PRIVATMEGLEREN
HORISONT

SANDAKERVEIEN 56K

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

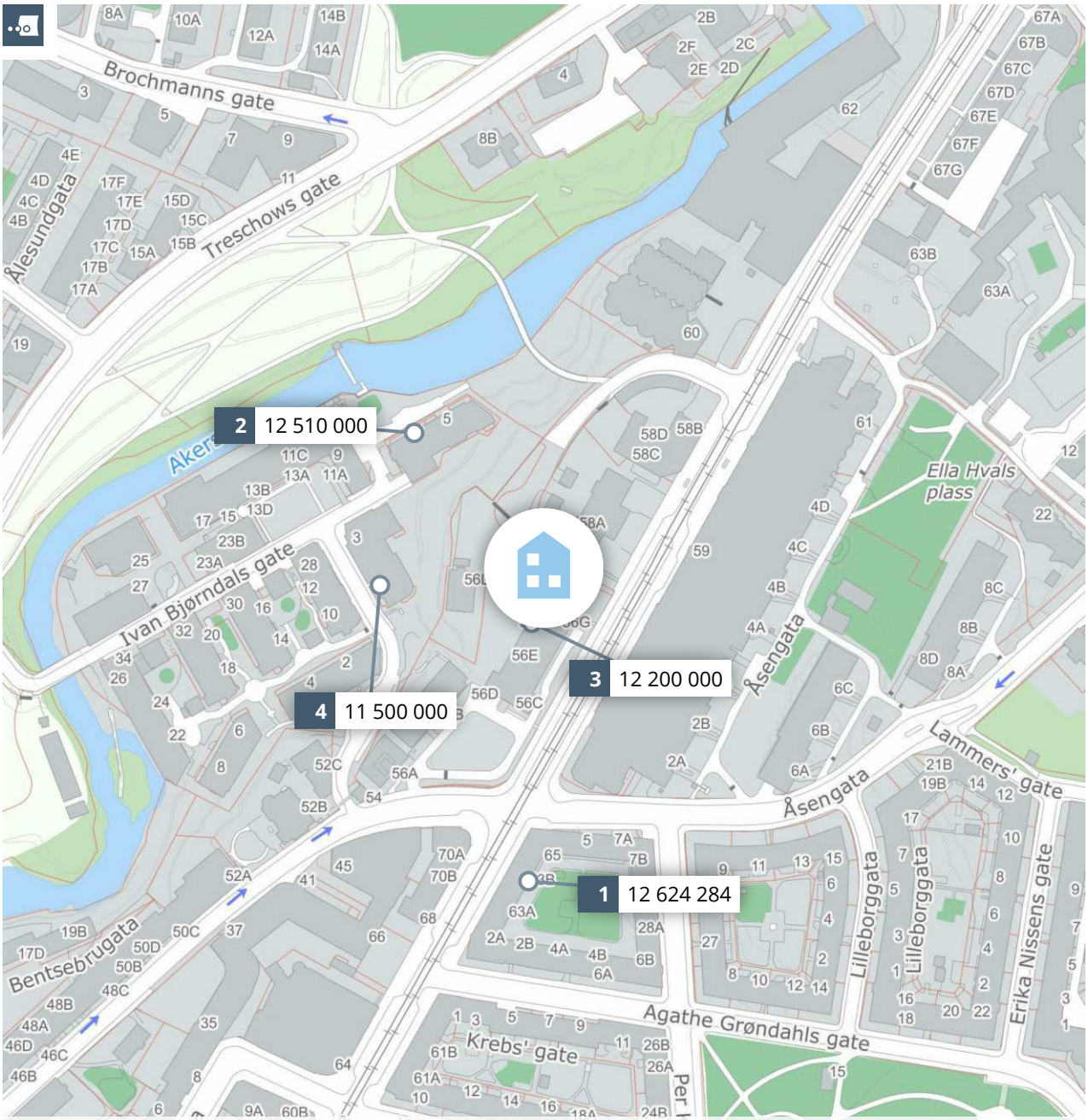
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SANDAKERVEIEN 56 K

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 09.09.2025

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: Espen Tønsaker Aas.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sandakerveien 56 K, 0477 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 224 BNR 343 FNR 0 SNR 44 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ÅSEN RODE 2

Verdivurdert til

10 600 000

0	10 600 000	116 484
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	91 m²	7 m²	- m²	15 m²	- m²	- m²
Byggeår						2023

Fellesutgifter	5 138
Formue	9 785
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vogts gate 63 B 107 m² 1922 3. etg 4 sov	23.04.2025	11 500 000	**12 400 000**	224 284	12 624 284	**117 984**
2 Ivan Bjørndals gate 7 91 m² 2012 6. etg 3 sov	26.08.2025	11 500 000	**12 510 000**	0	12 510 000	**137 473**
3 Sandakerveien 56 F 123 m² 1902 8. etg 3 sov	11.06.2025	11 950 000	**12 200 000**	0	12 200 000	**99 187**
4 Ivan Bjørndals gate 1 91 m² 2013 7. etg 3 sov	19.10.2024	12 000 000	**11 500 000**	0	11 500 000	**126 374**

En stilfull, innbydende og familievennlig 4-roms selveierleilighet fra 2023. Beliggenheten er strålende på alle måter, med umiddelbar nærhet til Sandaker senter og buss- og trikkestopp, samt kort vei til barnehager, skoler og turområder. Videre kan eiendommen skilte med felles takterrasse i 7. etg. (og adgang til begge takterrassene i nabobyggene), mulighet for garasjeplass og en egen, overbygd terrasse på ca. 15 kvm ved stuen. Den private terrassen er sydvestvendt og byr på gode solforhold.

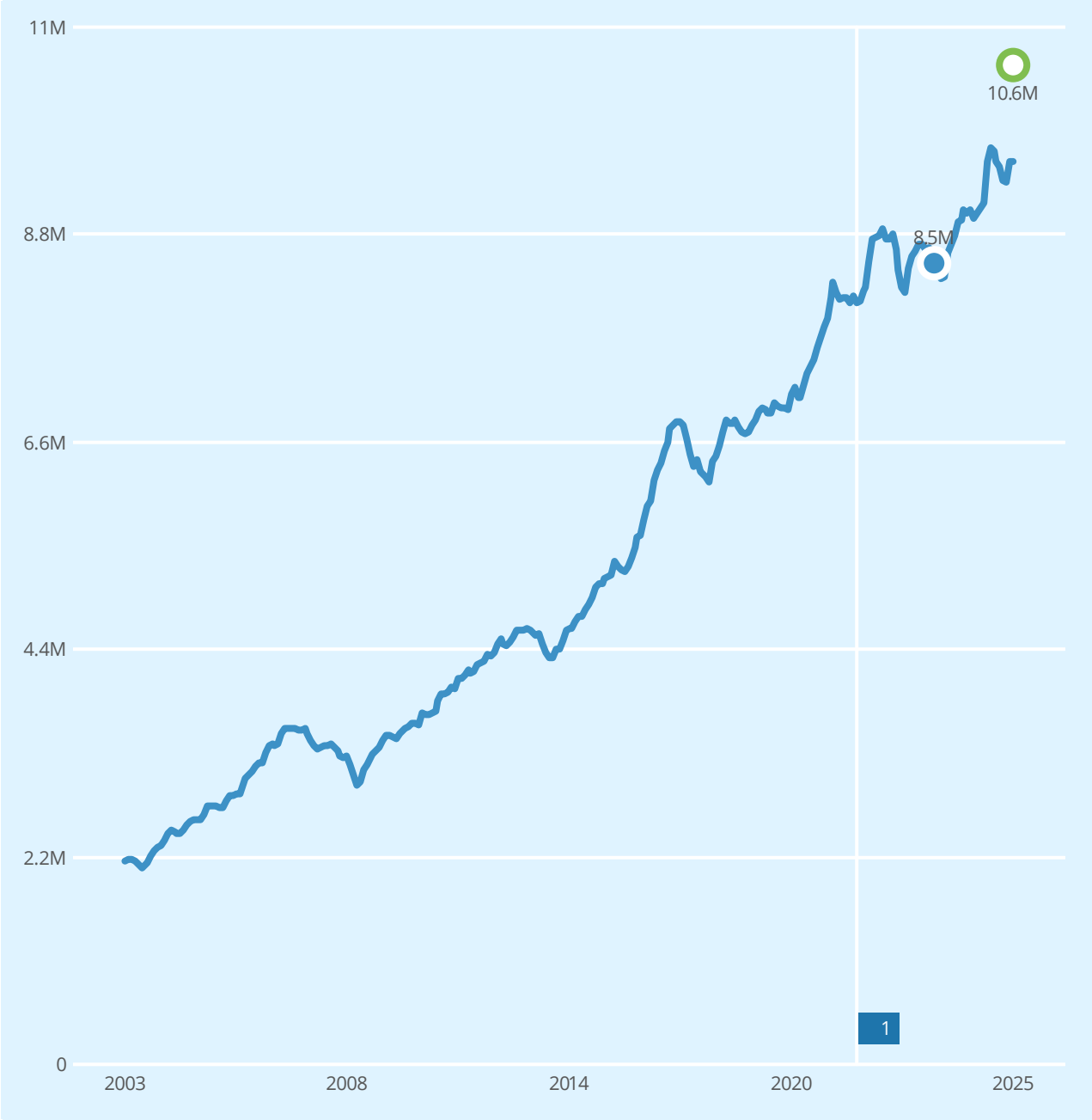
Leiligheten fremstår med tidsmessige farge- og materialvalg, vannbåren gulvvarme og etterspurt hjørnebeliggenhet. Stuen og kjøkkenet danner et herlig allrom med møbleringsfrihet, og HTH-kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Videre er det et helfliset bad/wc/vaskerom, et en-suite baderom, en flott entré og tre gode soverom. Lagringsplass finnes både i en innebod og en romslig bod i underetasjen.

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

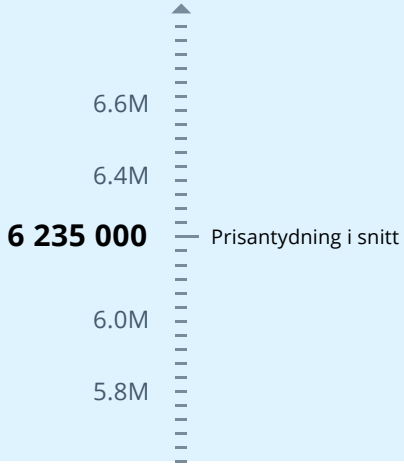
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.09.2023		12.09.2023	-	8 500 000	-	8 500 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen kjøpt til den prisen 2 år før tinglysningen. Nybygg.

Leiligheter til salgs i ÅSEN RODE 2 grunnkrets nå

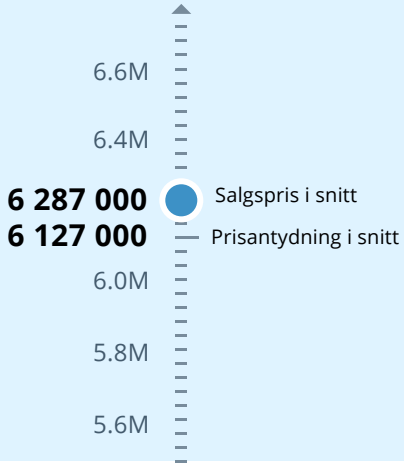
12
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
17
dager

Leiligheter solgt i ÅSEN RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

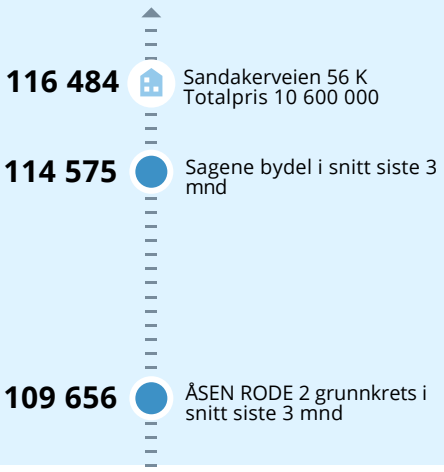
36
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 2% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Horisont

Oppdragsnr.
155251041

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Silje Bruvik	Marius Bruvik

Gateadresse
Sandakerveien 56K

Poststed	Postnr
OSLO	0477

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 90156401

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: 155251041

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Det er installert ny servant på badet. Rørlegger har etablert nye rør fra veggtilkobling til servant. Tilkobling av vannrør til servantbatteri er utført av eier.
Arbeid utført av	Anor AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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 faglært
Beskrivelse	Terrassebord ble skiftet ut i 2024 (privat sak, ikke garantisak).
Arbeid utført av	Snekkerne AS

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155251041

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

Beskrivelse

Pågående reguleringssak på nabotomten, Sandakerveien 56 C (saksnummer 202217080). Grunneier ønsker omregulering av eksisterende bygning til 9 leiligheter, samt oppføre et nytt bygg i samme høyde på nordsiden av tomten. Plan og bygg har i sin innstilling til byrådet anbefalt omregulering av eksisterende bygg, men har innstilt til avslag for ny bebyggelse på tomten. Saken er sendt til politisk behandling i byrådet. Sandakerveien 58 C (saksnummer 201414656) - detaljregulering er egengodkjent av bystyret. Ikke en direkte nabotomt (men har fått nabovarsel), og reguleringen vil ikke påvirke eiendommens omgivelser utover potensiell støy i byggeperioden. Byggingen vil i betydelig grad løfte helhetsinntrykket av nabolaget når ferdigstilt.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155251041

Tilleggskommentar

Små utbedringer er gjennomført under garantiordningen for nybygg. Utbedringer kan foretas fortløpende i henhold til garantivilkår.

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: 155251041

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Bruvik	4cca0d1cb3a8304663c49 6d4c44053a9e23e5016	08.09.2025 11:08:27 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Bruvik	404ec0ad02ea56d0c5c6 9dd42d0668ae57a83a6e	08.09.2025 10:52:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 155251041

→ 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

Tilstandsrapport

Leilighet
Sandakerveien 56 K, 0477 OSLO
OSLO kommune
gnr. 224, bnr. 343, snr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 27.08.2025 **Rapportdato:** 29.08.2025 **Oppdragsnr.:** 14158-2473 **Referansenummer:** LG1238

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen **Vår ref:**

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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.

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

4-roms eierseksjon fra 2023 med sentral og attraktiv beliggenhet i boligprosjektet Torshovhøyden.

Overbygget terrasse på 15 m².

Felles takterrasse.

Boligen er en hjørneleilighet i 1. etasje med trappefri adkomst og består av entrè/gang. bod, bad/wc, stue/kjøkken, bad en suite og 3 soverom.

I tillegg kommer kjellerbod på 7 m².

Oppvarming med vannbåren gulvvarme.
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Det er kun registrert normal bruksslitasje angitt som tilstandsgrad 1.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

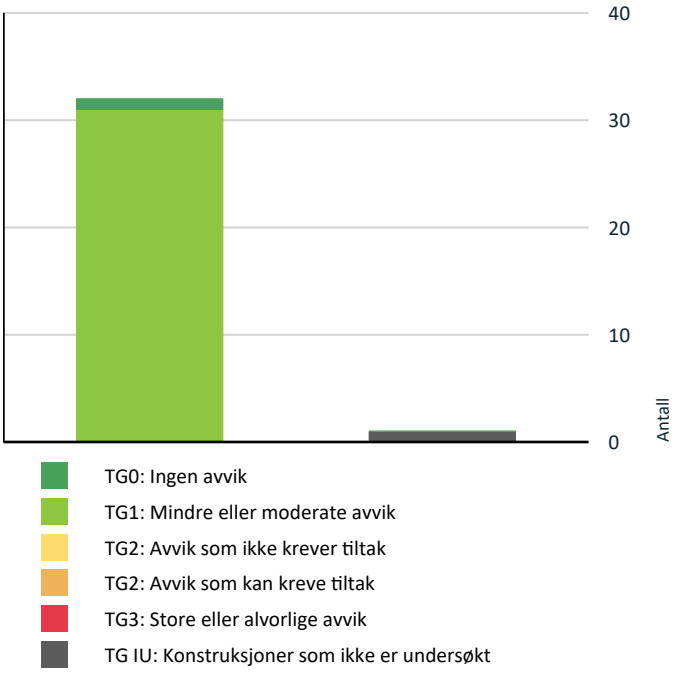
Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2023

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Moderne boligblokk fra 2023 over 8 etasjer og underjordisk garasjeanlegg med heis mellom etasjene. Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong. Fasader består av teglsteinsforblending med innslag av panel. Flatt tak tekket med papp/membran.
Deler av taket benyttes til felles takterrasse.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass.
Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

TG 1 Dører

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 38 dB.
Utstyrt med Yale doorman appstyrt kodelås.

Heve/skyvedør til terrassen med 3-lags isolerglass.
Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget terrasse på 15 m² med utgang fra stuen.
Utstyrt med utelys og stikkontakter.

TG 1 Utvendig solavskjerming

Screens med fjernbetjening på vinduer i soverom 2 og 3 samt på 3 av 5 vindusfelt i stue/kjøkken.
Levert og montert av Kvint-Blendex.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater består av 1-stav hvitlakkert eikeparkett.
Vegger og himlinger består av malt betong og malte plater.
Nedforet himling med innfelte LED-downlights i entrè/gang.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av støpt betong.
Det er kun målt høydeforskjeller innenfor toleransekravet.
Målinger er gjennomført i stue og kjøkken.

TG 1 Radon

Boliger oppført etter TEK-10 eller senere skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunnen begrenses.

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører.
Glassdør mellom gang og stue/kjøkken.

TG 1 Garderober

Skyvedørsgarderobe med innredning og innvendig belysning på hovedsoverommet. Skyvedørsgarderobe med innredning og speilfronter i entrè.
Garderobeinnredning i entrè og garderobeskap med innredning på soverom 2 og 3.

TG 1 Innvendig solavskjerming

Måltilpassede lameller i vinduer på hovedsoverom og stue/kjøkken samt måltilpassede plissègardiner på soverom 3.
Levert og montert av Kvint-Blendex.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Aktuell byggeforskrift: TEK-17.
Dokumentasjon: Kontrollerklæringer.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte LED-downlights.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med vammbåren gulvvarme. Nedsenket gulv i dusjen.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og 40 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel.
Funksjonskravet er 25 mm.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og fuktsikring med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende kompositttvask.
- Speil med lys.
- Vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nybygget i 2023 og det foreligger dokumentasjon.
Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig etter standardens krav.
Det er søkt med fuktindikator på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

1. ETASJE > BAD EN SUITE

Generell

Aktuell byggeforskrift: TEK-17.
Dokumentasjon: Kontrollerklæringer.

1. ETASJE > BAD EN SUITE

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte LED-downlights.

1. ETASJE > BAD EN SUITE

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Nedsenket gulv i dusjen.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og tilstrekkelig 35 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel.
Funksjonskravet er 25 mm.

1. ETASJE > BAD EN SUITE

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og fuktsikring med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

1. ETASJE > BAD EN SUITE

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skap og heldekkende kompositttvask.
- Speil med lys.
- Vegghengt wc.

1. ETASJE > BAD EN SUITE

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD EN SUITE

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nybygget i 2023 og det foreligger dokumentasjon.
Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig etter standardens krav.
Det er søkt med fuktindikator på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Tilstandsrapport

HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplater.
Nedfelt kompositt oppvaskkum og ett-greps blandebatteri.
LED-benkebelysning. Komfyrvakt.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl og frys.

Det er montert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Røros Hetta kjøkkenventilator tilknyttet bygningens sentralavtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyning med rør i rør system. Felles varmtvann.
Rørfordelingsskap med stoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert på bad/wc.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Ventilasjonsaggregatet er plassert i innvendig bod.
Eier opplyser at filtre er skiftet regelmessig.

TG 1 Porttelefonanlegg

Porttelefon med video.

TG 1 Bredbåndstilknytning

Bredbåndstilknytning via fibernett.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme fra fjernvarmeanlegg.
Fordelerskap for fjernvarmen er plassert i veggen mellom bad/wc og gang.

TG 1 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.

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Det er 10 fordelingskurser. Fjernavlest måler
Hovedsikringer og overspenningsvern er merket 63 A.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

Tilstandsrapport

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?
Nei



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.

Felles brannvarslingsanlegg. Sprinkleranlegg.
Brannslukningsapparat.

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

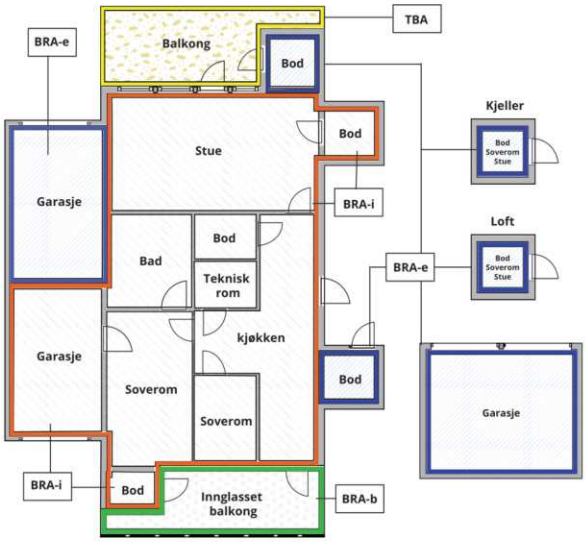
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	98			98	15
Kjeller		7		7	
SUM	**98**	**7**			**15**
SUM BRA	**105**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré/gang, Bod, Bad/wc, Stue/kjøkken, Bad en suite, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder kjellerbod på 7 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

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
Kommentar: Boligen er nyoppført i 2023.

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)**
Leilighet	95	3

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2025	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Silje Bruvik	Kunde
	Marius Bruvik	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	343		44	7245 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Sandakerveien 56 K, 0477 OSLO

Hjemmelshaver

Bruvik Marius, Bruvik Silje

Kommentar

Eiendommen er seksjonert og arealet gjelder hele Sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet på Torshov.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 7245 m² som tilhører Sameiet.

Parkering

Beboerparkering i området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.08.2025	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	27.08.2025	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.08.2025	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.08.2025	

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/

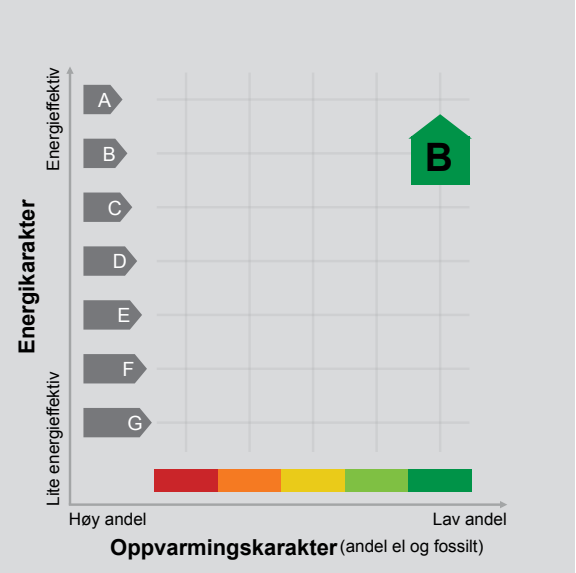
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LG1238

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sandakerveien 56K
Postnummer	0477
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	343
Seksjonsnummer	44
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300853553
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-163092
Dato	02.09.2025
Innmeldt av	Student



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	2022
Bygningsmateriale:	
BRA:	98
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
Sandakerveien 56K	300853553	H0101	44	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022

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	22 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	98 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	38 m²
Oppvarmet BRA	98 m²
Totalt BRA	98 m²
Oppvarmet luftvolum	265 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,09 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	39,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	187,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,06 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	110 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)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
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	0,23
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	0,84
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	0,77
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

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	16.10.2023

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	Student

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	18,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	5,4 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,5 kWh/år
Pumper	0,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	90,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 392 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	95,83 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 739 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	95,83 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 392 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 285 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 107 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 392 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	28,1 %

Privatmegleren Horisont
v/Espen Tønsaker Aas
Bergensgata 1, 0468 OSLO
E-post: espen@privatmegleren.no

Infoland 8725579

Deres ref.: Sandakerveien 56 k Vår ref.: 2092-1-044 Dato: 02.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Torshovhøyden Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr:	929358406
Seksjonseier:	Bruvik, Silje
Medeier:	Olsen, Marius
Leilighetsnummer:	044
Adresse:	Sandakerveien 56 K, 0477 OSLO
Seksjonsnummer:	44
Gnr.	224
Bnr.	343

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8098688.
- 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.

