKSISTERENDE SLUK.
EKS. AVSTENGNING. EKS. VM.
DEKKE OG VINKLA GÅR PÅ UT. MÅLEL
EKS BYGG-FESTSALEN.
IKKE MEDREGNET FOR OVERVANNSHÅNDTERING.
EKS AVSTENGNING
VL Ø100
BAKKEKRAN.
EKS BYGG-GARDEROBER.
VINKA
Til fremtidig kontorbygg.
BK2.
SF2.
SF1. INNLØP: C+39.0
AVSATT FREMT. GREN-Ø160mm.
FJERNVARMERØR FRAGER TERRENG TIL TILKOBLINGSPKT.
Se kunnledningsplan for videre føringer inntil bygget.
UTLØP TANK: C+39.0 Ø75mm
EKS. TANK, FORDRØYNING. KAP. = 80M3 OK C+41.615 Bunn C+38.615 Eksisterende oljetank.
Volum = 80m3.
Fjernes og saneres.
INNLØP TANK: C+39.0
OPPBYGGING VED DRENERENDE BASSER. UK C+38.615
SF3.
SL1. Sluk nedsatt i dekke.
SL2.
SL3. Sluk nedsatt i dekke.
SL4. Sluk nedsatt i dekke.
SL5. Sluk nedsatt i dekke.
SL6. Sluk nedsatt i dekke.
AVKAST GARASJE AREAL RIST: 1.1x0.5m.
Hjelpesluk. Sluk nedsatt i dekke.
AVSATT FREMT. GREN-Ø160mm.
AVLØP FRA BALKONG 6.ETG.
AVLØP FRA BALKONG 6.ETG.
Fase 12
Fase 14
(14.)
EKS. INNLEGG SPV-??? INNLEGG FOR FASE 12 OG EVT 17
EKS SP Ø?
EKS VL Ø150
EKS SP Ø150
EKS SPV250
Thorvald Meyers gate
NY 200mm PVC (LAGT)
Tollbugata
297
299
300
301
302
325
32
42.5
45