Samtlige kategorier for felleskostnader økes 5 % fom 1. august.
Under Bygg A2 ligger garasjeanlegg med bilparkering for eiere av biloppstillingsplass (Garasjekjelleren). Se vedtekter. Det påløper felleskostnader for p-plassene. Ved salg tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste. Vennligst oppgi parkeringsnummer hvis selger har plass.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 138,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskost brøk - Bolig bygg A2	4 861,85	
Felleskost likt - Bolig bygg A2	276,15	

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:	25,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	9 785,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ragnvald Strømme Svendby pr. e-post: ragnvald.svendby@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/Torkjell Arntzen, e-post: torshovhoydensameie@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Protokoll til årsmøte 2025 for TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 929358406
Møtet ble avholdt 7. april kl. 19:00, Sagene samfunnshus. Det var også mulig å delta via Teams.

Antall stemmeberettigede som deltok: 43
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

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.

Styrets innstilling
Styret foreslår: **Gregers Emil Hellum**

> **Forslag til vedtak:**
> Gregers Emil Hellum velges til ordstyrer
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede. Deltagerne på Teams ble registrert via chatkanalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene 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.

Styrets innstilling

- Styret forslår Ragnvald Svendby (OBOS) til å føre protokoll.
  Han er kjent med verktøyet og ført protokoll for styret.
- Som eier til å signere protokoll forslås **Anders Mjøs.**

> **Forslag til vedtak:**
> Ragnvald Svendby er valgt til å føre protokoll . Som protokollvitne velges Anders Mjøs.
>
> ✓ **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 ber årsmøtet godkjenne regnskap og budsjett for 2025 med de usikkerheter som er bemerket rundt mulige fordringer fra kommune for ikke innrapportert vannforbruk.

Styrets innstilling
• Stylet ber årsmøte ta årsrapport til etterretning
• Styret ber årsmøte godkjenne regnskap, resultat og budsjett med de kommentarer som er gitt og eventuelle vedtak/kommentarer som blir protkollert av møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes..
> ✓ **Vedtatt. Det burde vært foretatt avsetning for ikke fakturerte kommunale avgifter i 2024 i stedet for å kostnadsføre dette i 2025.**

6. Forslag #1 vindusvask

Bakgrunn

Flere har uttrykt ønske om at sameiet i fellesskap organiserer vask av utvendige vinduer. Vindusflater er vanskelig tilgjengelige og det kan for mange oppleves som skummelt/farlig å lene seg tilstrekkelig ut for å vaske. Sameiet må uavhengig av den enkeltes behov likevel vaske vinduer i trappehus og balkonger (om balkongene vurderes til å være sameiets ansvar)

Positive forhold:

- Enhetlig håndtering av fasader (estetisk fordel)
- Felles inspeksjon av fasader og vinduer kan gjøres samtidig med vask
- Redusert sannsynlighet for skade/uhell (fall fra vinduspost)

Kostnader:

- Ca kostnad alle vindusflater alle bygg; 250.000
- Kostnadene for er totalløsning (alle vinduer) er høy. Behov for tjenesten vurderes forskjellig basert på vanskelighetsgrad i egen seksjon. Det kan derfor være vanskelig å finne en "rettferdig/rimelig" finansiering. Det kan utarbeides forskjellige løsninger for dette

Alternativer:

- Alt1: Felles løsning. Årsmøtet vedtar at vinduskvask tas samlet og dekkes over ordinære felleskostnader.

● Alt2: Felles løsning: Årsmøtet vedtar en felles løsning og at det utarbeides en "vektingsmatrise/algoritme" for fordeling av kostnader. I denne kan det legges inn parametre som tar hensyn til (eierbrøk, antall vinduer, type vinduer, etasje, type bygg). Dette kan resulterer i tre-fire priskategorier.

● Alt3: Individuell løsning: Sameiet kan knytte til seg en leverandør som er villig til å vaske vinduer individuelt og der den enkelte seksjonseier belastes direkte.

Styret vurderer at det ikke er rom i budsjett 2025. uten at det samtidig tas høyde for å øke felleskostnadene for å dekke inn kostnadene.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar felles vasking av vinduer utvendig. Finansiering tas over felleskostnader som beskrevet i Alternativ 1, med de konsekvenser det innebærer for felleskostnader. (må muligens øke husleie for inndekning) Om vedtatt vil styret forsøke å organisere vask innen medio mai
>
> ✓ **Vedtatt. Styret går også i dialog med utbygger for å få dem til å dekke noe av disse kostnadene, i og med at byggingen av siste byggetrinn har medført mye støv på de første blokkene.**

7. Forslag #2 Kameraovervåking

Fjorårets årsmøte vedtok at styret skulle se mer på mulighet for å etablere kameraovervåking av sameiets fallareal. Se forslag fra Lill Vaksdal fremsatt til årsmøte 2023. Sameiets økonomi frem til nå og en helhetsvurdering av hva viktigste akutte tiltak som kunne sikre oss mot innbrudd valgte styret ikke å gå videre med dette i inneværende periode. Skallsikring ble prioritert fremfor kameraovervåking i inneværende periode. Også ønske om at alle berørte beboere får anledning til å ta stilling til behov for kameraovervåking gjør vi ønsker å løfte denne saken på nytt for årsmøtet.

Positivt forhold ved kameraovervåking:

● Kameraovervåking har en dokumentert avskrekkende effekt og kan derfor bidra til å redusere kriminalitet som innbrudd, hærverk og tyveri. Forebygger uønsket atferd som å hindre uvedkommende i å oppholde seg i områder der de ikke har noe å gjøre. Gi oversikt over parkering, gjennomkjøring, søppelhåndtering ol. og på den måten hjelpe styret/sameiet å utarbeide nødvendige regler/dokumentasjon. Bistå politiet i etterforskning om det er relevant.

Dokumentasjon av hendelser som innbrudd, hærverk eller andre forsikringsrelatert forhold.

Avklare ansvar ved tvister og klargjøre hvem som har vært til stede i bestemte situasjoner mm.

● Kameraovervåking kan derfor føre til færre skader på felles eiendom, og redusere kostnadene for vedlikehold og reparasjoner i sameiet. Mange beboere vil oppleve økt trygghetsfølelse. Det er grunn til å tro at forsikringspremier vil kunne reforhandles med tanke på rabatt.

● Løsning implementeres i henhold til lov og forskrift som GDPR og personopplysningsloven Den må ta hensyn til privatlivets fred ved å ikke rettes/maskes mot områder av privat art, som balkonger eller inngangsdører til leiligheter. Tydelig skilting må settes opp på strategiske plasser. Data/opptak skal kun oppbevares i en uke og så slettes.

Negativt:

● Enkelte beboere kan oppleve ubehag med overvåking.

● Kan gi "falsk trygghet"

● Kan oppnå samme avskrekkende effekt ved å sette opp rimelige “replika-kameraer” og skilting uten å faktisk ta opp video.

Alternativer:

● Man kan eie eller leie. Styret har hentet inn tilbud fra Securitas og Spyshop. Begge løsninger er teknisk sett like. Det er mulig å utvide begge alternativ med tilleggstjenester som manuell overvåking.

Kostnader:

● En eid løsning vil totalt koste ca 100.000 (10 punkter + infrastruktur) for overvåking av ytre og indre areal. Å øke på med flere kamera koster ca 10.000. Løsing har 5 års garanti

● Leie tilsvarende koster ca 300.000 for 48 mnd + ca 50.000 for skilt og kabling

● I begge alternativ må man påregne noen innkjøringskostnader (nettverk, opplæring ++)

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret mandat til å vurdere og velge løsning for kameraovervåking av sameiets

fellesareal ute og inne. Styret velger leverandør de mener leverer best på kvalitet, servicegrad og pris.

Forslag til vedtak:

✕ **Ikke vedtatt.**

8. Forslag #3 Styrehonorar

Sittende styre ble valgt på generalforsamling 2024. Medlemmene tok verv basert på at vi som sameie er tjent med å ha lokalt tilknyttet styre og at vi alle er tjent med at styremedlemmer er engasjerte og dedikerte i sitt arbeid på vegne av sameiet.

Styrets primære mål for perioden har vært å etablere gode rutiner for styrearbeid, etablering av gode avtaler med tjenesteleverandører, få styring på økonomi og sikre at bygningsmasse og installasjoner er i tråd med det selger er forpliktet til. Under dette ligger oppfølging av utbygger og entreprenører, hjelpe enkeltbeboere med støtte og forefallende arbeid der vi kan bidra.

Arbeidet innebærer betydelige forpliktelser og ansvar for styrets medlemmer, inkludert å ta beslutninger på vegne av sameiet, representere og følge opp seksjonernes interesser og organisere fellesoppgaver. Dette krever både tid og innsats. Saker skal forberedes, krav begrunnes og dokumenteres, møter organiseres og følges opp mot tredjepart. Ofte må styrets medlemmer sette seg detaljert inn i forhold og problemstillinger som ligger utenfor den enkeltes kompetanse/erfaringsbakgrunn.

Dette er generelt omfattende i nye sameier og spesielt der det i stor grad er brukt forskjellige underentreprenører på tvers av byggene slik det er hos oss. Vi har i perioden hatt mange saker med tett oppfølging mot utbygger og entreprenører gjennom Viscenario, se styrets rapport 2024.

Tall fra OBOS-forvaltede boligselskaper i 2022 estimerer ca. 1200 – 2500 kr. pr seksjon i honorar for etablerte sameier med normal mengde styrearbeid. Det vil variere hvor mye arbeid styret påtar seg.

Hvorfor styrehonorar:

● Et engasjert og dedikert styre

● Kan redusere behov for utskifting av styremedlemmer fra år til år, Dette er bra for å sikre drift, kompetanse og kontinuitet.

● Avgjørelser som kan ha store økonomiske konsekvenser for sameiet, og de kan også være personlig ansvarlige ved grove feil.

● Honorar for arbeidet er avgjørende for om mange vil ta verv i styret. Uten et rimelig honorar kan det være vanskelig å finne folk som er villige til å ta på seg vervet.

Hvorfor ikke styrehonorar:

● Økte kostnader.

● Det kan skape uheldig insentiv å knytte økonomi til arbeidet. Vi vil ha medlemmer som sitter der for å gjøre en innsats, ikke for betalingen.

Alternative:

● Engasjere eksterne.

Kostnader:

● Bevilgning slik årsmøtet i sameiet vedtar

Se også:

https://viden.no/hva-er-og-hvorfor-betales-styrehonorar/

https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet bevilger kr 1500 pr. enhet som generell ramme til styrehonorar. For perioden bevilges det et tillegg på 500 pr. enhet som kompensasjon for mye arbeid i sameiets etableringsfase. Totalt 2000 pr. enhet. Totalt 146 x 2000 =292 000 NOK
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Forslag #4 "handlingsregel"

Bakgrunn

Tiden er moden for å se fremover, utover garantiperioden for bygg og installasjoner. Vi ønsker å bygge opp et fond som skal dekke fremtidige vedlikeholdskostnader, samt sikring av større drift og bygningsmessige utbedringer, eller oppgraderinger som ikke skal eller kan tas over løpende drift.

Konsekvenser og utfordringer:

Positive:

● Stabil drift, sikre fremtidig fleksibilitet og sikkerhet

● Redusert lånebehov ved fremtidige oppgraderinger/arbeider

● Renteinntekter og reduserte renteutgifter til lån

● Ingen større uforutsette økninger i felleskostnader

Negative:

Ingen

Kostnader:

Pr. I dag ingen for den enkelte seksjonseier. Fondsavsettninger tas over løpende drift.

Vil i inneværende periode se om dette må justeres

Forslag til vedtak:

✕ **Ikke vedtatt. Forslaget ble trukket, da de økonomiske forutsetningene har endret seg fra saken ble fremmet.**

10. Forslag #5 Parkeringsbestemmelser

Deler av sameiets utomhus arealer er regulert som park og er ment til det. Reguleringsplanen er klar på at parkering IKKE er tillatt. I perioden har vi likevel hatt mye trafikk som skyldes byggeaktivitet i E og F og utvikling av legekontor i 1. etg. Også ferdigstilling av arbeider i K-J har medført en del belastning. Sameiet har avtale med parkeringsselskapet Aimo til skilting av området med mulighet for streifvakt for bøtelegging.

I innflyttingsperioden for E-F var det nødvendig å stoppe streifvakt fra Aimo for å unngå uønsket bøtlegging av de som flyttet inn. Dette er videreført ut på nyåret da det har vist seg at mange har hatt behov for å stå utenfor oppganger i korte perioder for av/pålessing. Vi har hatt enkelte tilfeller av at noen i vanvare eller bevisst har stått i lengre perioder. Det er beklagelig og uønsket, men har dessverre ikke til å unngå. Plassen nord for Laboremus har i hele høst vært avsperret.

Det vil om ikke lenge bli satt opp skilter for å varsle om borttauing av feilparkerte biler og "Selvlukkende bommer" for å hindre innkjøring fra sør og nord. Bommene vil ikke være låst eller dekke hele kjørebanen. Det er i forståelse med redningsetater og kommune.

Begrunnelse for reglene:

● Regler for parkering må for beboerne gi forutsigbarhet og oppleves som rimelige. Vi må sikre at nytte trafikk, fotgjengere og syklister kan bruke arealet for gjennomgang og alminnelig bruk (lek ol.) Uønsket trafikk på området oppleves som en belastning for mange og er ikke tatt høyde for i reguleringsplanen. Vi vil ha et levende uteareal for myke aktiviteter med minst mulig trafikk.

● Leveranser av varer og annet aksepteres, men man må da laste av/på utenfor oppgangen før man bærer opp i egen bolig slik at biloppstillinga skjer i så kort tid som mulig. All parkering som kan hindre nødetater, miljøetaten eller trygg ferdsel på veien vil anses som ulovlig og resultere i borttauing på eiers ansvar og kostnad.

Generelle regler for stans/parkering på sameiets arealer:

● Leveranser av mat. (Wolt, Fodura ol skal skje utenfor sameiets arealer.

● Motor skal være avskrudd på området. Lys skal IKKE være på

● Det er ikke tillatt å parkere på gangveier, gressplener eller andre fellesområder som ikke er asfaltert

● Stans/parkering med varighet lengre enn 15 minutter vil kunne medføre borttauing.

● Synlig at stans er knyttet til av/pålessing

Unntak fra generelle regler:

● Oda, større leveraser til egen bolig.

● Taxi eller andre med passasjer med særskilte bevegelsesutfordringer (eldre,

funksjonsnedsettelse)

Økonomi: Ingen direkte konsekvenser

Forslag til vedtak:
Årsmøte gir styret mandat til å utarbeide parkeringsbestemmelser som beskrevet i vedlegg

✓ **Vedtatt.**

11. Forslag #6 Innsyn i styrets protokoll/referater

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

• For Forslag #6 Innsyn i styrets protokoll/referater
• Mot Forslag #6 Innsyn i styrets protokoll/referater

b) Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?
1. Årsmøtet avviser forslaget fra T. Arnarson og støtter styrets forslag til å videreføre dagens praksis.
2. Alternativ 1: Forslag: Styret skal legge ut møtereferater fra alle styremøtene på sameiets nettsider, Vibbo. Møtereferatene skal være komplett og inneholde nødvendige vedtak, beslutninger og opplysninger om pågående saker. Beboerne skal ha tilgang til møtereferatene uten behov for spesifikke forespørsler eller innlogging, for å fremme åpenhet. Styret bør sørge for at referatene er lettfattelige og tilgjengelige for alle beboere, og at viktige punkter er godt fremhevet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet avviser forslaget fra T. Arnarson og støtter styrets forslag til å videreføre dagens praksis.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Alternativ 1: Forslag: Styret skal legge ut møtereferater fra alle styremøtene på sameiets nettsider, Vibbo. Møtereferatene skal være komplett og inneholde nødvendige vedtak, beslutninger og opplysninger om pågående saker. Beboerne skal ha tilgang til møtereferatene uten behov for spesifikke forespørsler eller innlogging, for å fremme åpenhet. Styret bør sørge for at referatene er lettfattelige og tilgjengelige for alle beboere, og at viktige punkter er godt fremhevet.

✗ **Ikke vedtatt.**

12. Valg av tillitsvalgte

Dagens styre:
Torkell Arntzen (styreleder) valgt 2024; 2 år - ikke på valg
Ellen Palmstrøm: styremedem valgt 2024: 2 år- ikke på valg.
Gregeres Emil Hellum styremedem valgt 2024; -ønsker å fortsette: **på valg**
Kim Falster styremedem valgt 2024; ??: **på valg**
Lille Vaksdal styremedem valgt 2024; -ønsker ikke gjenvalg: **på valg**
Anders Mjøs varamedlem valgt 2024 -stiller til styret: **på valg**
Jørn Tylor, varamedlem valgt 2024 -ønsker ikke gjenvalg: **på valg**

Innkomne forlag til styretmedlemmer:
Jonas Brenna, eier Leilighetsnr. 133 - Seksjonsnr. 133 - H0901 Sandakerveien 56 E
Anders Mjøs: eier Leilighet 48 seksjon 48 SV 56K

Innstilling

Det er ønskelig med en bred representasjon fra alle bygg.
I dag er det kun beboere fra 56B og 56 K i styret.
Styret anbefaler defor årsmøte å velger:

- Gregers Emil Hellum som styremedlem for 1 år
- Jonas Brenna fra 56F som styremedlem for 2år
- Anders Mjøs fra 56K som styremedlem for 2 år

- Kim Falster stiller som vararepresentant med møterett og forslagsrett.
- En fra 56 A ?

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jonas Brenna
Anders Mjøs

Følgende stilte til valg:
Jonas Brenna
Anders Mjøs

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Gregers Emil Hellum

Følgende stilte til valg:
Gregers Emil Hellum

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Liv De Lange
Jannis Schaefer

Kim Falser trakk sitt kandidatur, så det kun er beboere i styret. Han vil imidlertid fortsatt være bindeledd mellom styret og utbygger.

Følgende stilte til valg:
Liv De Lange
Kim Falser
Jannis Schaefer

13. forslag #7: Valgkomite

Valg valgkomite

Styret anbefaler at årsmøtet velger en valgkomite. En valgkomité vil sikre en ryddig og demokratisk prosess ved valg av styremedlemmer og sikrer at vi får nødvendig fornyelse representasjon og kompetanse inn i styret.

- Valgkomiteen har ansvar for å finne egnede kandidater til styret.
- Valgkomiteen vurderer kandidatene med tanke på erfaring, kompetanse og engasjement.
- Valgkomiteen sikrer en rettferdig åpen valgprosess, uten at sittende styre påvirker hvem som blir valgt.

• Valgkomiteen forbereder innstilling til styresammensetning for neste årsmøte. Det vil selvsagt mulig å fremme kandidater til styret uten at man gått veien om valg komiteen.

Det vil selvfølgelig være mulig å forleslå kandidater direkt på årsmøtet

Forlslag stiller
Styret

Styrets innstilling
se over
Styret ber årsmøte komme med forslag til kandidater.

Forslag til vedtak:

✕ **Ikke vedtatt. Ingen meldte seg, og saken utsettes dermed til neste år.**

Møtet ble hevet kl 21.05

Protokollen signeres av

Gregers Emil Hellum/s/
møteleder

Anders Mjøs/s/
protokollvitne

Ragnvald Svendby/s/
referent

Styret har nå følgende medlemmer:

Styreleder:	Torkjell Arntzen	2024-2026
Styremedlem:	Ellen Palmstrøm	2024-2026
Styremedlem:	Gregers Emil Hellum	2025-2026
Styremedlem:	Jonas Brenna	2025-2027
Styremedlem:	Anders Mjøs	2025-2027
Varamedlem:	Liv De Lange	2025-2026
Varamedlem:	Jannis Schaefer	2025-2026

SWECO ARCHITECTS AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.08.2023
	202003204 - 89 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marie Meulman	

Adresse:	SANDAKERVEIEN 56 D-F	Eiendom:	224/343/0/0
Tiltakshaver:	SANDAKERVEIEN 56 AS	Søker:	SWECO ARCHITECTS AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Brukstillatelse - Sandakerveien 56 D-F

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligbygg som vi mottok 07.07.2023. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Lysmaster ved gangveien skal byttes – midlertidig lysmaster er montert og igangsatt.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.06.2024.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
  - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
  - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.
- dokumentasjon på at Gamle Sandakerveien fra planområdet til krysset Gamle Sandakervei X Sandakerveien, ved Bjølsen valsemølle er opparbeidet eller sikret opparbeidet, jf. rekkefølgekravet i planen
- dokumentasjon på at vestre fortau i Sandakerveien er oppgradert eller sikret oppgradert fra Åsengata til krysset Gamle Sandakervei/Sandakerveien, jf. rekkefølgekravet i planen
- bekreftelse fra fjernvarmeleverandøren på at byggverket er tilknyttet fjernvarmeanlegget

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202003204

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

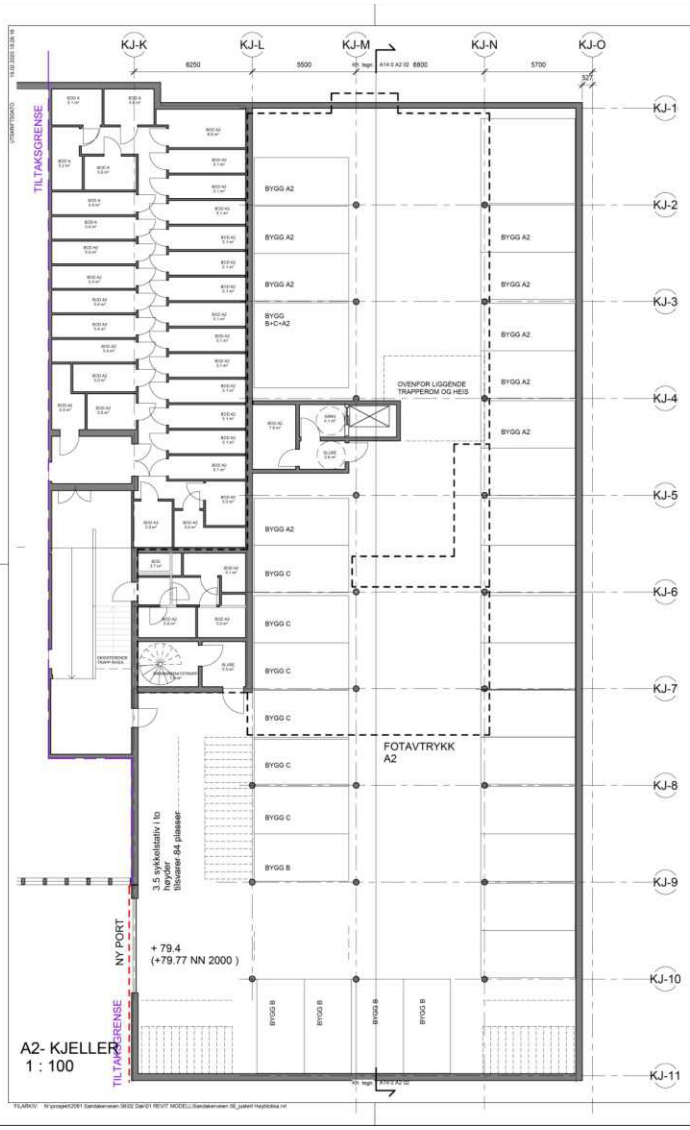
Følg saken på Saksinnsyn

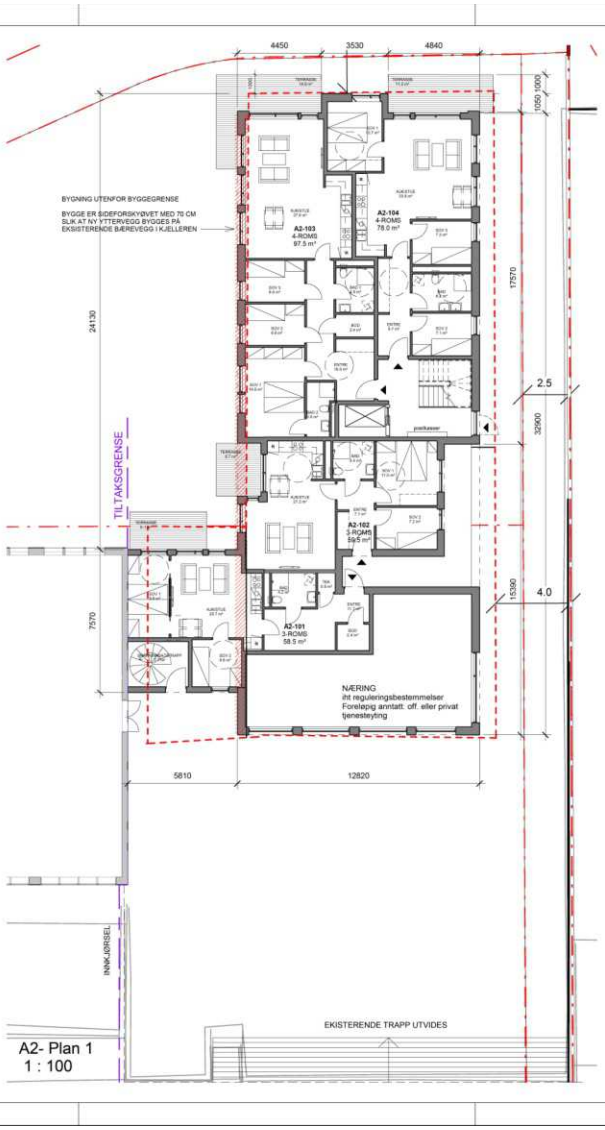
Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Marie Meulman - saksbehandler
Celine Jødal - for enhetsleder Aleksander Stein Engvoll
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
SANDAKERVEIEN 56 AS, c/o Orkla Eiendom AS Postboks 423 Skøyen, 0213 OSLO





VEDLEGG E-01

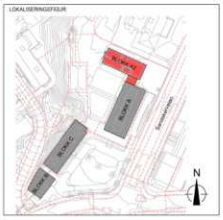
REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.	KNTR.

TEGN.NR.
A11 0 A2 010

REV.

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
SANDAKERVEIEN 56
BLOKK A2
GNR. 224 BNR. 343

LOKALISERINGSFIGUR



TILTAKSHAVER:
SANDAKERVEIEN 56 AS

PARKVEIEN 33
0258 OSLO

BYGGHERRE:
Orkla

REGULERING/UTBYGGING:
SCANDINAVIAN DEVELOPMENT

PROSJEKTLEDER:
MACAMA

Constructive DEVELOPMENT AS

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C, III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:
RAMMESØKNAD

FORMAT:
A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
BLOKK A2 - PLAN 1 OG P-KJELLER

HØYDEREF:
NN 2000

PROSJ.NR.	DATO	TEGN./KONTR.	SKALA
2081	11.02.20	SW/BS	As indicated

TEGN.NR.
A11 0 A2 010

REV.

TRIVSELSREGLER

FOR

TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Gnr. 224 bnr. 343 i Oslo kommune

Fastsatt på ekstraordinært årsmøte 29.04.2022

1. FORMÅL

Trivselsreglene (husordensreglene) skal sikre trivsel, regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bomiljø og godt miljø for drift av næring i næringsseksjonene.

2. GENERELT

Seksjonseierne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i trivselsreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/ leietakere/ seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til seksjonen og fellesarealene. For eventuelle overtredelser av trivselsreglene foretatt av leietaker eller andre beboere eller brukere, svarer seksjonseier som om overtredelsen var seksjonseierens egen.

3. RO

Seksjonen eller fellesarealene må ikke brukes slik at andre Seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Det må tas hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene og ute på balkongene/terrassene.

Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23:00 – 07:00. For næringslokalene, herunder ev. for uteservering, gjelder de til enhver tid gjeldende regler og retningslinjer fastsatt av kommunen for driften.

Skal eier/bruker av boligseksjon holde fest/selskap som kan være til sjenanse for andre, skal det varsles på forhånd. Nabovarsel henges opp på tavler i fellesareal med mobiltelefonnummer for kontaktperson, og/eller varsles slik Styret bestemmer.

4. FELLESAREALENE

Fellesarealene skal være rene og ryddige, og brukerne plikter å fjerne søppel og annet som benyttes når brukerne forlater fellesarealene. Det er ikke tillatt å hensette eller oppbevare ting i fellesarealene som er til hinder for sikkerhet, rengjøring eller ferdsel.

Uten forhåndstillatelse fra Styret er det ikke tillatt å benytte «partytelt», etablere faste innretninger, bygningsmessige tiltak, legging av heller, trampoliner, mv. på fellesarealene.

Av hensyn til brannfare, lukt, mv. er grilling med kullgrill eller engangsgrill ikke tillatt.

Mating av fugler er ikke tillatt. Dyreeiere må ta hensyn og utvise ansvar for sitt dyrehold, herunder plukke opp avføring. Hund skal alltid føres i bånd på fellesarealene, og hundelufting skal skje utenfor Eiendommen.

Alle ytre endringer og montering i husets fasader krever forhåndsgodkjennelse av Styret. Dette gjelder utstyr som markiser, flaggstenger, parabolantenner og lignende. Grunnet fare for skader på konstruksjonen, krever enhver skrue/spiker i fasaden forhåndsgodkjennelse av Styret.

Inngangsdører til oppgangene til Boligseksjonene skal alltid holdes låst, og må aldri holdes ulåst uten tilsyn, f.eks. ved innflytting. Det er ikke tillatt å slippe inn ukjente i oppgangene eller avlåste fellesarealer.

Tap av nøkler eller portåpner må omgående meldes til styret slik at omkoding kan iverksettes straks og derved hindre adgang for uvedkommende.

Sykler skal kun parkeres på sykkelparkeringsplasser på fellesarealene. Det er sykkelparkering i Garasjekjelleren. Biler og motorsykler skal ikke parkeres/hensettes på fellesarealene. Feilparkering/hensetting vil medføre fjerning/borttauing for eiers regning og risiko uten ytterligere forvarsel.

Det er ikke tillatt med vask av biler eller motorsykler eller «verkstedarbeid» på fellesarealene. Dette gjelder spesielt arbeid som omfatter bruk av forurensende væsker: Olje, frostvæske, bremsevæske etc. Det er ikke tillatt med drivstoffpåfylling fra jerrykanner, plastkanner eller lignende.

Søppel skal kastes i søppelkasser/søppelbrønner etter nærmere anvisning. Det er ikke tillatt å hensette søppel i fellesgang, på terrasser/balkonger, utenfor søppelkasser/søppelbrønner, mv., herunder av hensyn til trivsel, brannfare, for å unngå problemer med skadedyr, samt for å unngå gebyr fra renovatør.

5. BALKONGER/TERRASSER

Av hensyn til brannfare, lukt, mv. er grilling med kullgrill eller engangsgrill ikke tillatt.

Det er forbudt å kaste enhver ting, sneiper, rask eller avfall, fra balkong/terrasse.

Blomsterkasser mv. skal henges på innsiden av rekkverk. Det er ikke tillatt å montere noe som stikker utenfor balkongens rekkverk.

Utvendige lamper og varmelamper, oppsetting og fargevalg av solskjerming og vindskjerming, endring av utvendige farger, etc. skal ikke utføres uten etter forutgående godkjennelse av Styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av Årsmøtet. Som følge av risiko for skade på konstruksjonen eller at innretninger påfører skade på person eller ting skal det ikke utføres noen inngrep (ikke en skrue eller spiker) i utvendige konstruksjoner uten etter forutgående godkjennelse av Styret.

6. FDV PERM

Det er opp til husstanden/leietakere/seksjonsbrukere å gjøre seg kjent med håndboken, samt rutiner knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen. Ved spørsmål knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold skal husstanden/leietakere/seksjonsbrukere søke svar i håndboken før styret konsulteres.

Spørsmål til styret vedrørende forvaltning, drift og vedlikehold skal rettes fra seksjonseier.

7. HENVENDELSER TIL STYRET

Henvendelser til styret som gjelder orden skal kun skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

8. STYRETS KOMMUNIKASJONSFORM

Styret skal benytte den til enhver tid vedtatte kommunikasjonsform med seksjonseierne. Styret kan fastsette kommunikasjonsform, herunder f.eks. at hovedregel skal være elektronisk kommunikasjon.

Seksjonseierne plikter å melde fra om endringer i egen kontaktinformasjon.

9. OVERTREDELSE AV TRIVSELSREGLENE

Gjentatte brudd på trivselsreglene er å betrakte som et mislighold av Seksjonseierens forpliktelser overfor Sameiet.

Brudd på trivselsregler og vedtekter kan medføre rettslig krav om tvangssalg eller terminering av leieforhold.

*****

VEDTEKTER

FOR

TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

(org. nr. 929 358 406)

Gnr. 224 bnr. 343 i Oslo kommune

1. SAMEIET

1.1. Om Sameiet

Eierseksjonssameiets navn er **TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE**, heretter referert til som **«Sameiet»**.

Torshovhøyden eierseksjonssameie omfatter eiendommen gnr. 224 bnr. 343 i Oslo kommune, med påstående bebyggelse og anlegg (**«Eiendommen»**).

Sameiet består av boligseksjoner (**«Boligseksjonene»**) og næringsseksjoner (**«Næringsseksjonene»**) (i fellesskap kalt **«Seksjonene»**). Eier av en Seksjon kalles **«Seksjonseier»**. I fellesskap kalles eierne **«Seksjonseierne»** eller **«Seksjonseiere»**.

Ved seksjoneringen består sameiet av 70 eierseksjoner, herav 67 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. I forbindelse med pågående utbygging og utvikling av Prosjektet Torshovhøyden, vil det være nødvendig med reseksjonering, herunder av Høyblokken (Bygg A) og bygget Laboremus med tilhørende uteområde som er regulert felt C, som vil medføre flere bolig og næringsseksjoner. Garasjekjelleren (tidligere snr. 40) er fradelt som egen anleggseiendom og slettet som seksjon i sameiet.

I anledning at Prosjektet Torshovhøyden består av flere bygg og byggetrinn som vil bli ferdigstilt og overtatt av Kjøpere på forskjellig tidspunkt under utbyggingen og utviklingen av prosjektet, er det inntatt nødvendige særlige bestemmelser i pkt. 19. Ved eventuell motstrid går bestemmelsene i pkt. 19 foran øvrige bestemmelser i disse vedtektene (inkludert eventuelle senere vedtektsendringer) og foran trivselsregler fastsatt i medhold av vedtektene.

I Sameiet er det ved seksjoneringen følgende bygg:

Bygning	**Adresse**
Sydblokken (Bygg B)	Sandakerveien 56 A
Administrasjonsblokken (Bygg C)	Sandakerveien 56 B
Høyblokken (Bygg A)	Sandakerveien 56 C
Vestblokken (Bygg A2)	Sandakerveien 56 D-F
Laboremus	Sandakerveien 56
Garasjekjelleren	Er fradelt som selvstendig eiendom med eget gnr/ bnr 224/406

1.2. Boligseksjonene

Hver Boligseksjon omfatter en bruksenhet (leilighet) som hoveddel og en bod som tilleggsdel, samt eventuelt privat terrasse som tilleggsdel (balkonger/terrasser som kun har adkomst fra leiligheten er del av

hoveddelen). For hver Boligseksjon er det fastsatt en sameiebrøk (teller) lik hoveddelens bruksareal (BRA) med unntak av balkonger/terrasser.

1.3. Næringsseksjonene

Hver Næringsseksjonen omfatter en hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. For hver Næringsseksjon er det fastsatt en sameiebrøk (teller) lik samlet bruksareal (BRA) for hoved- og tilleggsdeler.

1.4. Fellesarealene m.m.

Alle deler av Eiendommen som ikke omfattes av Seksjonene/bruksenhetene, er fellesareal.

Til fellesarealene hører således, med mindre annet er særskilt fastsatt, bl.a. alle bygningskropper med vegger, fasader, tak, etasjeskiller, felles ventilasjons- og rørsjakter, inngangsdører, vinduer, heis-/trapperom, ganger og andre fellesrom, samt utearealer så som gangveier, grøntanlegg, gårdsrom, oppholds-/lekearealer, felles takterrasser, sittegrupper, mv.

Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreningspunktet/anboringspunktet til de enkelte Seksjonene og elektrisitet frem til Seksjonenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene Sameiernes felles behov.

Alle fellesarealer og -anlegg som er nevnt i dette punktet er i fellesskap omtalt som «**Fellesarealene**».

Etter krav fra Oslo kommune er det tinglyst rett for allmenhetens adkomst på gangvei nord-sør, i parken, samt gangsti/trapp på nordsiden av Administrasjonsbygget (Bygg C) og ned til Ivan Bjørndals gate, og gangvei øst-vest på nordsiden av Vestblokken (Bygg A2) over garasjeanlegget. Oslo kommune har krevet eiendomsrett til gangveien øst-vest, som i denne anledning søkes fradelt eiendommen. Dersom fradeling ikke godkjennes av Plan- og bygningsetaten, vil gangvei øst-vest forbli en del av sameiets eiendom, tilsvarende gangvei nord-sør og parken.

1.5. Bilparkering og sykkelparkering

Under Bygg A2 ligger garasjeanlegg med bilparkering for eiere av biloppstillingsplass («**Garasjekjelleren**»). Nærmere plassering og fordeling av biloppstillingsplasser gjøres av Utbygger, og oversikt over eiere skal føres i liste hos Forretningsfører.

Sykkelparkering er på anviste plasser i Garasjekjelleren, felles kjellerrom og ute. Nærmere plassering og fordeling av sykkelparkeringsplasser gjøres av Utbygger, og administreres i det videre av Styret og Årsmøtet.

1.6. Nærmere om Garasjekjelleren

Garasjekjelleren omfatter rommet for bilparkering og sykkelparkering, og alle rom det kun er tilgang til fra Garasjekjelleren. Den omfatter altså ikke felles trappeløp, heissjakter og sluser/tilmaterganger for adkomst til Garasjekjelleren. Nærmere om grensene følger av matrikkelen og seksjoneringen.

Ved førstegangsseksjonering hadde Garasjekjelleren fått snr. 40, men er siden fradelt som egen eiendom.

Oslo kommune har i utbyggingsavtalen for eiendommen satt krav om å overta eiendomsretten til gangveien øst-vest bak Bygg A2 over Garasjekjelleren. For å muliggjøre overføring av eiendomsretten til denne gangveien, har kommunen krevet Garasjekjelleren fradelt som egen eiendom, en såkalt anleggseiendom, med eget gnr/bnr. Garasjekjelleren er i denne anledning søkt fradelt. Utbygger står fritt til å organisere Garasjekjelleren på enhver måte, herunder, men ikke begrenset til det som gjelder seksjonering, fradeling, eierskap, drift, tildeling av arealer og plasser for biloppstillingsplasser, sykkelparkeringsplasser, vedtekter, mv.

Uavhengig av om Garasjekjelleren er fradelt som egen eiendom, er det eier av biloppstillingsplass i Garasjekjelleren som har eksklusiv rett til bruk av plassen. Dette også uavhengig av om det etter krav fra kommunen er tinglyst knytning til eiendommen for biloppstillingsplass. (Seksjonseiere som ikke eier biloppstillingsplass har ikke bruksrett til biloppstillingsplassene).

Biloppstillingsplasser som eventuelt skal dekke offentligrettslig krav til parkering for Eiendommen og/eller det etter krav fra kommunen er tinglyst knytning til Eiendommen for, kan ikke overdras til andre enn Seksjonseiere i Torshovhøyden Eierseksjonssameie, Sameiet eller Garasjesameiet. Ev. til bildeling dersom det tillates av kommunen. Seksjonseier som vurderer ekstern omsetning, er selv ansvarlig for å

gjøre alle nødvendige avklaringer i denne anledning, og kan ved eventuelt salg til eksterne i strid med dette eller vedtekter i Garasjesameie, bl.a. bli erstatningsansvarlig overfor Sameiet.

Ved fradeling har Garasjekjelleren og brukerne av denne rett til adkomst over Eiendommen. Dette inkluderer rett til bruk av nødvendig Fellesareal for adkomst til/fra Garasjekjelleren, og dessuten alle nødvendige rømningsveier.

Se nærmere om Sameiets forpliktelser for drift og vedlikehold under pkt. 3.1.5 (iv).

1.7. Felles sprinkleranlegg, brannalarmanlegg, mv. med naboeiendommen

Av bygningstekniske årsaker ved oppføringen av Prosjektet Torshovhøyden har det vært nødvendig å etablere felles brannsikringstiltak med naboeiendommen gnr/bnr 224/387 (Sandakerveien 54), i form av sprinkleranlegg, brannalarmanlegg, mv. Det foreligger tinglyst avtale som regulerer dette forholdet, **Bilag 3**.

2. DISPOSISJONSRETT

2.1. Seksjonene

2.1.1. Generelt

Med de begrensninger og unntak som følger av eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to Boligseksjoner.

Den enkelte Seksjonseier disponerer fritt over egen Seksjon, med de begrensningene som følger av vedtektene og eierseksjonsloven. Seksjonen må ikke brukes slik at andre Seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som følger av seksjoneringsbegjæringen for den enkelte Seksjon. Endring av bruken fra boligformål til næringsformål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

Verken Sameiet ved Styret eller en enkelt Seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygging som gjelder utnyttelse av en Seksjon, med mindre det svekker Eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige Seksjonseiere.

Ved salg av Seksjon plikter Seksjonseieren som selger å fremlegge vedtekter samt eventuelle andre bestemmelser som Seksjonseierne plikter å respektere, for kjøper og å innhente hans/hennes vedtakelse av disse som bindende for seg.

2.1.2. Særlig om bruken av Næringsseksjonene

Næringsseksjonene kan brukes til enhver næringsvirksomhet som offentlige myndigheter tillater, herunder ved søknad om bruksendring/endring av virksomhet. Dette inkluderer blant annet, men er ikke begrenset til; forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, restaurant, bevertning og servering, etter de til enhver tid gjeldende regler for slik virksomhet i området, herunder åpningstider og rett til uteservering.

Begrensning i bruken av en Næringsseksjon utover det som følger av avsnittet ovenfor, herunder for endring av den virksomhet som drives i Næringsseksjonen, krever uttrykkelig tilslutning fra eier av den aktuelle Næringsseksjonen.

2.1.3. Særlig om bruken av Garasjekjelleren

Bruken av Garasjekjelleren reguleres av vedtektene og trivselsreglene her så langt det passer, samt av egne vedtekter og eventuelle egne trivselsregler for Garasjesameiet.

2.2. Fellesarealene

2.2.1. Generelt

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

Fellesarealene må ikke brukes slik at Seksjonseiere eller andre påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Enerett til bruk av Fellesareal for en eller flere Seksjoner som angitt nedenfor, er ikke til hinder for nødvendig adkomst for de øvrige Seksjonene over slikt Fellesareal.

2.2.2. Enerett til bruk av Fellesareal for Boligseksjonene

Boligseksjonene har i fellesskap enerett til bruk av følgende Fellesareal:

(i) Fellesareal som kun betjener Boligseksjonene
(ii) Fasade og inngangspartier som utelukkende er beregnet for Boligseksjonene. I forhold til fasade, gjelder dette fasaden der Boligseksjonene eller fellesareal Boligseksjonene har enerett til, grenser til yttervegg
(iii) Felles takterrasser
(iv) Felles uteoppholdsareal som er regulert til bolig

Uavhengig av dette har Næringsseksjonene rett til nødvendig adkomst til egen Seksjon, postkasse, nødvendige tekniske rom, søppelkasser og lignende. Videre har Næringsseksjonene rett til nødvendig adkomst til Garasjekjelleren.

2.2.3. Enerett til bruk av Fellesareal for Næringsseksjonene

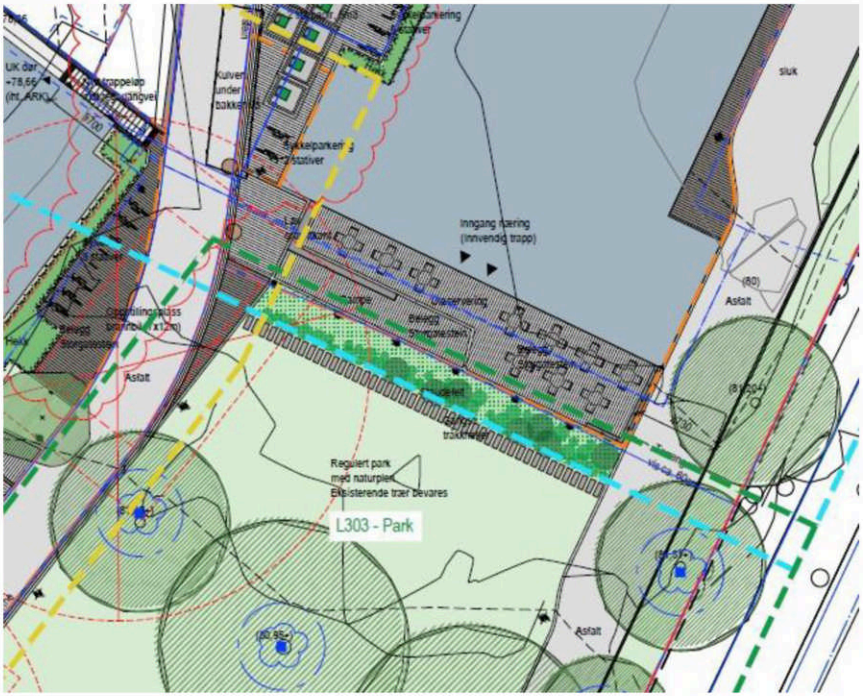
Den enkelte Næringsseksjon har enerett til bruk av fasade og inngangspartier som utelukkende er beregnet for den aktuelle Næringsseksjonen. I forhold til fasade, gjelder dette fasaden der Næringsseksjonen eller fellesareal Næringsseksjonen har enerett til, grenser til yttervegg.

Næringsseksjonene har i tilknytning til lovlig virksomhet rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger, innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter, på den delen av fasaden Næringsseksjonen har enerett til å bruke i henhold til avsnittet foran.

Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til eierne av Boligseksjonene, slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasaden skal ta hensyn til byggets arkitektur, være i samsvar med krav fra offentlig myndighet, og skje i samråd med Styret. Styret kan ikke uten saklig grunn nekte slike skilt og reklame.

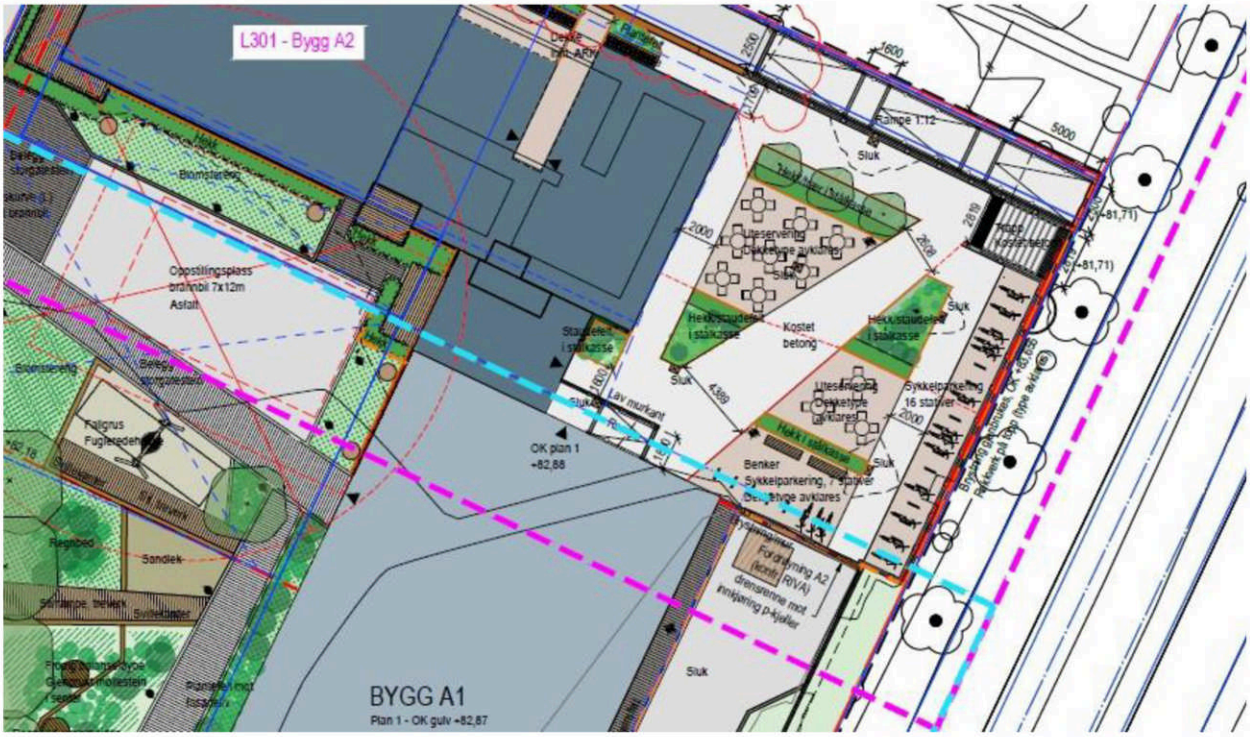
Ved etablering av trapp/terrasse/paviljong slik prosjektert i utbyggingen på fellesareal i inngangspartiet til Bygg A i sydvestvendt retning mot parken med plass til uteservering, har Næringsseksjoner med hovedatkomst via dette inngangspartiet hvor det utøves restaurant, bevertning og servering, i fellesskap rett til eksklusiv bruk av trapp/terrasse, avsatt uteareal til uteservering, og kan ha stående møbler også utenfor stengetid. Forutsetningene for dette er at nødvendige offentlige tillatelser til virksomheten foreligger, samt at de aktuelle Næringsseksjonene står for drift og vedlikehold, herunder i det daglige holder dette pent og ryddig. Bruken fordeles etter forholdsmessig størrelse på Næringsseksjonene, eller etter nærmere avtale mellom Næringsseksjonene. (Dersom tilsvarende etableres som tilleggsdel, tilhører dette på vanlig måte aktuelle seksjon). Neste avsnitt gjelder også for Næringsseksjonene i Bygg A, for fellesareal på bakkeplan utenfor inngangspartiet.

Illustrasjon fra foreløpig plan utomhus satt inn:



Næringsseksjoner hvor det utøves, restaurant, bevertning og servering, har rett til å benytte en rimelig andel av fellesareal utenfor egen seksjon til uteservering (uten vederlag til Sameiet). Forutsetningene for dette er at nødvendige offentlige tillatelser til virksomheten foreligger, samt at den aktuelle Næringsseksjonen står for drift og vedlikehold av arealet, herunder i det daglige holder dette pent og ryddig.

For Næringsseksjon i Bygg A2 gjelder dette arealet mellom Bygg A2 Sandakerveien i samme utstrekning (ikke bundet av foreslått utforming) som inntegnet i foreløpig plan utomhus, som det her er sakset fra:



2.2.4. Enerett til bruk av regulert Felt C for Laboremus (snr. 71)

Laboremus (snr. 71) er eier av og har enerett til bruk av regulert Felt C, jf. reguleringsplankart godkjent ved bystyrets vedtak av 28.02.2018. Utearealet er reseksjoneres som tilleggsdel til snr. 71 (eller senere

fradelte seksjoner). Det er per dags dato ikke avklart hvilken endelig omregulering som til slutt blir vedtatt. Selger har for øvrig tatt forbehold om å gjennomføre et hvert tiltak som kommunen godkjenne herunder bygging og salg av bolig-/næringsseksjoner, og fradeling av feltet til egen eiendom.

2.3. Parkering og andre tiltak for Seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En Seksjonseier kan med samtykke fra Styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av Seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Det samme gjelder for eier av Næringsseksjonene for brukernes tilgang til Næringsseksjonen. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

I vedtektene for Garasjekjelleren er det fastsatt bestemmelser om bytteordning slik at eiere (inkl. hustandsmedlemmer) av Boligseksjoner med nedsatt funksjonsevne som allerede eier en biloppstillingsplass i Garasjekjelleren som ikke er opparbeidet til bruk for personer med nedsatt funksjonsevne, har rett til å kreve at Styret pålegger en Seksjonseier som eier slik biloppstillingsplass midlertidig å bytte biloppstillingsplass. Bytte av biloppstillingsplass hvor det er installert ladepunkt for elektriske kjøretøy, kan ikke pålegges uten at den som krever byttet har først har installert tilsvarende ladepunkt på plassen som inngår i bytteordningen. For å ha rett til midlertidig å bytte biloppstillingsplass, må Seksjonseieren dokumentere dette ved parkeringstillatelse grunnet nedsatt funksjonsevne fra kommunen.

Retten til å bruke en tilrettelagt biloppstillingsplass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Det henvises til nærmere bestemmelser i vedtektene for Garasjekjelleren.

Denne vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige Seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten skal registreres i Foretaksregisteret.

2.4. Bygningsmessige arbeider

Utvendige lamper og varmelamper på balkonger og terrasser til den enkelte Seksjon, oppsetting og fargevalg av solskjerming og vindskjerming, endring av utvendige farger, etc. skal ikke utføres uten etter forutgående godkjennelse av Styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av Årsmøtet.

Som følge av risiko for skade på konstruksjonen eller at innretninger påfører skade på person eller ting skal det ikke utføres noen inngrep (ikke en skrue eller spiker) i utvendige konstruksjoner uten etter forutgående godkjennelse av Styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes bygningsmyndighetene må godkjennes av Styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig karakter for de øvrige Seksjonseierne, skal Styret forelegge spørsmålet for Årsmøtet til avgjørelse. Selv om Styret eller Årsmøtet har gitt tillatelse, kan arbeidene ikke foretas uten godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

2.5. Trivselsregler

Årsmøtet kan med vanlig flertall fastsette vanlige Trivselsregler (Husordensregler) for Eiendommen. (***bilag 1***). Det kan ikke fastsettes trivselsregler som er i strid med vedtektene, og ved eventuell motstrid går vedtektene på vanlig måte foran.

3. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

3.1. Felleskostnader

3.1.1. Generelt

Felleskostnader er alle kostnader til Sameiets/Eiendommens drift og vedlikehold som ikke knytter seg til den enkelte Seksjonen.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller.

Felleskostnadene skal fordeles mellom Seksjonene i henhold til bestemmelsene nedenfor.

Der ikke annet følger særskilt nedenfor, dekkes kostnadene til drift og vedlikehold av det enkelte bygg (Bygg A, A2, B, C, Laboremus) av seksjonene i det enkelte bygg, iht. innbyrdes eierbrøk. Der kostnadene er fordelt mellom boligseksjoner og næringsseksjoner deles dette henholdsvis innbyrdes mellom boligseksjoner og mellom næringsseksjoner i det enkelte bygg.

Bygg A skal i denne forbindelse forstås som Høyblokken inkludert tilhørende boder og tilkomstarealer. Bygg A2 skal i denne forbindelse forstås som Vestblokken inkludert tilhørende boder og tilkomstarealer. Bygg A2 omfatter ikke Garasjekjelleren.

Kostnader til drift og vedlikehold av felles tekniske innretninger og rom for disse, dekkes i fellesskap.

3.1.2. Felleskostnader som skal dekkes av Boligseksjonene

Kostnader til drift og vedlikehold av Fellesarealer som Boligseksjonene har enerett til å bruke (jf. pkt. 2.2.2) dekkes i fellesskap av Boligseksjonene, fordelt etter innbyrdes eierbrøk mellom disse.

Dette omfatter kostnader til drift og vedlikehold som ikke den enkelte Seksjonseier alene er ansvarlig for etter pkt. 6.1. Inkludert i dette er den del av fasaden som ikke er omfattet av pkt. 2.2.3 (dvs. som dekkes av Næringsseksjonene).

For bygg med felles takterrasser dekkes kostnader til felles takterrasser, inkludert felles utemøbler mv., tilsvarende det som gjelder for den enkelte Seksjonseiers vedlikeholdsplikt for private balkonger og terrasser, jf. pkt. 6.1. av samtlige Boligseksjoner i Sameiet i henhold til innbyrdes brøk, da alle har tilgang og bruksrett.

Unntatt fra dette punktet er reparasjon eller utskifting av bygningenes yttertak (hele takkonstruksjonen ned til underliggende Seksjoner), bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, og lignende. Dette dekkes av samtlige seksjoner (både Boligseksjoner og Næringsseksjoner) i det enkelte bygg iht. eierbrøk.

Eventuell forsikringspremie som relaterer seg særskilt til Boligseksjonene dekkes av Boligseksjonene alene.

Nærmere om vedlikeholdsplikten for Seksjonseiere i de enkelte bygg i sameiet følger nedenfor.

3.1.3. Felleskostnader som skal dekkes av Næringsseksjonene

Kostnader til drift og vedlikehold av Fellesarealer som den enkelte Næringsseksjonen har enerett til å bruke (jf. pkt. 2.2.3) dekkes av Næringsseksjonen alene.

Unntatt fra dette punktet er reparasjon eller utskifting av bygningenes yttertak (hele takkonstruksjonen ned til underliggende Seksjoner), bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, og lignende. Dette dekkes av samtlige seksjoner (både Boligseksjoner og Næringsseksjoner) i det enkelte bygg iht. eierbrøk.

Næringsseksjonene skal ikke dekke kostnader til vaktmester eller drift/vedlikehold for uteområder og Fellesareal hvor kun Boligseksjonene har bruksrett, (jf. pkt. 2.2.2).

Eventuell forsikringspremie som relaterer seg særskilt til den enkelte Næringsseksjon dekkes av Næringsseksjonen alene.

Kostnader som følge av driften i den enkelte Næringsseksjonen, slik som f.eks. kostnader til fettutskiller, tekniske installasjoner, ventilasjon, med mer, skal dekkes av Næringsseksjonen alene. Jf. også pkt. 3.1.6.

3.1.4. Særlig om felleskostnader til heis

Næringsseksjonene er fritatt for dekning av felleskostnader til heis, men har like fullt rett til å bruke heis ved eventuelt behov.

3.1.5. Felleskostnader som skal dekkes av Seksjonene i fellesskap

Felleskostnader som ikke er omfattet av pkt. 3.1.2 – 3.1.4 dekkes av Seksjonene (Bolig og Næringsseksjonene) i fellesskap og fordeles etter sameiebrøken. Dette gjelder blant annet, men er ikke begrenset til:

(i) kostnader til drift og vedlikehold av øvrige Fellesarealer

(ii) kostnader til forsikring, evt. eiendomsskatt, energiforsyning (fjernvarme), evt. Felles vaktmester/vakthold ol., samt andre kostnader som gjelder Eiendommen i sin helhet
(iii) kostnader til drift og vedlikehold av brannsikringstiltak for samtlige bygg, herunder sprinkleranlegg og brannalarmanlegg som inkluderer naboeiendommen gnr/bnr 224/387 (Sandakerveien 54)
(iv) kostnader til drift og vedlikehold av Garasjekjelleren som skal dekkes av Sameiet

Garasjekjelleren skal dekke offentligrettslige krav til bil- og sykkelparkering for Eiendommen. Videre har Eiendommen bygninger fundamentert på taket av Garasjekjelleren. Som følge av dette plikter Sameiet ved fradeling av Garasjekjelleren som anleggseiendom å dekke kostnader til drift- og vedlikehold (herunder skader) som om Garasjekjelleren var en seksjon i Sameiet, der selve biloppstillingsplassene var seksjonert som egne seksjoner eller tilleggsdeler, og alt øvrig, herunder konstruksjonen, utgjør fellesareal.

Kostnadene til drift og vedlikehold av biloppstillingsplassene, herunder ladeanlegg for biler, og 75 % av kostnadene til vask og vedlikehold av alt gulvareal, fordeles forholdsmessig på eierne av biloppstillingsplassene. Felleskostnader for biloppstillingsplass kan, i den grad det regnskapsmessig er anledning til dette, faktureres eiere av biloppstillingsplasser av Sameiet på felles faktura sammen med øvrige felleskostnader. Kostnader til ladepunkt/lader og strøm dekkes av den enkelte eier av biloppstillingsplass.

Kostnader for fellesfunksjoner (herunder tekniske funksjoner) i Garasjekjelleren som belastes Eiendommen/Sameiet under ett av leverandør og som kun gjelder funksjoner for enkelte seksjoner, skal fordeles på vedkommende seksjoner.

Kostnadene etter dette pkt. 3.1.5 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).

Kostnadene til administrasjon, forretningsførsel og styrehonorar for Sameiet fordeles likt på alle Seksjonene.

3.1.6. Kostnader som skal fordeles efter nytte/forbruk

Kostnadsfordelingen etter pkt. 3.1.1 - 3.1.5 gjelder ikke for kostnader:

(i) ved tiltak som etter sin art ikke kan komme de(n) aktuelle Seksjonen(e) til gode, og det dessuten vil virke klart urimelig at Seksjonene dekker kostnadene i henhold til den fastsatte fordeling
(ii) til levering av fellesytelser der forbruket til den enkelte Seksjon eller en bestemt andel av Seksjonene kan måles

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

3.1.7. Betaling og avregning av felleskostnader

Den enkelte Seksjonseier skal betale akontobeløp som fastsettes av Styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpet innkreves månedlig av forretningsføreren. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen, dersom Styret finner det påkrevet eller Årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

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 nærmere fastsatt beløp til Sameiet som likviditetstilskudd.

3.2. Fellesinntekter

Inntekter fra Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte Seksjon, skal fordeles mellom Seksjonseierne i samsvar med pkt. 3.1.

4. SEKSJONSEIERENS HEFTELSE FOR SAMEIETS ANSVAR OG FORPLIKTELSER UTAD

Den enkelte Seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

5. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSER

De andre Seksjonseierne har panterett i Seksjonen for krav mot Seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet for hver Seksjon svarer til to ganger Grunnbeløpet i Folketrygden på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

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

Panteretten som omhandlet i dette pkt. 5 kan gjøres gjeldende av Styret og den enkelte Seksjonseier som har dekket mer enn sin del, jf. pkt. 3.1.6 siste avsnitt.

6. VEDLIKEHOLD MV.

6.1. Seksjonene

Seksjonseieren skal vedlikeholde Seksjonen (hoveddel og tilleggsdeler) slik at skader på Fellesarealene og andre Seksjoner forebygges, og slik at de øvrige Seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

(i) inventar
(ii) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
(iii) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
(iv) skap, benker, innvendige dører med karmer
(v) listverk, skillevegger, tapet
(vi) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
(vii) vegg-, gulv- og himlingsplater
(viii) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
(ix) vinduer og ytterdører
(x) innvendige flater på balkong/terrasse og tilsvarende for markterrasser

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til Seksjonen/bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor i dette pkt. 6.1, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Ved eventuell påvisning av skadedyr i egen seksjon eller i fellesarealene, plikter Seksjonseieren å melde fra til Styret. Ved påvisning av skadedyr i egen seksjon, plikter Seksjonseieren å foreta adekvate tiltak for bekjempelse. Skadedyr kan f.eks. være sølvkre, skjeggkre, maur, mus, mv.

Etter et eierskifte har den nye Seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter dette pkt. 6.1. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere Seksjonseieren.

For seksjoner utstyrt med egne anlegg/installasjoner av teknisk eller annen karakter, slik som f.eks. fettutskiller, ventilasjon, avtrekk, tilluft, med mer, omfatter seksjonseierens vedlikeholdsplikt disse anleggene/installasjonene.

6.2. Fellesarealene

Sameiet ved Styret skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte Seksjonene/bruksenhetene forebygges, og slik at Seksjonseierne slipper ulemper.

Ved fradeling av Garasjekjelleren som anleggseiendom er all drift og vedlikehold av Garasjeanlegget lagt til Sameiet (herunder den forvalter og øvrige leverandører Sameiet lar seg bistå av) og utføres av sameiet som om Garasjeanlegget var en seksjon i sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte Seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter pkt. 6.1.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom Seksjonen, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom Seksjonene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle Seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi Sameiet adgang til Seksjonen/bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i forrige avsnitt. Kontroll og arbeid i Seksjonene/bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for Seksjonseieren eller andre brukere.

Ved eventuell påvisning av skadedyr der det er behov for koordinert bekjempelse i flere seksjoner/fellesareal, skal Styret administrere slik felles bekjempelse, herunder inngå avtale med leverandør av nødvendige tjenester. Kostnadene for bekjempelse i seksjonene fordeles på involverte seksjoner iht. eierbrøk, dersom det ikke foreligger annen faktureringssplitt fra leverandør. Som ledd i slik bekjempelse, har Styret der leverandør/fagkyndig vurderer det nødvendig, rett til å pålegge den enkelte Seksjonseier å delta.

Hvis Sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med dette pkt. 6.2., og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en Seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. pkt. 3.1.6 siste ledd. Før Seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige Seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6.3. Erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

6.3.1. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En Seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter pkt. 6.1 skal erstatte tap dette påfører andre Seksjonseiere eller Sameiet.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Nærmere regulering av erstatningsansvaret følger av eierseksjonsloven §§ 34, 36 og 37.

6.3.2. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Dersom Sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter pkt. 6.2, skal Sameiet erstatte tap dette påfører Seksjonseierne gjennom skader på Seksjonene/bruksenhetene.

Kravet om erstatning rettes mot Styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for Sameiet.

Nærmere regulering av erstatningsansvaret følger av eierseksjonsloven §§ 35, 36 og 37.

6.3.3. Driftsselskap

Styret er ansvarlig for at vedlikehold av Fellesarealer blir gjennomført.

Sameiet kan sette ut sine vedlikeholdsplikter etter pkt. 6.2 til et særskilt driftsselskap som oppnevnes av Årsmøtet, jf. pkt. 10.4.

7. PÅLEGG OM SALG AV SEKSJONEN

Hvis en Seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan Styret pålegge vedkommende å selge Seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene der det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39, jf. pkt. 8. Nærmere regulering følger av eierseksjonsloven § 38.

8. FRAVIKELSE AV SEKSJONEN (UTKASTELSE)

Hvis Seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller Seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan Styret kreve fravikelse av Seksjonen/bruksenheten Nærmere regulering følger av eierseksjonsloven § 39.

En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg om salg etter eierseksjonsloven § 38, jf. pkt. 7.

Det kan etter samme regler kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er Seksjonseier.

9. ÅRSMØTET (SAMEIERMØTET)

9.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndighet i Sameiet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen Seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre Seksjonseieres bekostning.

9.2. Ordinært Årsmøte

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 å innlevere saker som ønskes behandlet.

9.3. Ekstraordinært Årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når Styret finner det nødvendig, eller når minst to Seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene i samsvar med pkt. 9.13, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.4. Innkalling til Årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på Årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til Årsmøte når det kreves av en Seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene Årsmøtet skal behandle. Skal Årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, 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. 9.2.

9.5. Saker Årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er 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 regnskap for foregående kalenderår
(iii) velge styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært Årsmøte sendes ut til alle Seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på Årsmøtet.

9.6. Saker Årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært Årsmøte etter pkt. 9.5, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med pkt. 9.4 femte avsnitt.

Hvis alle Seksjonseierne er til stede på Årsmøtet og stemmer for det, kan Årsmøtet også treffe beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at Styret beslutter å innkalle til nytt Årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9.7. Hvem som kan delta på Årsmøtet

Alle Seksjonseierne har rett til å delta på Årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett i samsvar med pkt. 9.13. Seksjonseiernes ektefelle, samboer eller et annet medlem av Seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En 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 et flertall på Årsmøtet tillater det.

9.8. Ledelse av Årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre Årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være Seksjonseier.

9.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

(i) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
(ii) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor Sameiet
(iii) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor Sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot Sameiets interesser
(iv) pålegg eller krav etter pkt. 7 og pkt. 8 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Det gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9.10. 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. 9.13.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på Årsmøtet i samsvar med pkt. 9.13 for vedtak om:

(i) Ombygging, påbygging eller andre endringer av Eiendommen (bebyggelsen og/eller tomten) som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
(ii) Omgjøring av fellesarealer til nye Seksjoner/bruksenheter eller utvidelse av eksisterende Seksjoner/bruksenheter

(iii) Salg, kjøp, utleie eller leie av Eiendommen (bebyggelsen og/eller tomten), herunder Seksjon i Sameiet, som tilhører eller skal tilhøre Seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning. Dette medfører likevel ingen begrensning i Seksjonseiernes rettslige rådighet over sin Seksjon, jf. pkt. 2
(iv) Samtykke til at formålet for en eller flere Seksjoner/bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
(v) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
(vi) fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser, der det ikke gjelder strengere krav for å fastsette eller endre vedtektsbestemmelser med det aktuelle innholdet

Vedtak hvor det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på Årsmøtet og i tillegg uttrykkelig samtykke fra de Seksjonseierne som direkte berøres av endringen:

(i) Endring av vedtektene pkt. 2 herunder det som følger av disse om enerett til bruk av Fellesareal
(ii) Endring av vedtektene pkt. 3 herunder det som følger av disse om fordeling av felleskostnader og fellesinntekter. For endring av Sameiets forpliktelser til drift og vedlikehold av Garasjekjelleren kreves samtykke fra eierne av Garasjekjelleren

9.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med Seksjonseiernes 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 5 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 5 prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis slike tiltak 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.

9.12. 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 er særlig inngripende eller særlig viktige
(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 Seksjonseierne
(v) Endring av vedtektene pkt. 19.