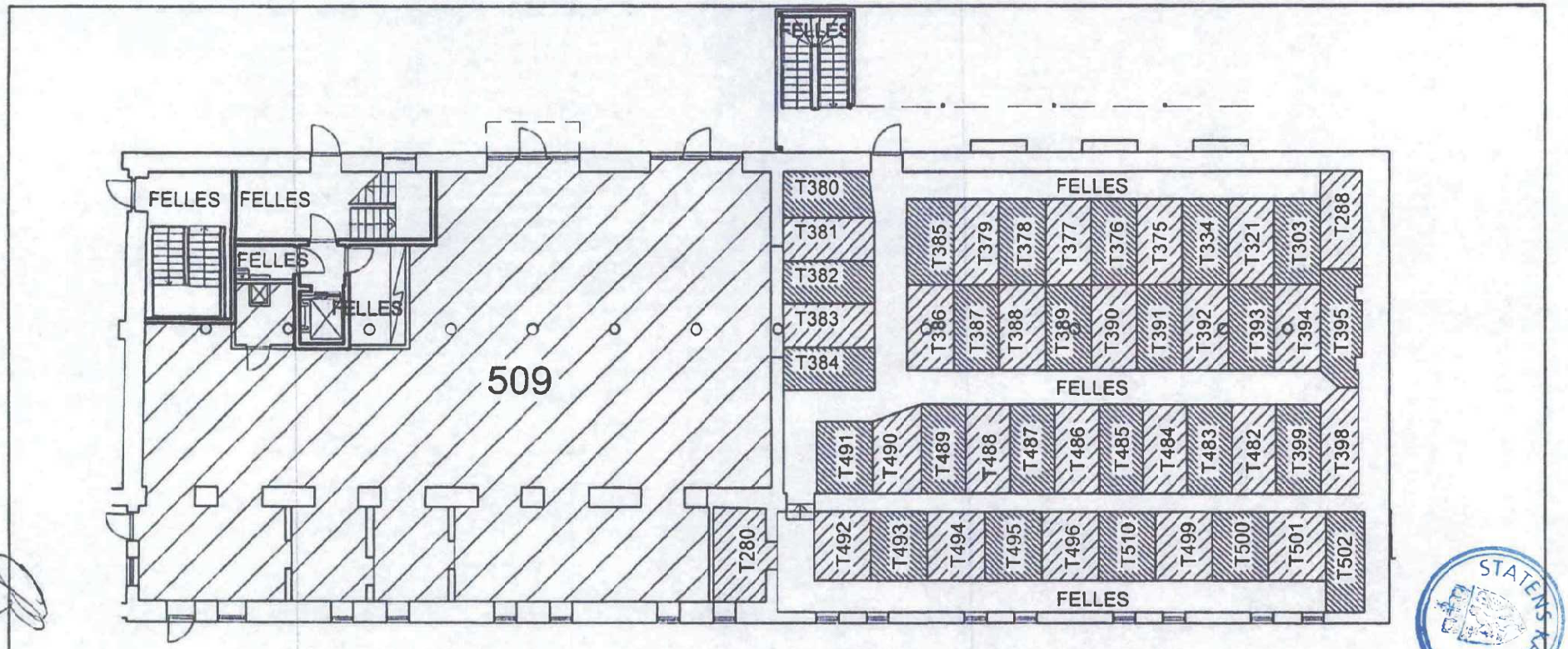


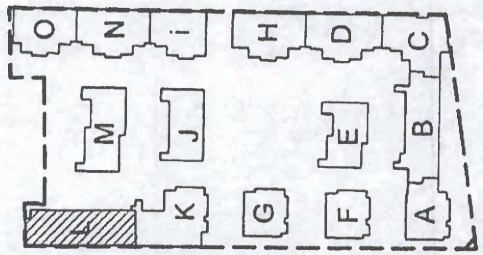
07.03.12	UE	AJOURFØRT BODER	PAL
03.10.08	KK	AJOURFØRT	PAL
DATO	TEGN.	REVISJON	KONTR.

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

Seksjon 504, 505
Ringnes Nord, Plan U1 etg.
Thv. Meyersgt. og Sonnergt.

PROSJEKT NR.	DATO	TEGN./KONTR.	SKALA	TEGN.NR.
1226	31.08.2007	HH/PAL	1/400	Vedlegg 2 av 6





STATENS KARTVERK

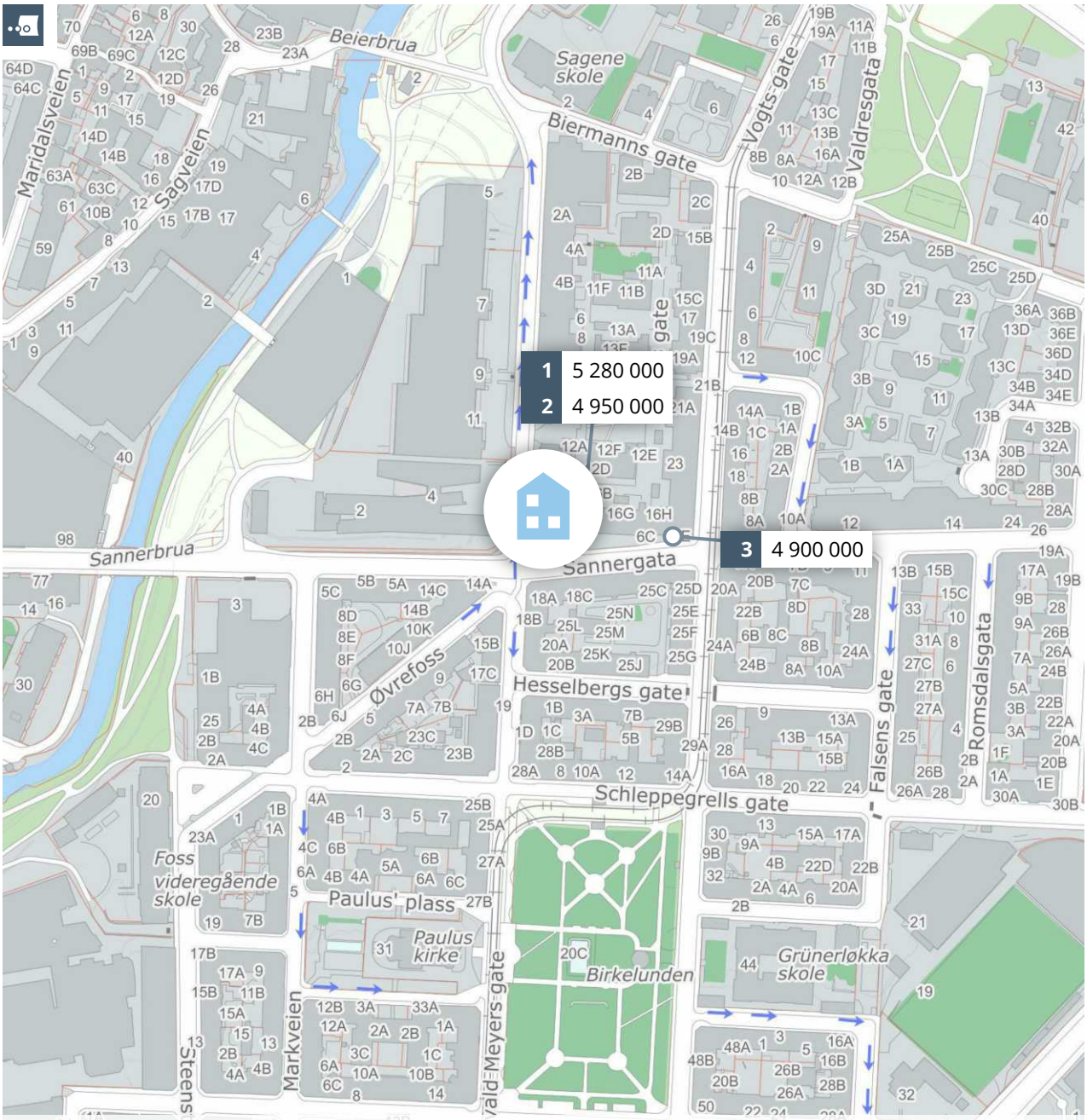
DATO	TEGN.	REV.TEKST	KONTR.
02.03.2012	ME	JUSTERING BODPLASSERING	PAL
04.01.2012	ME	NY SEKSJON 509 NÆRING	PAL
		TIDLIGERE SEKSJONER 474-480 UTGÅR	
		BODER ER TILDELT SOM TILLEGGSAREAL	