9.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på Årsmøtet

Flertallet beregnes etter sameiebrøken, og hver Seksjon/Seksjonseier har tilsvarende antall stemmer som Seksjonens sameiebrøk.

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

9.14. Protokoll fra Årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på Årsmøtet. Møtelederen og minst én Seksjonseier som utpekes av Årsmøtet blant de som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for Seksjonseierne.

10. STYRET

10.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder, og i tillegg to eller fire styremedlemmer, samt eventuelt varamedlemmer.

10.2. Valg av Styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge Styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Kun myndige fysiske personer kan velges til styremedlemmer. Ett styremedlem bør være valgt fra en Næringsseksjon.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år, hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av Styret skal fratre.

10.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at Styret møtes 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 beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

10.4. 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 beslutninger på årsmøtet.

10.5. Styrets beslutningsmyndighet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av Styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen Seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre Seksjonseieres bekostning

10.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar – Signaturbestemmelse

Styreleder og ett styremedlem har i fellesskap rett til å representere Seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder Seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av Årsmøtet eller Styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom, herunder tinglysing av dokumenter på Eiendommen og Seksjonene.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle Seksjonseierne i saker som nevnt i dette pkt. 10.7 første avsnitt. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har Styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for Seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

11. FORRETNINGSFØRER

11.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er Styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

Utover bindingstid på maksimalt 3 år ved engasjering av forretningsfører ved etablering og oppstart av Sameiet, kan et engasjement av en forretningsfører bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra Sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Det skal så langt det er mulig engasjeres felles forretningsfører for Torshovhøyden, og Garasjekjelleren.

11.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter pkt. 10.5 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra Styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere Seksjonseierne på samme måte som Styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen Seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre Seksjonseieres bekostning.

11.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

12. REGNSKAP OG REVISJON

12.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

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

12.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

13. FORSIKRING

Styret tegner felles fullverdiforsikring for Eiendommen i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge og er ansvarlig for at slik forsikring er tegnet og til enhver tid opprettholdes. Styret tegner ansvarsforsikring for styret.

Ved utvendig skade, innvendig skade i Seksjon som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på Eiendommen, dekker Sameiet egenandelen, når skaden er dekningsmessig under Eiendommens felles forsikring.

Ved annen skade på den enkelte Seksjon som dekkes av den felles forsikringen, betaler Seksjonseieren egenandelen.

Innboforsikring og forsikring utover det som dekkes av den felles forsikringen for Eiendommen, tegnes av den enkelte Seksjonseier. Den enkelte Seksjonseier er selv ansvarlig for å holde seg oppdatert om forsikringsvilkår, og å sørge for tilstrekkelig forsikringsdekning for sin Seksjon.

14. KAMERAOVERVÅKNING

Styret har fullmakt til å installere og foreta kameraovervåkning av Sameiets fellesarealer, som sikkerhetstiltak for Eiendommen og Seksjonseierne. Styret kan engasjere et sikkerhetsselskap til å forestå driften av dette.

Kameraovervåkning må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover samt retningslinjer fra Datatilsynet.

15. REGISTRERING I FORETAKSREGISTERET

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

16. TVISTER

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

17. EIERSEKSJONSLOVEN

For øvrig kommer lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

18. BILAG

- Bilag 1: Trivselsregler
- Bilag 2: Tinglyst seksjonering
- Bilag 3: Tinglyst avtale om brannsikring
- Bilag 4: Erklæringer til tinglysing av rettigheter for Utbygger/tinglyste erklæringer

19. SÆRLIGE BESTEMMELSER I ANLEDNING UTBYGGING OG UTVIKLING AV PROSJEKTET TORSHOVHØYDEN

19.1. Generelt

Utbyggingsprosjektet består av flere bygg og byggetrinn som løpende vil bli ferdigstilt og overtatt av Kjøpere. Dette pkt. 19 supplerer øvrige bestemmelser i vedtektene, og gjelder ved motstrid foran øvrige bestemmelser i vedtektene og trivselsreglene, for å sikre hensiktsmessig progresjon og samordning ved gjennomføring av utbyggingsprosjektet Torshovhøyden på Eiendommen, inkludert fradelte deler av Eiendommen, f.eks. Garasjekjelleren og offentlig gangvei øst-vest, og alternativ utvikling av Felt C. Bestemmelsene skal sikre forutberegnelighet og tilrettelegge for effektiv og god gjennomføring av den

trinnvise utbyggingen og utviklingen på hele Eiendommen. Dette anses å være i Sameiets og samtlige Seksjoners interesse.

Alle rettigheter for Utbygger fastsatt i dette pkt. 19 har Utbygger fullmakt til å gjennomføre og å kreve gjennomført av Sameiet og Seksjonseierne. Det samme gjelder for Utbyggers rettsetterfølgere, slik dette er nærmere definert nedenfor.

Styret gis ved dette fullmakt til å utforme og utstede ugjenkallelig generalfullmakt eller disposisjonsfullmakt til Utbygger, som omfatter det som følger av dette pkt. 19. Fullmakten kan inneholde egenkontraheringsklausul og gi Utbygger rett til transport av fullmakten i samsvar med dette pkt. 19.

Sameiet og samtlige Seksjoner har tiltrådt bestemmelsene i dette pkt. 19, og samtykke anses med dette vedtatt, herunder med ugjenkallelig fullmakt fra Sameiet og Seksjonene for Utbygger til selv å signere samtlige nødvendige dokumenter på vegne av Sameiet og Seksjonseierne. Utbygger står fritt til selv å velge om Utbygger selv skal signere dokumenter, eller at Sameiet ved Styret og/eller Seksjonseierne signerer.

Vedtektene pkt. 19 kan ikke endres uten at alle Seksjonseiere, enten på Årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig sier seg enige, jf. pkt. 9.12 (v).

Rettighetene er vederlagsfrie, verken Sameiet eller Seksjonseierne har krav på kompensasjon. Utbygger /rettighetshaver dekker ved gjennomføring samtlige kostnader, herunder til gebyrer ved søknader og utførelse av byggetiltak, mv.

Det utløses ingen forkjøpsrett for Sameiet eller Seksjonseierne ved utøvelse og gjennomføring av rettighetene.

Det skal tinglyses rettighetserklæringer på Eiendommen om rett for Utbygger til å gjennomføre byggeprosjektet og til utvikling på Felt C, med realitetsinnhold som i bilag 4.

19.2. Medvirkning og fullmakt for styret og Utbygger

Seksjonseierne og Sameiet er forpliktet til uten forbehold, uten ugrunnet opphold, og uten krav på vederlag, å yte nødvendig medvirkning overfor Utbygger, kommunen og eventuelle andre for å gjennomføre Prosjektet Torshovhøyden, herunder Reguleringsplanen, Utbyggingsavtalen og byggetillatelsene, alle med eventuelle senere tillegg og endringer, samt det som i sin helhet fremgår av dette pkt. 19. Seksjonseierne og Sameiet kan ikke motsette seg dette.

Samtlige Seksjoner har på forhånd samtykket til eventuelt å motta areal fra fellesareal ved enhver reseksjonering, i samsvar med endelig gjennomføring av prosjektet (som det bygges/utføres iht. offentlig godkjennelse). Likeledes til å avgi areal, der tegningene ikke stemmer med det som er bygget, uten at reseksjoneringen innebærer faktiske bygningsmessige endringer av Seksjonen, men kun er i anledning korrigering av seksjoneringstegninger.

Fleksible rettigheter, fullmakter og forpliktelser er vedtatt og inntatt i disse vedtektene, men for ordens skyld er det også bestemt at medvirkningsplikten til Seksjonene i anledning dette pkt. 19 ved behov inkluderer å samtykke/stemme for forslag fra Utbygger på Årsmøtet og å signere eventuelle dokumenter.

Styreleder og ett styremedlem har i fellesskap fullmakt til å representere Sameiet og Seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift ved gjennomføring av alt som følger av pkt. 19, herunder, men ikke begrenset til, å signere søknader til det offentlige, samt dokumenter for tinglysing på Eiendommen og Seksjonene. De rettigheter som Utbygger har etter dette pkt. 19, er som det fremgår allerede vedtatt, og trenger ikke ytterligere behandling på Årsmøtet for å gjennomføres. Styret ved nevnte representanter har iht. disse vedtektene fullmakt og plikt til å bistå Utbygger ved å signere de nødvendige dokumentene, slik disse tilrettelegges av Utbygger.

19.3. Rettigheter (fullmakter) for Utbygger/selger

19.3.1. Utbygger

Utbygger/selger er **Sandakerveien 56 AS (org. nr. 982 405 076)**, eller selskapets rettsetterfølger i anledning gjennomføring av utbyggingen (samlet betegnet som **«Utbygger»**). Utbygger står fritt til å overdra rettighetene i anledning gjennomføring av utbyggingen. Betegnelsen **«Kjøper»** brukes om sluttkjøpere av enkeltseksjoner. Ved overdragelse av Laboremus/snr. 71, se nærmere nedenfor, kan Utbyggers rettigheter i sin helhet overdras til enhver Kjøper.

19.3.2. Rett for utbygger til å forvalte og drifte eiendommen frem til overtagelse

Frem til overtagelser har Utbygger fullmakt til å forvalte Eiendommen, og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet Eiendommen på en forsvarlig måte. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til å inngå avtaler med forretningsfører (inntil 3-årig avtale), revisor, heisleverandør, vaktmester, drift av brannalarmanlegg og øvrig drift, leverandør av tv og bredbånd, til å tinglyse erklæringer iht. pkt. 19.3.7, med mer.

19.3.3. Disposisjonsrett – generelt

Utbygger har rett til å gjennomføre Prosjektet Torshovhøyden, herunder med eventuelle endringer inkludert omregulering, dispensasjon mv. for regulert Felt C og andre deler av eiendommen, slik Utbygger finner dette hensiktsmessig, og kommunen godkjenner eller pålegger. Dette omfatter ethvert byggetiltak og enhver beslutning og søknad i anledning utbyggingen og ferdigstillelsen av prosjektet. Utbygger har rett til å disponere over Eiendommen i sin helhet for å gjennomføre Prosjektet. Utbygger har uhindret og uten vederlag rett til enhver adkomst på Eiendommen (herunder de fellesarealer som er stilt til Kjøpernes disposisjon) i forbindelse med den videre utbygging av Eiendommen (inkludert Garasjekjelleren) og Prosjektet Torshovhøyden, og til å ha kraner og andre maskiner/utstyr, kjøretøy og materiell stående og lagret på Eiendommen under arbeidet. Utbygger har rett til å stå som tiltakshaver og å signere byggesøknader og andre dokumenter i anledning Prosjektet Torshovhøyden.

Utbygger har fullmakt til å fastsette og endre vedtekter for Sameiet og Garasjekjelleren. Utbygger har frem til overtagelse alene rett til å gjøre endringer (vedta bindende endringer) i disse vedtektene. Utbyggers arbeid med ferdigstillelse av Eiendommen og utbyggingsprosjektet på denne begrenses ikke av vedtektene eller trivselsreglene.

Utbygger bestemmer alene når de ulike arealer og bygg på Eiendommen i forbindelse med prosjektet skal oppføres/ferdigstilles og stilles til Kjøpernes disposisjon. Utbygger har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til Kjøpernes disposisjon. Kostnader som utelukkende knytter seg til de arealer Utbygger disponerer eksklusivt, skal Utbygger alene dekke.

Utbygger kan alene ta beslutninger om utførelse og arealdisponering, herunder foreta de tilpasninger og endringer som Utbygger anser nødvendig. Dette innebærer også midlertidige løsninger, herunder for parkeringsplasser, sykkelparkeringsplasser, med mer.

Som Seksjonseier har Utbygger i tillegg samme rettigheter som tilligger øvrige Seksjonseiere.

19.3.4. Rett til å fradele og overskjøte/overføre areal til Oslo kommune

Utbygger har rett til å gjennomføre og å kreve gjennomført fradeling og overskjøting til Oslo kommune av arealer kommunen i henhold til Reguleringsplan, Utbyggingsavtale, eller på annet grunnlag krever fradelt.

Pt. gjelder dette mindre areal helt i nordspissen av eiendommen regulert til del av gamle Sandakervei, samt mindre del sør for parken regulert til fortau i Sandakerveien. Videre gangvei øst-vest mellom Sandakerveien og gamle Sandakervei nord for Bygg A2 (over Garasjekjelleren). Videre eventuelle øvrige arealer kommunen i anledning byggeprosjektet måtte kreve fradelt. Iht. Utbyggingsavtalen har kommunen rett til heftelsesfri hjemmel til arealene som overføres til kommunen, og Sameiet og Seksjonseierne er forpliktet til å levere dette.

19.3.5. Rett til enhver reseksjonering

Utbygger har rett til å gjennomføre og å kreve gjennomført enhver reseksjonering det offentlige godkjenner i forbindelse med byggeprosjekt på Eiendommen, herunder (men ikke begrenset til) de tilfeller som er nærmere spesifisert i egne avsnitt i disse vedtektene for enkelte seksjoner. I samtlige tilfeller omfatter dette bl.a. (men ikke begrenset til) rett til reseksjonering som medfører endring av sameiebrøken (både økning og reduksjon av teller og nevner), endring av stemmetall, endring av bruksformål fra næring til bolig eller omvendt, endring av næringsformål, endring fra hoveddel til tilleggsdel eller omvendt, endring fra seksjon (både hoveddel og tilleggsdel) til fellesareal eller omvendt, reseksjonering både av bygg og utearealer, herunder fra uteareal til bygg og omvendt.

Utbygger eller den Utbygger utpeker har rett til heftelsesfri hjemmel til fradelt eiendom (nytt gnr/bnr) ved reseksjonering og fradeling av seksjon og/eller areal som Utbygger eier, og tilsvarende til nye seksjoner og tilleggsdeler som opprettes ved reseksjonering.

19.3.6. Rett til å fradele Garasjekjelleren (Snr. 40) som anleggseiendom, mv.

Oslo kommune har i Utbyggingsavtalen for Eiendommen satt krav om å overta eiendomsretten til gangveien øst-vest bak Bygg A2 over Garasjekjelleren. Kommunen har for å kunne realisere det krevet Garasjekjelleren fradelt som anleggseiendom med eget gnr/bnr, samt tinglysing av rettigheter og plikter mellom eiendommene. Garasjekjelleren er i denne anledning søkt fradelt som anleggseiendom, mens gangveien øst-vest er søkt fradelt som grunneiendom for overføring til Oslo kommune.

Saksbehandlingstid i de forskjellige sakene hos kommunen har medført at førstegangsseksjonering måtte fullføres før ferdigbehandling av Garasjekjelleren. For å gjennomføre fradeling av Garasjekjelleren etter seksjonering, må seksjonen som utgjør Garasjekjelleren slettes fra Sameiet ved reseksjonering. Ved fradeling har Utbygger eller den Utbygger utpeker og kommunen rett til heftelsesfri hjemmel til Garasjekjelleren og gangveien.

Ved krav fra det offentlige, eller dersom Utbygger finner det hensiktsmessig i anledning utbyggingsprosjektet, har Utbygger på samme måte som for øvrig følger av dette pkt. 19.3.6 rett til å fradele og å kreve fradelt som anleggseiendom sammen med Garasjekjelleren øvrige kjellerarealer, uavhengig av om disse opprinnelig er seksjonert som tilleggsdeler eller fellesareal.

Utbygger har vederlagsfritt rett til å gjennomføre og å kreve gjennomført samtlige tiltak nødvendig for fradeling, herunder, men ikke begrenset til reseksjonering, deling, tinglysing av erklæringer. Utbygger bærer kostnadene til gjennomføringen.

Ved fradeling av Garasjekjelleren har Utbygger rett til å fastsette vedtekter for Garasjekjelleren.

Dersom kommunen ikke finner å kunne treffe vedtak om fradeling av Garasjekjelleren som anleggseiendom og gangveien som grunneiendom, har Utbygger rett til å forhandle med kommunen og på vegne av Sameiet og Seksjonene ta beslutning om enhver alternativ løsning, herunder (men ikke begrenset til) å fradele gangveien som anleggseiendom (lokk), dersom kommunen godkjenner dette, eller at gangveien øst-vest på samme måte som gangveien nord-sør og parken forblir del av Eiendommen og i Sameiets eie med tilhørende plikt til drift og vedlikehold for Sameiet som tinglyses på Eiendommen. Dersom kommunen ikke finner å kunne treffe vedtak om fradeling av Garasjekjelleren har Utbygger rett til å organisere og å kreve organisert, Garasjekjelleren på enhver måte utbygger finner hensiktsmessig i anledning utbyggingsprosjektet, herunder ved reseksjonering.

19.3.7. Rett til å tinglyse avtaler om rettigheter og plikter

Dette pkt. gjelder det som i sin helhet følger av dette pkt. 19 for å få gjennomført Prosjektet Torshovhøyden, herunder Reguleringsplan, Utbyggingsavtale og byggetillatelser med senere tillegg og endringer for Sandakerveien 56.

Utbygger har rett til å tinglyse og å kreve tinglyst enhver erklæring/avtale om rettigheter og plikter med naboeiendommer, eller mellom Utbygger og Oslo kommune om rettigheter og plikter, som Oslo kommune krever/måtte kreve tinglyst på Eiendommen (uavhengig av om krav om tinglysing rettes mot Utbygger eller Eiendommen/Sameiet), eller som Utbygger finner nødvendig i anledning av Prosjektet Torshovhøyden. Dette inkluderer fradelte og seksjonerte eiendommer.

Herunder nevnes for ordens skyld særskilt at retten til tinglysing omfatter rett til tinglysing av rettigheter og forplikter mellom Eiendommen og Garasjekjelleren, inkludert adkomst og bruksrettigheter samt Eiendommens forpliktelser til å dekke kostnader til drift- og vedlikehold av Garasjekjelleren. Utbygger har rett til å utforme teksten i erklæringer/avtaler.

Videre nevnes for ordens skyld at retten til tinglysing omfatter tinglysing av erklæring om vedlikehold gangvei øst-vest dersom denne ikke lar seg fradele og overskjøte til kommunen.

19.3.8. Årsmøte og Styre

Utbygger stemmer på Årsmøtet og ekstraordinært Årsmøte, jf. pkt. 9, for seksjoner inntil disse er overtatt av Kjøpere. Utbygger har full stemmerett for samtlige av sine seksjoner, uavhengig av hvor langt ferdigstillelsen av disse i prosjektet er kommet, og uavhengig av om disse seksjonene er forpliktet til å dekke felleskostnader i Sameiet.

Som eier av seksjonene har Utbygger på vanlig måte rett til å velge Styre i Sameiet før Kjøpere overtar seksjoner. Representanter for Utbygger kan uavhengig av det som følger av pkt. 10, herunder uten begrensning i antall representanter, velges til Styret, og delta i behandling og avgjørelse av ethvert spørsmål, inkludert de som gjelder utbyggingsprosjektet. Gjennomføring av utbyggingsprosjektet er i Sameiets og samtlige Seksjoners interesse. Utbygger stemmer for øvrig på vanlig måte for sine stemmer ved senere styrevalg.

Så lenge Utbygger ikke har overdratt og overlevert samtlige seksjoner i Sameiet og samtlige andeler i Garasjekjelleren til Kjøpere i prosjektet, kreves samtykke fra Utbygger for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt for endring av bestemmelsene i dette pkt. 19.

19.4. Overføring av rettigheter og plikter til Eiendommen

Ved overtagelse av fellesarealer ved ferdigstillelse av de enkelte trinn overtar Sameiet trinnvis frem til ferdigstillelse av Prosjektet Torshovhøyden alle rettigheter og plikter til Eiendommen samt Eiendommens infrastruktur, tekniske installasjoner, bygninger, mv. fra Utbygger, herunder alle kostnader til drift og vedlikehold, og alle rettigheter og plikter som måtte følge av Utbyggingsavtale eller tilsvarende mellom utbygger og Oslo kommune vedrørende drift og vedlikehold. For ordens skyld presiseres at dette kun gjelder fellesarealer og felles rettigheter/forpliktelser for Eiendommen, og at Utbygger selvsagt beholder eiendomsrett og samtlige rettigheter og plikter som eier av seksjon, eier av grunn (Felt C), parkeringsplasser, og liknende, samt de rettigheter og plikter som følger av dette pkt. 19.

19.5. Rettigheter og plikter ved bruk av Eiendommen under utbygging

Kostnader til drift og vedlikehold for arealer som er stilt til Kjøpernes disposisjon, skal i sin helhet dekkes av Seksjonene som er ferdigstilt (har fått midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest), i samsvar med innbyrdes kostnadsfordeling iht. vedtektene. Dvs. trinnvis overtagelse for Sameiet med rett til bruk og tilsvarende plikt til drift og vedlikehold etter hvert som arealer ferdigstilles og overleveres fra Utbygger i byggetrinnene.

Uferdige Seksjoner (seksjoner uten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest), skal ikke betale felleskostnader. I denne anledning anses seksjoner i Bygg A som uferdig inntil det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for prosjekterte nye leiligheter og næringslokaler. Videre anses Laboremus (snr. 71 med regulert felt C) som uferdig inntil det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for barnehage eller enhver alternativ utnyttelse som kommunen godkjenner, jf. pkt. 19.8.

Dersom ordinær næringsvirksomhet gjenopptas i Bygg A eller Laboremus, slik dette er seksjonert ved førstegangsseksjonering, herunder eventuelt med annet næringsformål eller reseksjonering til flere næringsseksjoner, skal det på vanlig måte dekkes felleskostnader for henholdsvis Bygg A og Laboremus. Felleskostnadene skal utgjøre en forholdsmessig andel, dersom slik næringsvirksomhet kun gjenopptas i deler av byggene.

Disse bestemmelsene om fritak for dekning av felleskostnader har ingen betydning for Utbyggers stemmerett for de uferdige seksjonene, jf. pkt. 19.3.8.

19.6. Eventuell overføring av eierandeler i Garasjekjelleren eller øvrig fradelte eiendommer til Sameiet/Seksjonene/Eiendommen

Dersom Utbygger eller det offentlige krever overført eiendomsrett og/eller hjemmel til Sameiet/Seksjonene i fellesskap/Eiendommen av eierandeler i Garasjekjelleren eller øvrige fradelte eiendommer, plikter disse å overta dette.

19.7. Særlige rettigheter Bygg A (snr. 70)

19.7.1. Bakgrunn

Ved seksjonering var ikke rammesøknad for Bygg A ferdig behandlet av kommunen. Bygg A måtte således ved førstegangsseksjonering foreløpig seksjoneres iht. gamle tegninger mens rammesøknad behandles av kommunen.

Utbygger har alene fullmakt til å håndtere søknader overfor offentlig myndighet vedr. Bygg A iht. dette pkt. 19, og dekker samtlige kostnadene til dette.

Rettighetene og pliktene regulert i dette pkt. 19.7 kommer for Bygg A (snr. 70) supplerer det som for øvrig følger av vedtektene og pkt. 19.

19.7.2. Rett til utnyttelse

Dersom kommunen ikke godkjenner planlagt bruk i byggesak, har Utbygger rett til å kreve gjennomført enhver endring i prosjektet som det offentlige godkjenner, herunder i regulering, byggesak og ved reseksjonering.

Utbygger har rett til å gjenoppta næringsvirksomhet i hele eller deler av Bygg A, slik dette er seksjonert ved førstegangsseksjonering, herunder eventuelt med annet næringsformål eller reseksjonering til flere næringsseksjoner.

19.7.3. Rett til reseksjonering

Utbygger har vederlagsfritt rett til og kan kreve gjennomført enhver reseksjonering av Bygg A iht. tillatelser eller pålegg fra det offentlige. Herunder, men ikke begrenset til reseksjonering av takareal som tilleggsdeler, kjeller, gangarealer, trappeløp, heiser, mv. som fellesareal, og reseksjonering av fellesareal til seksjon/tilleggsdel eller motsatt.

Ved førstegangsseksjonering er eierbrøken for snr. 70 basert på planene for byggeprosjektet, men reseksjonering kan medføre endring av sameiebrøk (både av teller og nevner). Dette er vedtatt forhåndsgodkjent, jf. pkt. 19.3.5 i sin helhet.

19.8. Særlige rettigheter Laboremus (snr. 71)

19.8.1. Bakgrunn

Utbygger eier bygget «Laboremus» (snr. 71) og har eiendomsretten til uteområdet som utgjør regulert felt C (jf. reguleringsplan godkjent ved bystyrets vedtak av 28.02.2018). Ved førstegangsseksjonering av Eiendommen medfører kommunens saksbehandlingstid i byggesak og ved seksjonering og deling at det ikke er tid til at kommunen får gjennomført seksjonering med oppmåling av uteområdet som tilleggsdel for snr. 71, eller fradeling (inkl. oppmåling) av feltet med påstående bygg som selvstendig eiendom med eget gnr/bnr. Selv om Felt C i denne anledning seksjoneres som fellesareal, medfører dette ingen endring av det reelle eiendomsforholdet. Utbygger er fremdeles reell eier av hele arealet som utgjør Felt C.

Utbygger har alene fullmakt til å håndtere søknader overfor offentlig myndighet vedr. Felt C med påstående bygninger iht. dette pkt. 19 og dekker samtlige kostnadene til dette.

Rettighetene og pliktene regulert i dette pkt. 19.8 kommer for Laboremus (snr. 71) i tillegg til det som for øvrig følger av pkt. 19.

19.8.2. Rett til utvikling – regulert Felt C

Utbygger har vederlagsfritt rett til og kan kreve gjennomført ethvert byggeprosjekt og tiltak på regulert Felt C med utføring og arealdisponering slik Utbygger finner dette hensiktsmessig, og det offentlige godkjenner, samt alle tiltak i denne anledning. Dette inkluderer (men er ikke begrenset til) enhver; endring i bruksformål, utvikling/utbygging av boliger og næring, reseksjonering, heftelsesfri hjemmel, mv. Sameiet og Seksjonseierne har ikke rett til innsigelser.

Utbygger har rett til uhindret adkomst på Eiendommen i forbindelse med gjennomføring av byggeprosjekt på Felt C, og til å ha kraner og andre maskiner/utstyr, kjøretøy og materiell stående og lagret på Eiendommen under arbeidet. Ved påføring av eventuelle skader på Eiendommen skal Utbygger rette/tilbakeføre disse.

Utbygger har rett til enhver reseksjonering av Felt C med påstående bygninger, jf. pkt. 19.3.5 i sin helhet, inkludert heftelsesfri hjemmel til nye seksjoner.

Ved utvikling på Felt C skal nye bygg og seksjoner ha tilsvarende rettigheter og plikter som etter vedtektene foreligger for øvrige bygg og seksjoner, herunder til; stemmerett, tilknytning til felles tekniske anlegg og infrastruktur, bruk av fellesarealer, dekning av felleskostnader, mv. Fellesareal blir å håndtere som øvrig fellesareal. Der uteareal er seksjonert som tilleggsdel grunn, har eier av snr. 71 rett til å kreve at dette reseksjoneres til fellesareal og at Sameiet i fellesskap plikter å drifte og vedlikeholde fellesarealet.

19.8.3. Rett til reseksjonering av uteareal – regulert Felt C

Utbygger har vederlagsfritt rett til og kan kreve gjennomført reseksjonering av hele eller deler (i det omfang som måtte tillates av offentlig myndighet) av regulert Felt C som tilleggsdel/tilleggsareal til snr. 71 (ev. som tilleggsdel til senere opprettet seksjon på Felt C eller annen seksjon).

Reseksjonering kun av uteareal etter dette pkt. medfører ingen endring i sameiebrøken. Ved eventuell samtidig reseksjonering av bygninger/hoveddel som medfører økning eller reduksjon av areal for bygg, kan det eventuelt medføre endring av sameiebrøk og stemmeantall. Endring av sameiebrøk og stemmetall er vedtatt forhåndsgodkjent, jf. pkt. 19.3.5 i sin helhet.

19.8.4. Rett til fradeling av grunn med påstående bygninger – regulert Felt C

Utbygger har vederlagsfritt rett til og kan kreve gjennomført fradeling av hele eller deler (i det omfang som måtte tillates av offentlig myndighet) av regulert Felt C med påstående bygg som selvstendig eiendom med eget gnr/bnr.

For å gjennomføre fradeling etter seksjonering, må seksjon på Felt C slettes fra Sameiet ved reseksjonering. Ved fradeling har Utbygger eller den Utbygger utpeker rett til heftelsesfri hjemmel.

Utbygger har vederlagsfritt rett til å gjennomføre samtlige tiltak nødvendig for fradeling, herunder, men ikke begrenset til; reseksjonering, deling, og tinglysing av avtaler/erklæringer vedr. drift, parkering, bruksrett, adkomst, ledninger, mv. Utbygger bærer kostnadene til gjennomføringen.

Fradeling etter dette pkt. medfører ingen reell overdragelse av eiendomsrett til Utbygger, som allerede er reell eier av regulert Felt C med påstående bygninger. Fradeling utløser ingen forkjøpsrett for Sameiet eller Seksjonseierne.

Dersom det reseksjoneres/opprettes flere seksjoner enn snr. 71 på Felt C, gjelder rettighetene etter dette pkt. 19.8 samtlige nye Seksjoner på Felt C, med mindre den enkelte Seksjon skriftlig har frafalt rettighetene.

19.8.5. Rettighetenes varighet

Rettighetene vedrørende Laboremus etter dette pkt. 19.8 gjelder i 25 år, og uavhengig av dette inntrer selvstendig rett i hvert av følgende tilfeller (ingen aktivitetsplikt påligger Næringsseksjonen i å sende søknader):

(i) Ved eventuelt opphør av eksklusiv bruksrett til utearealet på Felt C
(ii) Ved reseksjonering av uteområder på Eiendommen
(iii) Ved behov relatert til driften i Seksjon på Felt C

(iv) Ved vedtak av offentlig myndighet i hvert av følgende tilfeller som gjelder Felt C:
   a. Byggesak; herunder rammetillatelse, igangsettingstillatelse, endringstillatelse, dispensasjon, midlertidig brukstillatelse, ferdigattest, mv.
   b. Fradeling, seksjonering, reseksjonering
   c. Endring i regulering, dispensasjon fra regulering, ny regulering

(v) Ved krav fra offentlig myndighet om gjennomføring av tiltak på Felt C

19.8.6. Overdragelse av rettighetene

De rettigheter som tilligger Utbygger vedrørende Laboremus (snr. 71) etter disse vedtektene, kan sammen med snr. 71 eller senere opprettet seksjon på Felt C, overdras/transporteres fra Utbygger til enhver senere eier, uavhengig av om overdragelsen er i anledning utviklingsformål eller ikke. Overdragelse/transport skal i så fall fremgå av skriftlig avtale mellom Utbygger og erverver i forbindelse med overdragelsen, i motsatt fall bortfaller rettighetene ved overdragelsen.

19.9. Endringer og bortfall

Det kreves samtykke fra Utbygger til endring (herunder bortfall og tillegg) av dette pkt. 19. Ved overdragelse av rettighetene vedrørende Laboremus etter pkt. 19.8.6 kreves Samtykke fra snr. 71 og eventuelle senere opprettede seksjoner på Felt C til endring eller bortfall av rettigheter/plikter for aktuelle seksjoner etter dette pkt. 19.

*****

TRIVSELSREGLER

FOR

TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Gnr. 224 bnr. 343 i Oslo kommune

Fastsatt på ekstraordinært årsmøte 29.04.2022

1. FORMÅL

Trivselsreglene (husordensreglene) skal sikre trivsel, regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bomiljø og godt miljø for drift av næring i næringsseksjonene.

2. GENERELT

Seksjonseierne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i trivselsreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/ leietakere/ seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til seksjonen og fellesarealene. For eventuelle overtredelser av trivselsreglene foretatt av leietaker eller andre beboere eller brukere, svarer seksjonseier som om overtredelsen var seksjonseierens egen.

3. RO

Seksjonen eller fellesarealene må ikke brukes slik at andre Seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Det må tas hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene og ute på balkongene/terrassene.

Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23:00 – 07:00. For næringslokalene, herunder ev. for uteservering, gjelder de til enhver tid gjeldende regler og retningslinjer fastsatt av kommunen for driften.

Skal eier/bruker av boligseksjon holde fest/selskap som kan være til sjenanse for andre, skal det varsles på forhånd. Nabovarsel henges opp på tavler i fellesareal med mobiltelefonnummer for kontaktperson, og/eller varsles slik Styret bestemmer.

4. FELLESAREALENE

Fellesarealene skal være rene og ryddige, og brukerne plikter å fjerne søppel og annet som benyttes når brukerne forlater fellesarealene. Det er ikke tillatt å hensette eller oppbevare ting i fellesarealene som er til hinder for sikkerhet, rengjøring eller ferdsel.

Uten forhåndstillatelse fra Styret er det ikke tillatt å benytte «partytelt», etablere faste innretninger, bygningsmessige tiltak, legging av heller, trampoliner, mv. på fellesarealene.

Av hensyn til brannfare, lukt, mv. er grilling med kullgrill eller engangsgrill ikke tillatt.

Mating av fugler er ikke tillatt. Dyreeiere må ta hensyn og utvise ansvar for sitt dyrehold, herunder plukke opp avføring. Hund skal alltid føres i bånd på fellesarealene, og hundelufting skal skje utenfor Eiendommen.

Alle ytre endringer og montering i husets fasader krever forhåndsgodkjennelse av Styret. Dette gjelder utstyr som markiser, flaggstenger, parabolantenner og lignende. Grunnet fare for skader på konstruksjonen, krever enhver skrue/spiker i fasaden forhåndsgodkjennelse av Styret.

Inngangsdører til oppgangene til Boligseksjonene skal alltid holdes låst, og må aldri holdes ulåst uten tilsyn, f.eks. ved innflytting. Det er ikke tillatt å slippe inn ukjente i oppgangene eller avlåste fellesarealer.

Tap av nøkler eller portåpner må omgående meldes til styret slik at omkoding kan iverksettes straks og derved hindre adgang for uvedkommende.

Sykler skal kun parkeres på sykkelparkeringsplasser på fellesarealene. Det er sykkelparkering i Garasjekjelleren. Biler og motorsykler skal ikke parkeres/hensettes på fellesarealene. Feilparkering/hensetting vil medføre fjerning/borttauing for eiers regning og risiko uten ytterligere forvarsel.

Det er ikke tillatt med vask av biler eller motorsykler eller «verkstedarbeid» på fellesarealene. Dette gjelder spesielt arbeid som omfatter bruk av forurensende væsker: Olje, frostvæske, bremsevæske etc. Det er ikke tillatt med drivstoffpåfylling fra jerrykanner, plastkanner eller lignende.

Søppel skal kastes i søppelkasser/søppelbrønner etter nærmere anvisning. Det er ikke tillatt å hensette søppel i fellesgang, på terrasser/balkonger, utenfor søppelkasser/søppelbrønner, mv., herunder av hensyn til trivsel, brannfare, for å unngå problemer med skadedyr, samt for å unngå gebyr fra renovatør.

5. BALKONGER/TERRASSER

Av hensyn til brannfare, lukt, mv. er grilling med kullgrill eller engangsgrill ikke tillatt.

Det er forbudt å kaste enhver ting, sneiper, rask eller avfall, fra balkong/terrasse.

Blomsterkasser mv. skal henges på innsiden av rekkverk. Det er ikke tillatt å montere noe som stikker utenfor balkongens rekkverk.

Utvendige lamper og varmelamper, oppsetting og fargevalg av solskjerming og vindskjerming, endring av utvendige farger, etc. skal ikke utføres uten etter forutgående godkjennelse av Styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av Årsmøtet. Som følge av risiko for skade på konstruksjonen eller at innretninger påfører skade på person eller ting skal det ikke utføres noen inngrep (ikke en skrue eller spiker) i utvendige konstruksjoner uten etter forutgående godkjennelse av Styret.

6. FDV PERM

Det er opp til husstanden/leietakere/seksjonsbrukere å gjøre seg kjent med håndboken, samt rutiner knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen. Ved spørsmål knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold skal husstanden/leietakere/seksjonsbrukere søke svar i håndboken før styret konsulteres.

Spørsmål til styret vedrørende forvaltning, drift og vedlikehold skal rettes fra seksjonseier.

7. HENVENDELSER TIL STYRET

Henvendelser til styret som gjelder orden skal kun skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

8. STYRETS KOMMUNIKASJONSFORM

Styret skal benytte den til enhver tid vedtatte kommunikasjonsform med seksjonseierne. Styret kan fastsette kommunikasjonsform, herunder f.eks. at hovedregel skal være elektronisk kommunikasjon.

Seksjonseierne plikter å melde fra om endringer i egen kontaktinformasjon.

9. OVERTREDELSE AV TRIVSELSREGLENE

Gjentatte brudd på trivselsreglene er å betrakte som et mislighold av Seksjonseierens forpliktelser overfor Sameiet.

Brudd på trivselsregler og vedtekter kan medføre rettslig krav om tvangssalg eller terminering av leieforhold.

*****

VEDTEKTER
FOR

TORSHOVHØYDEN GARASJESAMEIE

Org.nr. :<påføres etter registrering >

Vedtatt <dato>

SAMEIET

Om garasjesameiet

Sameiets navn er Torshovhøyden Garasjesameie.

Garasjesameiet (heretter kalt Garasjesameiet eller Garasjekjelleren) er et tingsrettslig sameie på gnr. 224 bnr. 406 i Oslo kommune. Eiendommen er fradelt fra overliggende eiendom gnr. 224 bnr. 343, under Bygg A2 i Torshovhøyden Eierseksjonssameie (org.nr. 929 358 406).

Garasjesameiet omfatter arealet for bilparkering og sykkelparkering i Garasjekjelleren, og alle rom det kun er tilgang til fra Garasjekjelleren. Den omfatter ikke felles trappeløp, heissjakter og sluser/tilmaterganger for adkomst til Garasjekjelleren. Nærmere om grensene følger av matrikkelen og seksjoneringen.

Sameier er forpliktet til å overholde de til enhver tid gjeldende vedtekter for Garasjesameiet. Brukere av sykkelparkering er forpliktet til lojalt å følge vedtektene og ordensreglene for Garasjesameiet. På samme måte er Sameierne forpliktet i henhold til de enhver tid gjeldende vedtekter for Torshovhøyden Eierseksjonssameie (org.nr. 929 358 406).

Garasjekjelleren skal dekke offentligrettslige krav til bil- og sykkelparkering for eiendommen gnr. 224 bnr. 343, Torshovhøyden Eierseksjonssameie (org.nr. 929 358 406).

Sameier

En «sameier» er den som til enhver tid er eier av ideelle andeler i eiendommen. For ideelle andeler som ikke er solgt av utbyggeren, innebærer dette for disse andelene at utbyggeren (eller det selskap disse andeler måte være videresolgt til) er sameier.

De enkelte sameiere har rett og plikt til å være medlem av garasjesameiet.

Drift og organisering

Garasjesameiet skal driftes som om Eiendommen var en seksjon i Torshovhøyden Eierseksjonssameie (org.nr. 929 358 406) med de nærmere reguleringer som følger av denne vedtekten sammenhold med Torshovhøyden Eierseksjonssameiet sine vedtekter. Plikter mellom Garasjesameiet og Torshovhøyden eierseksjonssameie fremgår som tillegg til denne vedtekt også av erklæring tinglyst 28.12.2022, vedlegg 1 til denne vedtekt.

Utbygger står frem til første garasjeplass er overtatt (ved overskjøting), fritt til å organisere Garasjekjelleren på enhver måte, herunder, men ikke begrenset til, det som gjelder seksjonering, eierskap, drift, tildeling av arealer og plasser for biloppstillingsplasser, sykkelparkeringsplasser, vedtekter, mv.

Forholdet til offentlig gangvei (gnr. 224 bnr. 407)

Garasjeanlegg er delvis etablert under grunneiendommen 224/407 som er offentlig gangvei. Det foreligger en tinglyst avtale mellom Oslo kommune som grunneier av gangveien og den til enhver tid eier av garasjeanlegget som avklarer plikter og retter mellom eier av garasjen og eier av gangveien. Avtalen er tinglyst på eiendommene gnr. 224 bnr. 406 og 407og vedlegges som del av denne vedtekt som vedlegg 2.

NÆRMERE OM SAMEIET

Tildeling av plasser

Garasjesameiet inneholder 29 parkeringsplasser for bil, hvorav 2 plasser er opparbeidet som HC-plasser. Antallet parkeringsplasser kan bli justert før prosjektet ferdigstilles.

Nærmere plassering og fordeling av biloppstillingsplasser gjøres av Utbygger, og oversikt over eiere skal føres i liste hos Forretningsfører.

Sykkelparkering skjer på anviste plasser i Garasjekjelleren. Nærmere plassering og fordeling av sykkelparkeringsplasser gjøres av utbygger, og administreres i det videre av Styret og Årsmøtet.

Adkomst

Garasjesameiet og brukerne av denne har rett til adkomst over eiendommen gnr. 224 bnr. 343. Dette inkluderer rett til bruk av nødvendig Fellesareal for adkomst til/fra Garasjekjelleren, og dessuten alle nødvendige rømningsveier.

GARASJESAMEIETS OPPGAVER MV

Garasjesameiet driftes av styret i Torshovhøyden Eierseksjonssameie (org. nr. 929358406). Sameiet har myndighet til å treffe alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgaven. Garasjesameiet kan herunder fastsette ordensregler for bruk av eiendommen og parkeringsplassene. Slike regler må kunngjøres på behørig måte for sameierne.

DISPOSISJONSRETT OVER SAMEIEANDEL MED RETT TIL PARKERINGSPLASS

Hjemmelsforhold

En sameieandel i garasjesameiet gir rett til parkering i sameiets parkeringsanlegg på den plass som anvises av utbygger ved førstegangskjøp.

Alle sameiere har en ideell eierandel av sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Hver garasjeplass er uttrykt med eierbrøk 1/29, der teller i brøken tilsvarer summen av antall parkeringsplasser inkludert HC-plasser.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte garasjeplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse, bli registrert på den enkelte sameiers navn i grunnboken ved tinglysing av ideell andel. Ved senere salg må selger eller kjøper selv sørge for at hjemmelen blir overført til den nye sameier.

Ikke-solgte ideelle andeler tilhører utbygger og de tilsvarende plasser disponeres av dette selskap eller det selskap utbygger måtte selge disse ideelle andeler til.

Eier- og bruksrett til parkeringsplass skal ikke skille lag, men kan kun avhendes sammen. Dette er ikke til hinder for utleie av plasser, som reguleres i pkt. 4.2 nedenfor.

Bruksretter og adkomstrett til sykkelparkeringsplasser er ikke omsettelig og tilkommer beboere / seksjonseier i Torshovhøyden Eierseksjonssameie. Bruksrett og adkomst til sykkelparkering er også sikret ved tinglyst erklæring.

Sameierne kan bare pantsette, overdra, leie ut og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtektene.

Sameiere har ikke forkjøps- eller innløsningsrett ved overdragelse av sameieandeler

Rett til salg og utleie

Biloppstillingsplasser som skal dekke offentligrettslig krav til parkering for Torshovhøyden Eierseksjonssameie (eiendommen gnr. 224 bnr. 343) og/eller det etter krav fra kommunen er tinglyst tilknytning til denne eiendommen, kan ikke overdras til andre enn seksjonseiere i Torshovhøyden Eierseksjonssameie. Det kan likevel benyttes til bildeling dersom det tillates av kommunen.

Sameier som vurderer ekstern omsetning, er selv ansvarlig for å gjøre alle nødvendige avklaringer i denne anledning, og kan ved eventuelt salg til eksterne i strid med dette eller vedtekter i Garasjesameie, bl.a. bli erstatningsansvarlig overfor Torshovhøyden eierseksjonssameie.

Parkeringsplassene kan fritt selges, leies ut eller lånes ut til seksjonseiere i Torshovhøyden eierseksjonssameie.

Utleie eksternt (til andre enn beboere i overliggende eierseksjonssameie) må godkjennes av styret. Styret kan ikke nekte utleie uten at det foreligger saklig grunn.

Parkeringsplassene tilhørende utbygger kan likevel uten styrets godkjenning leies ut, eller lånes ut til andre enn beboerne i overliggende eierseksjonssameie etter følgende retningslinjer:

1. Styret skal varsle utbygger når det er beboere på venteliste til å leie parkeringsplass. Beboerne har fortrinnsrett til å leie til markedsmessige vilkår.
2. Bruk av fortrinnsretten forutsetter at styret gjør fortrinnsretten gjeldende innen 14 dager fra mottagelsen av et slikt tilbud.
3. Hvis ikke utbygger er gjort kjent med at beboere ønsker å leie, kan utbygger leie ut til andre.
4. Utbygger fastsetter leien for parkeringsplassen som ikke skal overstige markedspris.

Ved salg og utleie av parkeringsplass må styret og forretningsfører informeres med opplysning om ny eier / leietaker.

BRUK

Garasjeanlegget kan bare brukes til parkering og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige brukerne. Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet eller omfattende bilreparasjon med videre i, eller fra garasjesameiets eiendom.

All ferdsel i garasjeanlegget og i adkomst skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.

Når skader på garasjesameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig. Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget bortkommer, har garasjesameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av heis-/portåpnersystemet for regning av den sameier som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner. Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

STYRET

Garasjesameiets styre består av styret i Torshovhøyden Eierseksjonssameie (org. nr. 929358406).

Styret treffer sine avgjørelser med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene er til stede. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av mer enn halvparten av de tilstedeværende medlemmer.

Styret holder møte når styrets leder eller et flertall av medlemmene krever det.

Styret står for den daglige ledelse av garasjesameiet og skal iverksette sameiermøtets vedtak.

Innenfor rammene av sameiermøtets vedtak og de økonomiske midler som står til garasjesameiets disposisjon, bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av garasjeanlegget med tilhørende nedkjørsel skal organiseres og utføres. Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktselskap og/eller annet personale/andre tjenesteleverandører til å utføre de enkelte oppgaver. Slike tjenester skal i størst mulig grad være lagt under felles forvaltning med Torshovhøyden eierseksjonssameie (org. nr. 929358406).

Styret skal sørge for at garasjeanlegget vedlikeholdes og renholdes slik at anlegget til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet og slik at alle krav i henhold til gjeldende regelverk om brannsikring etc. er oppfylt.

Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel.

Styret påser at kostnadene til garasjesameiets drift fordeles og innkreves i henhold til fordelingsnøkkel fastsatt i disse vedtektene.

I fellesanliggende forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap garasjesameiet og har signaturrett.

SAMEIERMØTET

Møterett mm.

Garasjesameiets øverste organ er sameiermøtet der alle sameiere har møte - og stemmerett, men med de utfyllende regler som her er inntatt.

Også styremedlemmer som ikke er sameiere har møterett. Ordinært sameiermøte holdes innen utgangen av juni måned samtidig med Årsmøtet i Torshovhøyden Eierseksjonssameie (org. nr. 929358406). Innkallelse sendes sameierne minst 14 dager før møtet.