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

TEGNINGSNAVN / TITTEL:

SEKSJON 509, NÆRING
Bygg L, 1. ETG
Thv. Meyers gt. 4A, 4B og 6

PROSJEKT NR.	DATO	TEGN./KONTR.	MÅL	TEGNING
1226	31.08.2007	HH/PAL	1/200	Vedlegg 3 av 6



Meglers verdivurdering

THORVALD MEYERS GATE 16 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 03.08.2025

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: Morten Bjørgum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Thorvald Meyers gate 16 A, 0555 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2009

GNR 225 BNR 278 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TORSHOV RODE 1

Verdivurdert til

4 700 000

3 943	4 703 943	123 684
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	38 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2009

Fellesutgifter	2 337
Formue	8 038
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Thorvald Meyers gate 16 B 35 m² 2009 6. etg 1 sov	28.07.2025	4 850 000	**5 280 000**	0	5 280 000	**150 857**
2 Thorvald Meyers gate 16 B 35 m² 2009 6. etg 1 sov	31.01.2025	4 800 000	**4 950 000**	0	4 950 000	**141 429**
3 Sannergata 6 E 37 m² 2009 3. etg 1 sov	05.05.2025	4 850 000	**4 900 000**	0	4 900 000	**132 432**

Én meget lys og moderne 2-roms selveier. Leiligheten ligger sentralt til i Ringnes Park på øvre Grünerløkka, i et moderne boligbygg fra 2009 med heis. Her bor man med kort vei til alt av spisesteder, treningstilbud, utesteder og forretninger. Svært gode kollektivtilbud med buss rett utenfor døren og trikk få minutter unna.

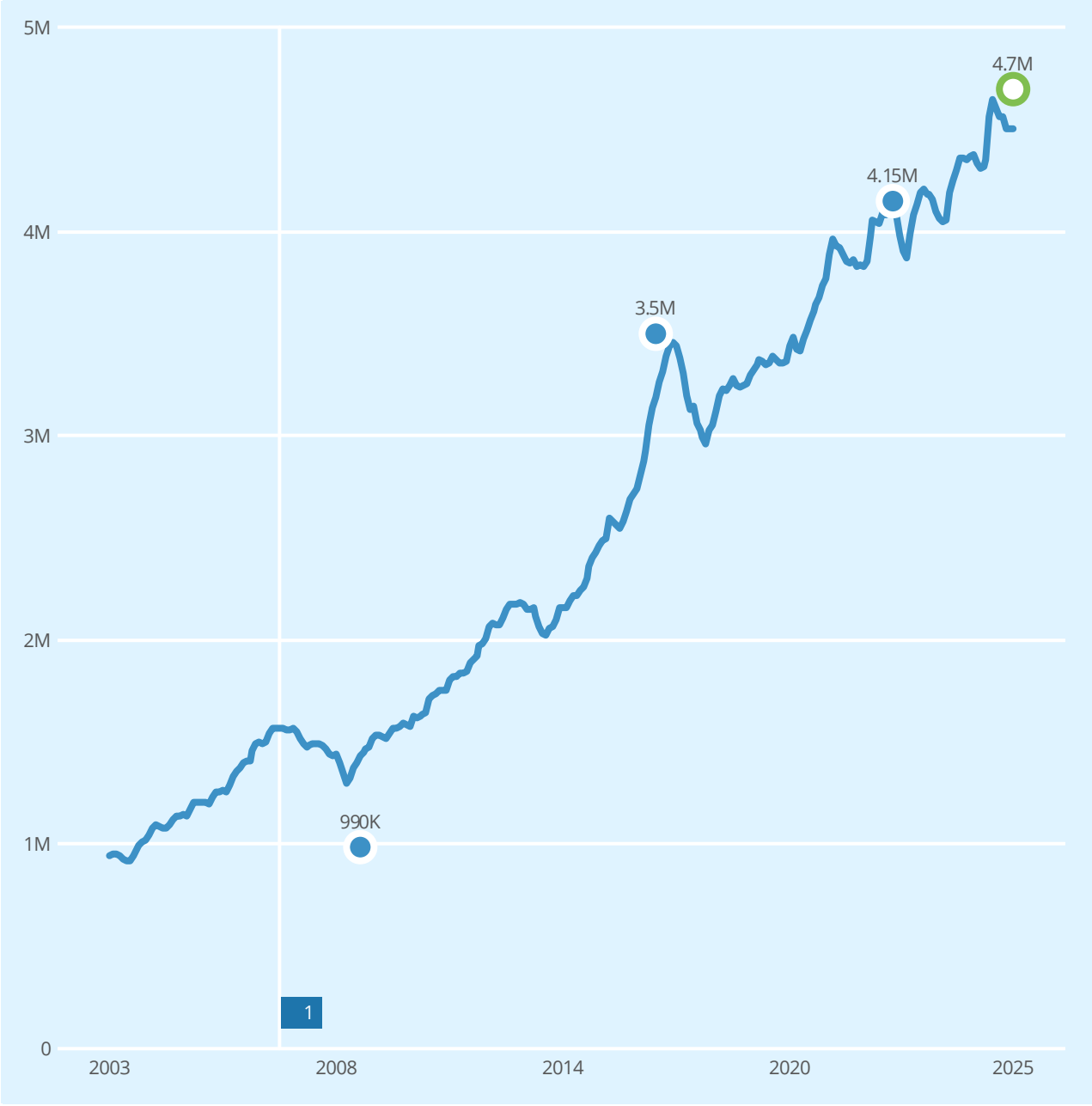
KVALITETER
- Solrik balkong på 6 kvm.
- God planløsning
- Store vindusflater med godt lysinnslipp
- Lave felleskostnader
- Fyring og varmtvann er inkludert
- Felles takterrasse
- Ekstern bod på 5 kvm.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



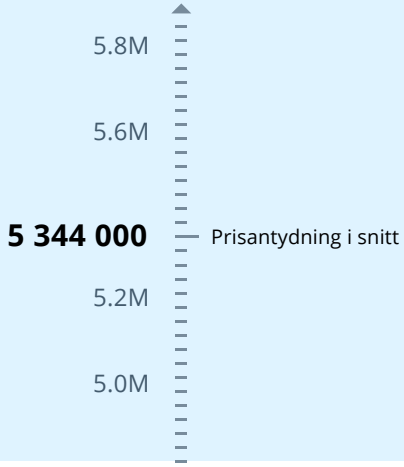
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
07.08.2022	15.08.2022	01.11.2022	4 190 000	4 150 000	0	4 150 000
20.09.2016	23.09.2016	03.11.2016	2 500 000	3 500 000	0	3 500 000
15.04.2009		15.04.2009	-	990 000	-	990 000

Leiligheter til salgs i TORSHOV RODE 1 grunnkrets nå

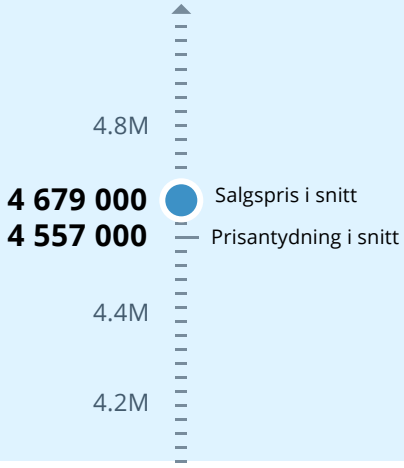
14
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
61
dager