Årsberetning, regnskap med eventuell revisjonsberetning, forslag til planer, budsjett og andre saker som skal behandles på ordinært sameiermøte må inntas i innkallingen. Forslag til saker som en sameier ønsker skal tas opp på sameiermøtet, må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer og som kunngjøres for sameierne. Alle sameiere kan kreve saker tatt opp på sameiermøtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i saker som er medtatt i innkallingen.

Stemmeregler mm.

Alle sameiere har en stemme for hver ideell andel på sameiermøtet, med de begrensninger og tilføyelser som følger av denne bestemmelsen.

Sameiere i garasjesameiet skal kun stemme over saker som gjelder drift, forvaltning og vedlikehold av garasjeplassene, tilhørende kjøresone, adkomstareal og teknisk infrastruktur som kun tjener garasjeplassene.

For beslutninger som gjelder øvrige areal og teknisk infrastruktur, bærende konstruksjoner som grenser mot og tjener gnr. / bnr. 224/343 skal besluttes av årsmøte i Torshovhøyden eierseksjonssameie etter gjeldende vedtekter for eierseksjonssameiet fastsatt i medhold av lov om eierseksjonsjoner.

Stemme kan avgis ved fullmektig. Fullmakter må være skriftlige og datert, og fremlegges ved sameiermøtets åpning. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Ledelse av sameiermøtet

Styrets leder er sameiermøtets ordstyrer, hvis ikke sameiermøtet velger en annen. Det velges en person til å undertegne protokollen sammen med styrelederen. Protokoll fra sameiermøtet med sameiermøtets beslutninger sendes sameierne.

Sameiets beslutninger

Sameiermøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene.

Ombygging eller annet som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, samt vedtektsendringer, kan vedtas av sameiermøtet med 2/3 flertall, forutsatt de begrensninger som fremgår av pkt. 5.2 over.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøte behandle:

- Årsberetning
- Regnskap, herunder fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer
- Innkomne forslag
- Planer og budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av eiernes bidrag
- Velge styremedlemmer (som skal bestå av styret i Torshovhøyden eierseksjonssameie)

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller sameiere som representerer minst 10% av andelene i sameiet skriftlig krever det. Ekstraordinært sameiermøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært sameiermøte så langt reglene passer.

FORDELING AV KOSTNADER

Fordeling

Bygninger på gnr. 224 bnr. 343 er fundamentert på taket av Garasjekjelleren, og Garasjekjelleren utgjør dermed nødvendig bærende konstruksjon for denne eiendommen. Som følge av dette plikter Torshovhøyden Eierseksjonssameie å dekke kostnader til drift- og vedlikehold (herunder skader) som om garasjekjelleren var en seksjon i Sameiet, der biloppstillingsplassene var seksjonert som egne seksjoner eller tilleggsdeler, og alt øvrig, herunder konstruksjonen, utgjør fellesareal.

Kostnader til drift og vedlikehold

Felleskostnader til drift og vedlikehold av garasjesameiet slik dette følger av 8.1 skal dekkes av seksjonene i Torshovhøyden Eierseksjonssameie i felleskap, og fordeles etter sameiebrøk i eierseksjonssameiet.

Forpliktelsen knyttet til felleskostnader er nedfelt i Torshovhøyden Eierseksjonssameie sine vedtekter, samt tinglyst på begge eiendommene.

Kostnader som fellesfunksjoner (herunder teknisk infrastruktur) i Garasjesameiet som belastes Torshovhøyden Eierseksjonssameie under ett av leverandør, og som kun gjelder funksjoner for enkelte seksjoner i Torshovhøyden eierseksjonssameie, skal fordeles på vedkommende seksjonseier(e).

Kostnader knyttet til bruk av p-plasser

Kostnadene til drift og vedlikehold av selve biloppstillingsplassene, herunder ladeanlegg for biler, og 75 % av kostnadene til vask og vedlikehold av alt gulvareal, herunder, men ikke begrenset til, generell slitasje, skader som følge av salt i kjøredekke, fordeles forholdsmessig på eierne av biloppstillingsplassene etter intern eierbrøk. Felleskostnader for biloppstillingsplass kan, i den grad det regnskapsmessig er anledning til dette, faktureres eiere av biloppstillingsplasser av Sameiet på felles faktura sammen med øvrige felleskostnader. Kostnader til ladepunkt/lader og strøm dekkes av den enkelte eier av biloppstillingsplass.

Plikt til kostnadsdekning

Plikt til kostnadsdekning iht. 8.1-8.3 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert og overskjøtet til eier.

BYTTEORDNING HC-PLASSER

Eiere av boligseksjoner i Torshovhøyden eierseksjonssameie med nedsatt funksjonsevne som allerede eier en biloppstillingsplass i Garasjesameiet som ikke er opparbeidet til bruk for personer med nedsatt funksjonsevne, har rett til å kreve at Styret pålegger en seksjonseier som eier slik HC-biloppstillingsplass midlertidig å bytte biloppstillingsplass. Bytte av biloppstillingsplass hvor det er installert ladepunkt for elektriske kjøretøy, kan ikke pålegges uten at den som krever byttet har først har installert tilsvarende ladepunkt på plassen som inngår i bytteordningen. For å ha rett til midlertidig å bytte biloppstillingsplass, må Seksjonseieren dokumentere dette ved parkeringstillatelse grunnet nedsatt funksjonsevne fra kommunen.

Retten til å bruke en tilrettelagt biloppstillingsplass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Denne vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige Seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

Bytteplikten kan ikke kreves kompensert utover det som følger av bestemmelsens første ledd.

ORDENSREGLER

Garasjesameiet skal ha ordensregler. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall endre ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

TINGLYSTE RETTIGHETER

På garasjesameiets eiendom (gnr. / bnr. 224/343) og Torshovhøyden eierseksjonssameiet eiendom (gnr. / bnr. 224/343) er det tinglyst rettigheter til bruk, adkomst mm. som sikrer sambruk mellom eiendommene etter fradeling av garasjesameiet som egen anleggseiendom.

Rettighetserklæringer tinglyst 12.12. 2022 med dok.nr. 1428424 (Vedlegg 1) og 28.12.2022 med dok.nr. 1468987 vedlegges og inngår som del av disse vedtektene.

VEDTEKTSENDRINGER

Vedtektene kan endres på sameiermøte med minst to tredjedels flertall. Vedtektene kan likevel ikke endres uten styrets samtykke.

SAMEIELOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser i lov om sameige, gjelder bestemmelsene i lov om sameige av 18. juni 1965 nr 6 (sameieloven); eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

Sameiere kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15 dersom ikke sameiets bebyggelse totalødelegges ved brann, eksplosjon, eller annen hendelse, eller rives av enhver årsak sammen med bebyggelsen på en eller flere av de ovenforliggende eiendommer (og da med oppløsning/bruksdeling i samsvar med slik rivning).

***

ORDENSREGLER

FOR

GARASJESAMEIE

Gnr. 224 bnr. 406 i Oslo kommune

1. FORMÅL

Trivselsreglene skal sikre trivsel, regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt brukermiljø.

2. GENERELT

Sameierne og øvrige brukere, herunder leietakere og brukere av sykkelparkeringen, plikter å følge trivselsreglene. Den enkelte Sameier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for beboere/husstanden/leietakere, og øvrige brukere av Sameiets eiendom, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til Sameiet. For eventuelle overtredelser av trivselsreglene foretatt av leietaker eller andre brukere som Sameiere har gitt tilgang, svarer Sameier som om overtredelsen var Sameierens egen.

Sameiets eiendom må ikke brukes slik at andre Sameiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

3. FELLESAREALENE

Garasjeport og alle dører som fører inn til sameiet skal være lukket og alltid holdes låst.
Ingen innganger må holdes ulåst uten tilsyn, f.eks. ved innflytting. Det er ikke tillatt å slippe inn ukjente i sameiets eiendom.

Fellesarealene skal være rene og ryddige. Det er ikke tillatt å hensette eller oppbevare ting i fellesarealene som er til hinder for sikkerhet, rengjøring eller ferdsel.

Husholdningsavfall skal ikke hensettes eller oppbevares i Sameiets eiendom.

Sykler skal ikke oppbevares andre steder i Garasjesameiet enn på plasser avsatt til sykkelparkering.

Det er ikke tillatt å benytte Eiendommen som lekeplass eller oppholdssted.

Tomgangskjøring i garasjeanlegget er strengt forbudt.

Tap av nøkler eller portåpner må omgående meldes til Styret slik at omkoding kan iverksettes straks og derved hindre adgang for uvedkommende.

4. BILOPPSTILLINGSPLASSER OG TILKOMSTAREAL FOR DISSE

Eiere av Parkeringsplass til bil (P-plass) som selger til andre seksjonseiere eller leier ut sin plass plikter å gi melding om dette til sameiets forretningsfører. Ved utleie av P-plass plikter sameieren å informere leietaker(e) skriftlig om gjeldene vedtekter og trivselsregler for Sameiet.

Garasjeanlegget skal ikke benyttes som oppbevaringsplass. Brannforskriftene er klare i denne sammenheng. Det kan medføre straffeansvar å oppbevare brann- og/eller eksplosjonsfarlig materiale i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt med bilvask. Det er ikke tillatt med «verkstedarbeid» verken på eget eller andres kjøretøy. Dette gjelder spesielt arbeid som omfatter bruk av forurensende væsker: Olje, frostvæske, bremsevæske etc. Det er ikke tillatt med drivstoffpåfylling fra jerrykanner, plastkanner eller lignende.

Ved snøfall henstilles til brukerne å fjerne snø fra kjøretøyet før innkjøring i anlegget, da dette vil redusere vedlikeholdskostnadene i anlegget.

Biler og motorsykler skal ikke parkeres/hensettes utenfor oppmerkede P-plasser. Feilparkering/hensetting som nevnt over vil medføre fjerning/borttauing for eiers regning og risiko uten ytterligere forvarsel.

5. FDV PERM

Det er opp til Sameierne å gjøre seg kjent med håndboken, samt rutiner knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen.

6. HENVENDELSER TIL STYRET

Henvendelser til Styret som gjelder orden skal kun skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Sameierne plikter å melde fra til Styret og Forretningsfører om endringer i egen kontaktinformasjon.

7. OVERTREDELSE AV TRIVSELSREGLENE

Gjentatte brudd på trivselsreglene er å betrakte som et mislighold av Sameierens forpliktelser overfor Sameiet. For seksjonseiere i Torshovhøyden eierseksjonssameie vil dette også være å betrakte som et vesentlig mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor Eierseksjonssameiet.

Brudd på trivselsregler og vedtekter kan medføre rettslig krav om tvangssalg eller terminering av leieforhold (overfor leietaker av P-plass) samt erstatningsansvar (for Sameier og personlig skadevolder).

*****

Oslo

S-4995

Detaljregulering av Sandakerveien 56

Vedtaksdato: 28.02.2018

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201310022

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 10 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

S-4995
Vedtaksdato: 28.02.2018

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SANDAKERVEIEN 56
Gnr. 224, bnr. 343

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket ONV-201310022 – 2a, datert 14.01.2015 og sist revidert 30.09.2016.

§ 2 Arealformål og hensynssoner
Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse – Felt B
- Barnehage – Felt C
- Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helserelatert virksomhet)/kontor/bevertning – Felt A

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Gangvei

Grønnstruktur
- Park

Hensynssoner
- Ras- og skredfare H 310
- Bevaring kulturmiljø H 570

§ 3 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

3.1 Dokumentasjonskrav
Ved søknad om rammetillatelse for tiltak, skal det redegjøres for hvordan tilstand på tilstøtende eksisterende bebyggelse er dokumentert, hvordan fundamenter på eksisterende bebyggelse blir ivaretatt og hvilke avbøtende tiltak som iverksettes i anleggsperioden og permanent.
Sammen med søknad om rammetillatelse skal søknad om ansvarsrett for geoteknikk være vedlagt. Geoteknikk skal være ansvarsbelagt senest ved rammetillatelse.
Det skal dokumenteres at fjellforankringen til spuntvegger i Ivan Bjørndals gate ikke blir skadet/påvirket av fundamentering og øvrige tiltak.

Kvalitetsprogram for miljø og energi/Miljøoppfølgingsprogram.
Sammen med søknad om [ramme]tillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jf. kommuneplanens § 9.1. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.
Rapportering på måloppnåelse skal innsendes ved søknad om igangsetting og brukstillatelse/ferdigattest. Rapportering kan deles opp der det naturlig er knyttet til de ulike igangsettingstillatelser. Før det gis ferdigattest for siste bygg, skal sluttrapport for miljøoppfølgingsprogram være innsendt og behandlet.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges en skiltplan.

3.2 Utnyttelse

Tillatt areal skal ikke overstige BRA= 15 550 m² inkludert bebyggelse som bevares.
Arealer under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting.
Målbare plan som har en himling lavere enn 1,5 meter og høyere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

I Felt A tillates inntil 500 m^2 BRA forretningsareal og /eller bevertning i 1. etasje.
I tillegg tillates det innpasset inntil 700 m^2 BRA næringsareal (kontor / tjenesteyting– helserelatert virksomhet) i sokkeletasje i høyblokka og 200 m^2 BRA i sokkeletasje i bygning mellom høyblokka og Sagene brannstasjon.

I Felt C tillates det innpasset inntil 900 m^2 BRA barnehage.

3.3 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrenser for garasjekjeller, samt innenfor regulerte maksimale høyder som vist på plankartet.

Vest i planområdet, mellom Laboremus og Administrasjonsbygget skal det opparbeides trapp/gangforbindelse ned til eiendomsgrensen ved Ivan Bjørndals gate. Det tillates 3 meter avvik utenfor bestemmelsesgrense som vist i plankart.

Rekkverk på takterrasser skal trekkes inn fra gesims tilsvarende rekkverkets høyde over gesims.
Spunt for bygging av nytt underjordisk anlegg skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense for underjordisk anlegg.

Nedkjøringsrampe til garasjekjeller mot Sandakerveien tillates overbygget med tak/lokk, utenfor byggegrense, innenfor planområdet.
Terrengtrapper og terrengforstøtninger/murer tillates oppført med maksimum høyde 1,5 meter over eksisterende terreng, utenfor byggegrenser innenfor planområdet.
Balkonger på all ny bebyggelse kan krage ut over veggliv med inntil 2 meter. For nybygg i nord, kan balkonger også tillates utkraget med inntil 1m ut over byggegrense mot øst, sør og vest.

Skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten skal ligge minimum 3,6 meter under angitt maksimal høyde. Over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten tillates kun oppført takoppbygg for heis, trapp og tekniske installasjoner. Takoppbygg kan samlet utgjøre inntil 15 % av underliggende takflate og kan ha en høyde på inntil 3,6 meter.

Det tillates ikke tekniske- eller andre takoppbygg på bygget mellom Høyblokka og ny boligblokk i felt A. Maksimal gesimshøyde for bygget er angitt på plankartet.

3.4 Utforming

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. På nybygg og eksisterende høyblokk skal det etableres grønne tak i form av sedumtak, takhager og takterrasser med høy arkitektonisk og bruksmessig kvalitet.
Volumoppbygningen av nybyggene skal følge variasjon i høyder som vist på plankartet.
Alle bygningsmessige elementer som trapp-/heishus, rekkverk og tekniske anlegg skal integreres som deler av en samlet arkitektonisk utforming.
Ny bebyggelse skal ha fasader i puss/ tegl med innslag av glass og treverk.
Farge og materialbruk skal være dempet og tydelig definert.

Lokk mellom Høyblokka, Sandakerveien og Sagene brannstasjon, skal utformes som bygulv med innslag av trær og danne gode overganger mellom Høyblokkas 1. etasje og fortau langs Sandakerveien. Ved hjørnet nordøst ved Sagene brannstasjon og fortau Sandakerveien, skal lokk/bygulv være utformet med trinnfri adkomst til Høyblokka og ny boligblokk.

3.5 Leilighetsfordeling

Leilighetsfordelingen skal være:
maks 35 % leiligheter med 35- 50 m^2 BRA
minst 40 % leiligheter med over 80 m^2 BRA hvor inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 BRA integrert.
Det tillates ikke leiligheter under 35 m^2 BRA.

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord/ nordøst.

3.6 Uteoppholdsarealer

Utendørs felles oppholdsarealer i tilknytning til boliger skal utgjøre minimum 16 % av totalt m^2 BRA bolig. Av disse skal minimum 60 % være på bakkeplan, med god bruksmessig kvalitet. Det tillates private soner ved boliger i 1. etasje med inntil 2,5 meter fra veggliv.
Utomhusarealer skal sikres med lekeapparater, møblering, beplantning og belysning.
Felles uteareal skal være tilgjengelige for orienterings- og bevegelseshemmede.
Der det etableres utearealer over underliggende parkeringskjeller / konstruksjoner skal det sikres vekstlag for beplantning med minimum 50 cm tykkelse. Minst 15 % av området skal sikres vekstlag med minst 80 cm, for beplantning av mindre trær og busker.

§ 4 Barnehage

Barnehagen skal ha uteoppholdsareal på minimum 14,5 m^2 per barn. Utenom barnehagens åpningstid, skal uteoppholdsarealet være tilgjengelig for allmennheten. Uteoppholdsarealene skal i sin helhet gis et grønt preg og minimum 40 % av de totale uteområdene skal ha vegetasjonsdekke. Der det anlegges harde flater i lekeområder, skal disse ha dekke av naturmaterialer som tre, alternativt asfalt eller gummi, med forskriftsmessig bærelag og underbygging. I trapper og ramper kan det benyttes naturstein og betong som overflate. I tillegg tillates kanter eller gjerder til sikring av lekeområder der dette er påkrevet. Disse kantene skal ha reglementert høyde, og de skal utformes slik at de i størst mulig grad fremstår som integrert del av terreng/lekeplass. Utomhusarealer skal sikres med lekeapparater, møblering, beplantning og belysning. Der det etableres utearealer over underliggende parkeringskjeller / konstruksjoner skal det sikres vekstlag for beplantning med minimum 50 cm tykkelse.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Gangvei

Gangveier skal være offentlige og skal opparbeides som vist på plankart.

§ 6 Grønnstruktur – park
Parken skal være offentlig og opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan / landskapsplan, med beplantning, lekeapparater, møblering og belysning.

Ferdselsbelysningen skal sikre opplevelsen av trygghet ved å belyse mennesker i full høyde. Den supplerende belysningen skal skape rommelighet og identitet. Ferdselsbelysning og belysning i åpne områder skal være nedadrettet.

Det tillates kjøring fra avkjørsel i syd og over park for adkomst til parkeringskjeller. Kjørevei over parken skal plasseres mot øst og syd og følge trerekke langs fortauet til Sandakerveien. Kjørevei skal utformes for lav hastighet og slik at sikkerhet for gående og syklende ivaretas best mulig.

Det skal etableres en enkel gangforbindelse gjennom parken fra krysset Åsengata x Sandakerveien sydøst til regulert gangvei ved parkens nordvestre hjørne.

§ 7 Trær som skal bevares
Trær markert på plankartet skal bevares. Øvrige trær skal tilstrebes bevart. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en marksikringsplan som viser hvordan trærne skal beskyttes i anleggsperioden og permanent. Dersom trærne må fjernes på grunn av dokumentert elde eller sykdom, skal de erstattes med nye trær av samme sort.

Eventuell felling av trær i planområdet skal gjennomføres i perioden august–mars, utenfor fuglenes hekketid.

§ 8 Hensynssone- Ras- og skredfare H310
Hensynssone- Faresone H310 – Ras- og skredfare

- Høydeforskjellen/stigningsvinkelen på skråningen må reduseres. Enten ved å grave av toppen og senke terrenget i øvre del, eller ved å etablere en mur og motfylling i nedre del av skråningen, slik at stigningsvinkelen reduseres og massene stabiliseres.

§ 9 Hensynssone- Bevaring kulturmiljø H570

9.1 Generelt
Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det fattes vedtak.
Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes med nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder.

9.2 Hensynssone- Bevaring kulturmiljø H570 1 (Høyblokken)
Høyblokka tillates ikke revet, flyttet eller fjernet.
Følgende endringer tillates utført i fasader/ tak innenfor Hensynssone H570_1:

- Det tillates endringer for tilpasning til plan- og bygningslovens krav til universell utforming eller tilgjengelighet og brukbarhet. Endringene skal tilpasses det opprinnelige arkitektoniske uttrykket og skal være i begrenset omfang, løsninger som ivaretar vernehensyn best mulig skal tilstrebes.
- Det tillates fasadeendringer i forbindelse med etablering av inntrukne franske balkonger. Utearealer for leilighetene i høyblokka skal holdes innenfor eksisterende fasadeliv.
  Det opprinnelige brystningsfeltets arkitektoniske uttrykk skal videreføres i nye

rekkverk. Det tillates enkle håndløpere eller tilsvarende for å tilfredsstille krav til rekkverkets høyde.

- Det tillates fasadeendringer i deler av høyblokkas nord og vestfasade, der eksisterende bygg og nybygg bygges sammen.
- Det tillates endringer i høyblokkas utforming på 1. etasje plan for å tilpasse arealene til ny bruk. Eksempler på dette er vindusåpning endret til døråpning for ny adkomst og tilsvarende i begrenset omfang. Løsninger som ivaretar vernehensyn best mulig skal tilstrebes.
- Vinduene kan byttes, og skal da erstattes med vinduer som sikrer et helhetlig vindusuttrykk tilpasset den verneverdige bebyggelsen. Dimensjonene på rammene som er synlige i fasaden må være identiske med de opprinnelige vinduene.
- Nødvendige konstruktive endringer i takoppbygning og bærekonstruksjon tillates så lenge eksisterende uttrykk i eksteriør opprettholdes.
- Det tillates underbygget parkeringskjeller innenfor Hensynssone H570.1
- Nedkjøringsrampe til parkeringskjeller tillates overbygget.
- Det skal etableres grønne tak i form av sedumtak, takhager og takterrasser med høy arkitektonisk og bruksmessig kvalitet. Rekkverk på takterrasser skal trekkes inn fra gesims minst tilsvarende rekkverkets høyde over gesims.
- Det tillates mindre påbygg i forbindelse med utgang til takterrasse og lignende.

9.3 Hensynssone- Bevaring kulturmiljø H570_2 (Administrasjonsbygget)

Administrasjonsbygget tillates ikke revet, fjernet, flyttet, påbygget eller tilbygget.
Følgende endringer tillates utført i fasader/ tak innenfor Hensynssone H570_2:

- Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer, som f.eks. vinduer, dører, kledning, taktekking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering.
- Det tillates endringer for tilpasning til plan- og bygningslovens krav til universell utforming eller tilgjengelighet og brukbarhet. Endringene skal være i begrenset omfang og løsninger som ivaretar vernehensyn best mulig skal tilstrebes.
- Det tillates mindre fasadeendringer i forbindelse med endret bruk av bygget. Fasadeendringene skal tilpasses bygningens struktur og rytme. Endringene skal være i begrenset omfang og løsninger som ivaretar vernehensyn best mulig skal tilstrebes.
- Det tillates etablert overlysvinduer i eksisterende takflate mot øst og vest. Overlysvinduer skal følge samme vinkel som takflaten og tilpasses vindusrytme i underliggende fasade.
  Eksisterende overlysvinduer og overlysvinduer som vist i originale tegninger gir prinsipp for plassering og utforming av nye vinduer.
- Vinduer i takoppløft mot vest tillates skiftet ut. Nye vinduer i takoppløftet skal ha et uttrykk tilpasset bygningens opprinnelige arkitektoniske uttrykk.