Leiligheter solgt i TORSHOV RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

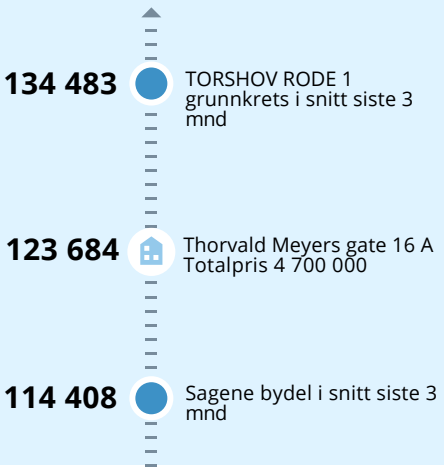
46
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
16
dager

for 2.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



Thorvald Meyers gate 16A

Nabolaget Ringnes park/Sagene bad - vurdert av 179 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	4 min 0.4 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	14 min 1.2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	4 min 0.3 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	16 min 1.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sannergata Linje FB5A, FB5B, 21	1 min 0.1 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	17 min 1.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	6 min 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.7 km

BARNEHAGER

Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år... 69 barn	2 min 0.2 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	6 min 0.5 km
Barnas Hus barnehage (0-5 år) 181 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Meny Ringnes Park	1 min
Innom Birkelunden	3 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Kiellands Hus	7 min
Apotek 1 Ringnes Park Senter	1 min
Kiellands plass Vinmonopol	7 min

SPORT

Sagene skole	4 min
Øvre Foss kunstgressbane	4 min
SATS Ringnes Park	0 min
SATS Ila	4 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

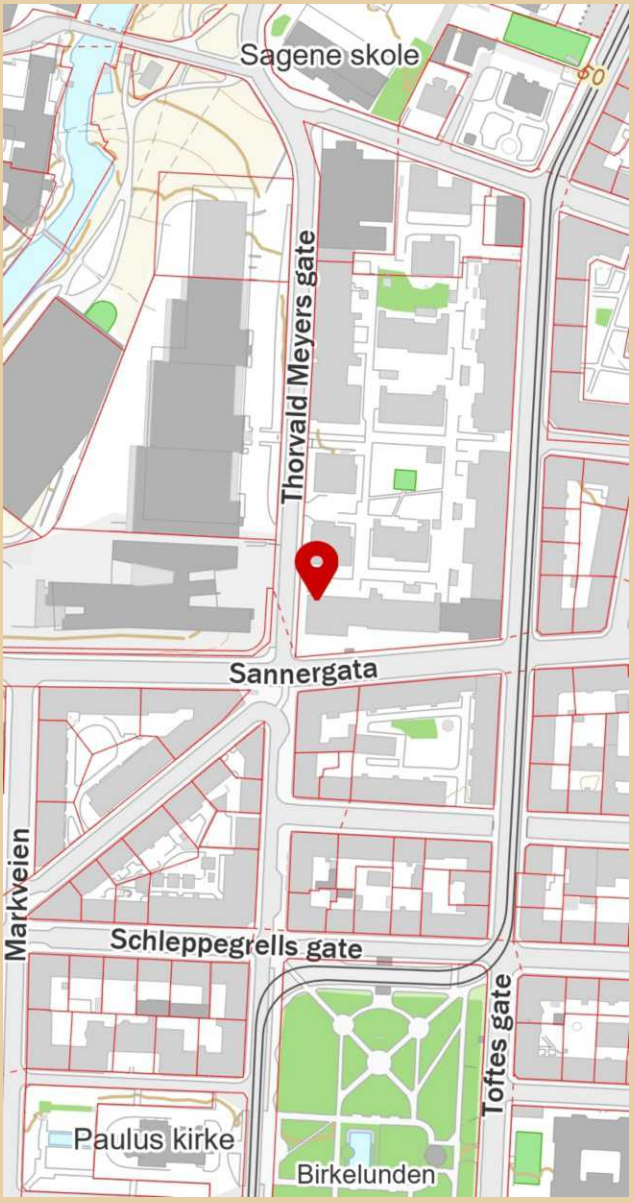
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Thorvald Meyers gate 16A, 0555 Oslo
Gnr. 225, Bnr. 278, Snr. 5, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
7250349

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Morten Bjørgum

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 417 63 003

E-post: morten.bjorgum@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.