9.4 Hensynssone- Bevaring kulturmiljø H570_3 (Laboremus - barnehage)

Laboremus tillates ikke revet, fjernet, flyttet, påbygget eller tilbygget.
Følgende endringer tillates utført i fasader/ tak innenfor Hensynssone H570_3:

- Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer, som f.eks. vinduer, dører, kledning, taktekking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering.
- Det tillates endringer for tilpasning til plan- og bygningslovens krav til universell utforming eller tilgjengelighet og brukbarhet. Endringene skal være i begrenset omfang og løsninger som ivaretar vernehensyn best mulig skal tilstrebes.

- Etablering av heis skal tilstrebes innenfor eksisterende bygningsvolum og takform. Det kan aksepteres brudd i takflaten, dersom heis må føres opp til loft. Takoppbygg skal plasseres på østsiden av mønet og materialbruk må være tilpasset.
- Det tillates mindre fasadeendringer i forbindelse med endret bruk av bygget. Fasadeendringene skal tilpasses bygningens struktur og rytme. Endringene skal være i begrenset omfang og løsninger som ivaretar vernehensyn best mulig skal tilstrebes.
- Nye adkomstløsninger tillates. Adkomstløsninger skal utformes og møte terreng og bygning på en god måte.
- En ny åpning i fasaden / adkomst som gir trinnfri adkomst til bygget tillates. Åpningen skal fortrinnsvis utformes som en utvidelse av eksisterende vindusåpning.
- Det tillates etablert overlysvinduer i eksisterende takflate mot nordøst og sørvest. Overlysvinduer skal følge samme vinkel som takflaten og tilpasses vindusrytme og format i underliggende fasade.

§ 10 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.
Avkjørsel til parkeringskjeller og barnehage skal være mot Sandakerveien i sør som vist med pil på plankartet.
Bringing og henting av barn skal være via parkeringskjeller, med korttidsparkering og snumulighet.
Det tillates ikke innkjøring til området fra nord. For kjøretøyer for varelevering og renovasjonskjøretøyer med mer, tillates det gjennomkjøring med utkjørsel mot nord som vist med pil på plankartet.

§ 11 Parkering

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

Bil:
0, 4 plasser per 100 m^2 BRA bolig
5,4 passer per 1000 m^2 BRA forretning
1,2 plasser per 1000 m^2 BRA annen offentlig eller privat tjenesteyting (helserelatert virksomhet)
1,2 plasser per 1000 m^2 BRA kontor
0 plasser per 10 seter bevertning
1 plasser per 10 årsverk barnehage

Sykkel:
3 plasser pr. 100 m^2 boligkompleks
18 plasser per 1000 m^2 BRA forretning
21 plasser per 1000 m^2 BRA annen offentlig eller privat tjenesteyting (helserelatert virksomhet)
21 plasser per 1000 m^2 BRA kontor
6 plasser per 10 seter bevertning
6 plasser per 10 årsverk barnehage

Deretter skal den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm gjelde.

Minimum 5 % av plassene skal forbeholdes bevegelseshemmede. Parkering skal anlegges i parkeringskjeller. Det tillates inntil 5 parkeringsplasser på terreng. Av disse skal 2 plasser reserveres for bevegelseshemmede. Kjøreadkomst skal ha snumulighet i parkeringskjeller.

§ 12 Utomhusplan/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse/søknad om tillatelse, skal det innsendes utomhusplan/landskapsplan for byggeområder, gangveier og park i målestokk 1: 200. Utomhusplanen/landskapsplanen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, tykkelse på vekstlag, vegetasjon, bevaringsverdige og nye trær, leke- og oppholdsarealer, private soner, parkering, sykkelparkering, gangveier, trapp/gangforbindelse ned til eiendomsgrense til Ivan Bjørndals gate, gangforbindelse gjennom parken, oppsamlingsenheter for avfall, universell tilgjengelighet, oppstillingsplasser og kjøreveier for brannbiler, eventuell avskjerming mot støy og overvannshåndtering.
Utomhusplan/landskapsplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse/tillatelse til tiltak. Før igangsettingstillatelse for utomhus/landskapsarbeider gis, skal bekreftelse på at Bymiljøetaten har godkjent byggeplaner for park og gangveier innsendes.
Utearealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan/landskapsplan før det kan gis brukstillatelse.

§ 13 Miljøkrav

13.1 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. Det tillates avvik fra T-1442 der støytiltak kommer i konflikt med hensyn til åpenhet og fri ferdsel gjennom området. Avviket skal begrunnes i forbindelse med søknad om tiltak. Det skal tilbys bruksmessig egnede, private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense i henhold til tabell 3 i T-1442/12.

Boligene skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Alle leiligheter skal ha minst halvparten av oppholdsrommene, herunder minimum ett soverom mot stille side.

Minimum 80 % av uteoppholdsarealet for barnehagen skal tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i T-1442/12, eller senere retningslinjer som erstatter denne. Utearealene skal planlegges slik at aktiviteter som tåler eller generer støy, skal plasseres i de støyutsatte sonene, mens aktiviteter som krever ro skal plasseres i soner med tilfredsstillende støyforhold.

13.2 Fjernvarme og tilrettelegging for vannbåren varme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

13.3 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket, fortrinnsvis gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient eller på annen måte utnyttet som ressurs.
Åpne flerfunksjonelle løsninger som tilfører kvalitet i utearealene skal tilstrebes.

Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer.
Sammen med søknad om tiltak skal det:

- redegjøres for overvannshåndteringen, og valg av løsning skal begrunnes.
- utføres ROS-analyse som dokumenterer at avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket.

Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak.
Overvannsløsning skal være opparbeidet før første tiltak i planområdet tas i bruk.

I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

13.4 Ras og skredfare

Tomten og nærområdet skal sikres mot ras og setninger. Sikringstiltak omfatter blant annet at:

- Samtlige bygg fundamenteres på peler til berg for å hindre ytterligere belastning på skråningen.

13.5 Tilrettelegging for lokal energiproduksjon

Det skal legges til rette for lokal energi produksjon/utveksling i tiltak innenfor området.
Energianlegg skal etableres og integreres i den arkitektoniske utformingen av tiltakene.

§ 14 Rekkefølgebestemmelser

Før brukstillatelse for boliger gis, skal gamle Sandakerveien fra planområdet til krysset Gamle Sandakervei X Sandakerveien, ved Bjølsen valsemølle være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Før brukstillatelse for boliger gis, skal vestre fortau i Sandakerveien være oppgradert eller sikret oppgradert fra Åsengata til krysset Gamle Sandakervei/Sandakerveien.

Før brukstillatelse til nybygg i nord og barnehage gis, skal offentlig gangveier (øst-vest) som vist i kartet være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for Høyblokka, skal offentlig gangvei (nord-sør) som vist i plankart være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan/Landskapsplan.

Før det gis brukstillatelse for Høyblokka, skal park som vist i plankart være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan/Landskapsplan.

Før det gis brukstillatelse for mer enn 100 boliger i planområdet, skal det være gitt brukstillatelse for barnehagen.

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak på eiendommen skal Grefsenveien og Sandakerveien med trikk på strekningen fra Storo-krysset til krysset Sandakerveien- Åsengata være sikret opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 28.02.2018 sak 50. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 14.03.2018

Kjersti Simonnæs, bem.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2092

TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

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:

7. april 2025 kl. 19:00, Sagene samfunnshus.

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.

Annen informasjon

Av praktiske årsaker er det fint om de som tenker seg å delta fysisk på årsmøtet melder dette til styret over Vibbo (se egen nyhetsak der). . Dette så vi kan få rigget oss med stoler ++

Vi vil strømme årsmøtet på nett og det vil bli anledning til å tegne seg via det digitale møterommet. Lenke til møtet her :
meet.google.com/jfq-wyzf-bpq

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. Forslag #1 vindusvask
7. Forslag #2 Kameraovervåking
8. Forslag #3 Styrehonorar
9. Forslag #4 "handlingsregel"
10. Forslag #5 Parkeringsbestemmelser
11. Forslag #6 Innsyn i styrets protokoll/referater
12. Valg av tillitsvalgte
13. forslag #7: Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår: **Gregers Emil Hellum**

Forslag til vedtak

Gregers Emil Hellum velges til ordstyrer

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

- Styret forslåRnagvald Svendby (OBOS) til å føre protokoll.
  Han er kjent med verktøyet og ført protokoll for styret.
-

Som eier til å signere protokoll forslås
møtedeltaker 1 : (forslag fra salen)
møtedeltaker2 : (forslag fra salen)

Forslag til vedtak

Ragnvald Svendby valgt til å frøm protokoll . Til å signere velges som foreslått av årsmøtet: [møtedeltager1] og [møtedeltaker2]

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 ber årsmøtet godkjenne regnskap og budsjett for 2025 med de usikkerheter som er bemerket rundt mulige fordringer fra kommune for ikke innrapportert vannforbruk.

Styrets innstilling

• Stylet ber årsmøte ta årsrapport til etterretning
• Styret ber årsmøte godkjenne regnskap, resultat og budsjett med de kommentarer som er gitt og eventuelle vedtak/kommentarer som blir protkollert av møtet.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes..

Vedlegg

1. Årsberetning Torshovhøyden 2024.pdf
2. 2092 Torshovhøyden Eierseksk.Sameie.pdf
3. Årsregnskap 2024 - innkalling.pdf

Sak 6

Forslag #1 vindusvask

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

se vedlegg

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar felles vasking av vinduer utvendig. Finansiering tas over felleskostnader som beskrevet i Alternativ 1, med de konsekvenser det innebærer for felleskostnader. (må muligens øke husleie for inndekning) Om vedtatt vil styret forsøke å organisere vask innen medio mai

Vedlegg

4. Forslag1 vindusvask.pdf

Sak 7

Forslag #2 Kameraovervåking

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

se vedlegg

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret mandat til å vurdere og velge løsning for kameraovervåking av sameiets fellesareal ute og inne. Styret velger leverandør de mener leverer best på kvalitet, servicegrad og pris.

Vedlegg

5. Forslag2 Kameraovervaking.pdf

Sak 8

Forslag #3 Styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

se vedlegg

Styrets innstilling

se vedlegg

Forslag til vedtak

Årsmøtet bevilger kr 1500 pr. enhet som generell ramme til styrehonorar. For perioden bevilges det et tillegg på 500 pr. enhet som kompensasjon for mye arbeid i sameiets etableringsfase. Totalt 2000 pr. enhet. Totalt 146 x 2000 =292 000 NOK

Vedlegg

6. Forslag3 Styrehonorar.pdf

Sak 9

Forslag #4 "handlingsregel"

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

se vedlegg

Styrets innstilling

se vedlegg

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å sette av 10% årlig av inntekter til fond. Uttak av fondsmidler skal godkjennes av årsmøtet.

Vedlegg

7. Forslag4 handlingsregel.pdf

Sak 10

Forslag #5 Parkeringsbestemmelser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

se vedlegg

Styrets innstilling

se vedlegg

Forslag til vedtak

Årsmøte gir styret mandat til å utarbeide parkeringsbestemmelser som beskrevet i vedlegg

Vedlegg

8. Forslag5 Parkeringsbestemmelser.pdf

Sak 11

Forslag #6 Innsyn i styrets protokoll/referater

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

- For Forslag #6 Innsyn i styrets protokoll/referater
- Mot Forslag #6 Innsyn i styrets protokoll/referater

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

1. Årsmøtet avviser forslaget fra T. Arnarson og støtter styrets forslag til å videreføre dagens praksis.

2. Alternativ 1: Forslag: Styret skal legge ut møtereferater fra alle styremøtene på sameiets nettsider, Vibbo. Møtereferatene skal være komplett og inneholde nødvendige vedtak, beslutninger og opplysninger om pågående saker. Beboerne skal ha tilgang til møtereferatene uten behov for spesifikke forespørsler eller innlogging, for å fremme åpenhet. Styret bør sørge for at referatene er lettfattelige og tilgjengelige for alle beboere, og at viktige punkter er godt fremhevet.

Vedlegg

9. Forslag6 Innsyn.pdf

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Dagens styre:
Torkell Arntzen (styreleder) valgt 2024; 2 år - ikke på valg
Ellen Palmstrøm: styremedem valgt 2024: 2 år- ikke på valg.
Gregeres Emil Hellum styremedem valgt 2024; -ønsker å fortsette: **på valg**
Kim Falster styremedem valgt 2024; ??: **på valg**
Lille Vaksdal styremedem valgt 2024; -ønsker ikke gjenvalg: **på valg**
Anders Mjøs varamedlem valgt 2024 -stiller til styret: **på valg**
Jørn Tylor, varamedlem valgt 2024 -ønsker ikke gjenvalg: **på valg**

Innkomne forlag til styretmedlemmer:

Jonas Brenna, eier Leilighetsnr. 133 - Seksjonsnr. 133 - H0901 Sandakerveien 56 E
Anders Mjøs: eier Leilighet 48 seksjon 48 SV 56K

Innstilling

Det er ønskelig med en bred representasjon fra alle bygg.
I dag er det kun beboere fra 56B og 56 K i styret.
Styret anbefaler defor årsmøte å velger:
• Gregers Emil Hellum som styremedlem for 1 år
• Jonas Brenna fra 56F som styremedlem for 2år
• Anders Mjøs fra 56K som styremedlem for 2 år

• Kim Falster stiller som vararepresentant med møterett og forslagsrett.
• En fra 56 A ?

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anders Mjøs

  Har i inneværende periode i stor grad fungert som fult medlem i rolle som vara. Stilt på alle møter god arbeidskapasitet, dedikert og strukturert. Et positiv kraft i styret
- Gregers Emil Hellum

  • Stiller for 1 år:
  • Representerer 56B
  • Har hatt ansvar for HMS i perioden.
  • Strukturet, løsningsorientert og effektiv.
- Jonas Brenna

  Vil representere 56 E/F.
  • Har erfaring fra styrearbeid i større sameie tidligere.
  • Løsningsorientert og engasjert. Lett å be og med vilje til å ta ansvar.

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

- En_fra 56A

  • Ønskelig med en representant fra hver oppgang
- Kim Falster

  • Representerer næring og usolgte enheter i E/F
  • Ansvar for å følge opp saker mot consto

Sak 13

forslag #7: Valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg valgkomite

Styret anbefaler at årsmøtet velger en valgkomite. En valgkomité vil sikre en ryddig og demokratisk prosess ved valg av styremedlemmer og sikrer at vi får nødvendig fornyelse representasjon og kompetanse inn i styret.

• Valgkomiteen har ansvar for å finne egnede kandidater til styret.
• Valgkomiteen vurderer kandidatene med tanke på erfaring, kompetanse og engasjement.
• Valgkomiteen sikrer en rettferdig åpen valgprosess, uten at sittende styre påvirker hvem som blir valgt.
• Valgkomiteen forbereder innstilling til styresammensetning for neste årsmøte. Det vil selvsagt mulig å fremme kandidater til styret uten at man gått veien om valg komiteen.

Det vil selvfølgelig være mulig å forleslå kandidater direkt på årsmøtet

Forlslag stiller
Styret

Styrets innstilling

se over
Styret ber årsmøte komme med forslag til kandidater.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar styrets forslag til å etablere valgkomite. Årsmøte velger "Torshov Høyden" og "Lille Borg" som medlemmer i valgkomiteen

Styrets beretning for Torshovhøyden sameie 2024

Styret i Torshovhøyden eierseksjonssameie legger med dette frem sin beretning for 2024. Formålet med beretningen er å gi en oversikt over styrets arbeid i løpet av året, inkludert gjennomførte tiltak og planer for fremtiden.

Torshovhøyden Eierseksjonssameie Gårds- og bruksnummer: 224 343
Sameiet består av 146 seksjoner. Torshovhøyden Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929358406, og ligger i bydel i Oslo kommune, sameiet er forsikret hos Tryg forsikring polisenr: 8098688 .Torshovhøyden Eierseksjonssameie har ingen ansatte.

Kommunikasjonsplattform
På Vibbo: https://vibbo.no/torshovhoyden-eiersekssksameie kan du holde deg oppdatert og få informasjon om boligselskapet og aktiviteter i og rundt sameiets og styrets aktiviteter.
Styret kan kontaktes på e-post torshovhoydensameie@styrerommet.no

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

Styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av året avholdt 12 styremøter. Til alle møter har alle i styret og/eller varamedlemmer møtt. Styrets medlemmer har også arbeidet alene eller sammen med andre i styret innenfor de respektive ansvarsområder utenom de faste styremøtene. Perioden har vært preget av mye arbeid med saker av ulikt omfang og viktighet. Styret har prioritert deltakelse på overlevering av bygg sammen med utbygger, entreprenør og ekstern fagperson fra OBOS som har gitt god innsikt i teknisk status og eventuelle gjenstående arbeider. Styret har fungert bra og fått etablert en god arbeidsfordeling og opplever at vi så langt har oppnådd det vi hadde som mål ved periodens start. "Å sette et godt fungerende styre, få oversikt over økonomi, avtaler ++"
Styret har i perioden bestått av (navn, oppgang, ansvar):

- Leder:Torkjell Arntzen 56K; 2 år, **Oppfølging styret,byggsaker**
- Styremedlem: Ellen Palmstrøm 56B, 2 år, **Utomhus og fellesareal**
- Styremedlem: Lill Vaksdal; 56K, 1 år, **Økonomi**
- Styremedlem: Gregers Emil Hellum; 56B 1 år, **Byggsaker, HMS**
- Styremedlem: Kim Fredrik Falster; 1 år, næringsliv og utbyggers representant
  Vara 1: Anders Mjøs 56K, 1 år
  Vara 2: Jørn Tyler 56K, 1 år

Medlemmenes kommentar:

Styreleder, Torkjell Arntzen: Mange små og store baller i lufta. Har hatt mye oppfølging med møter utbygger og gjennom Viscenariomøter med Consto og diverse underleverandører. Mye arbeid knyttet til Vibbo og oppfølging av beboere med svært mange løpende spørsmål som dukker opp. Viktigste mål for styret definert på årsmøtet i 2024 var: Etablere gode rutiner for styrearbeid. Vi er der nå. Vurderer det til at styret har fungert bra, jobber bra sammen og er flinke til å hjelpe hverandre. Mye er på plass, men fortsatt noe å bli bedre på. Vi mangler f.eks er et godt system for å håndtere oppgaver.Dokumentasjonshåndtering i OBOS sitt "styrerommet" er arbeidsintensivt og uoversiktlig.

Økonomi, Lill Vaksdal: Har hatt hovedansvar for oppfølging av økonomi i perioden. Perioden har vært preget av relativt begrenset økonomisk handlefrihet. Utilstrekkelig oversikt over kommende utgifter/kostnader til serviceavtaler, varme, kommunale avgifter, løpende drift…. Styret har derfor hatt en forsiktig tilnærming til bruk av midler.
Det ble fort klart at vi i liten grad hadde dekning for ønskede aktiviteter og så det derfor nødvendig å kreve inn de tre månedene ekstra med husleie (i hht kjøpskontrakt av seksjon) Vi opplever i dag at sameiets økonomi og kontantstrøm er under kontroll og kan forsiktig budsjettere med større oppgraderinger fremover, der sameiet ser dette nødvendig, samtidig som vi kan begynne å bygge opp et nødvendig sikkerhetsfond.

Utomhusarealer og diverse; Ellen Palmstrøm
Vi overtok avtaler utbygger/interimsstyret hadde inngått med sine underleverandører for drift av uteområder og vaktmestertjenester. Disse er blitt revidert, utvidet og samlet i en avtale for alle bygg og hele utearealet ettersom alle bygg er blitt ferdige og tatt over. For å sikre kvalitet og kostnadskontroll har styret vedtatt å hente tilbud fra flere leverandører. Arbeidet med dette er i sluttfasen og beslutning tas av styret medio april.
Perioden har vært preget av innflytting, mye søppel (rydde, sorter og eventuelt bortkjøring av søppel som blir kastet feil).

Parkering og stans på sameiets friareal har også vært et tilbakevendende problem, se eget forslag til årsmøte. Styret har jobbet med utbygger og kommune for å finne en bedre løsning (bommer og skilting), men har valgt å avvente med implementering til snuhammer i nord er ferdigstilt.
Det er en utbyggingsavtale mellom Oslo kommune og utbygger. Vi har vært i dialog med Oslo kommune og utbygger og sett på hvordan denne påvirker sameiet. Avtalen regulerer bl.a. at sameiet har driftsansvar for den offentlige parken foran Høyblokka og gangveien syd - nord. Videre er det avtalefestet at Oslo kommune overtar gangveien på oversiden av Vestblokka.

HMS; Gregers Emil Hellum
Sameiet er omfattet av virksomhetsloven som regulerer plikt til å ha egen oppfølging av HMS. Styret har løpende vurderinger av forhold som har betydning for HMS. Vi har ingen større mangler. I perioden har hatt noen heistanser med utrykninger fra Avarn for evakuering og to skarpe brannalarmer (årsak stekeos i leiligheter) med påfølgende utrykkinger fra Securitas Aksjonsplaner er revidert hos alle parter knyttet til sikkerhet, heis og brann. Felles serviceavtale for alle brannsystem vurderes i disse dager, og rutinemessige vernerunder gjennomføres iht reglement.
Rutiner: **Alle heiser er godkjent** av Norsk heiskontroll på 2 årig rutinesjekk. **HMS befaring gjennomført** og rapport skrevet i Vibbo. **Sjekk brannanlegg** Kontroll/Service av anlegg i B og K gjennomført. **Sjekk el-anlegget** Elvia godkjente anlegg i 56K med enkle avvik (utbedret pr. 1 Feb).

Kim Falser; Næringseiendom
Deltatt på enkelte møter, men primært fungert som bindeledd mellom utbygger og styre. Har hatt prosjektansvar for næringsdelen og ferdigstilling lege kontor E-F og Ele eiendomsmegler i J-K samt snuhammer nord for Laboremus. Ansvar for oppfølging av etterarbeider knyttet til alle byggetrinn og utearealer.

Styrearbeid, vedlikehold og oppgraderinger 2024

Det har vært mange store og små saker i spill i perioden. Vibbo henvendelser skal besvares og flere saker som gjelder innbrudd, innkjøring av gulvvarme, ventilasjonssystem ++. Disse er tatt løpende på individuell basis. Eller er det i løpet av året gjennomført en del vedlikehold, oppgraderinger og oppfølging mot utbygger og entreprenører gjennom Viscenario, Oslo kommune osv.

Oppfølgingsaker mot utbygger/Consto og annet (FIS = fortsatt i spill)

- Hekk 56 K; Garantisak som endte med bytte av alle planter
- Heiser i 56 K, støy og ustabilitet
- Ettårsbefaring 56 K + garasje; brukt OBOS-prosjekt som fagstøtte
- Oppfølging i 56 A; Fikse terrassemøbler, oppgradere låser, sikringsjern dører
- Oppfølging i 56 B; Svanke i kjeller i B + fuktinnslag under trapp kjeller.
- Overtakelse 56 E/F
- Reguleringssak Laboremus, uttalelse til kommunens PBE + møte i bydelen
- Renovasjon/søppelhåndtering, rydding i fbm innflytting K og E/F
- FIS: Problemer med innkjøring varmeanlegg.
- FIS: Uklarheter rundt hva som er innmeldt Oslo kommune vannforbruk
- Justere låseplan for alle bygg. Bytte til smekklås der dette er påkrevd
- Tyverisikring: Montere sikringskinner utvendig og til felles bodareal i alle bygg der mulig.
- FIS: Oppfølging E-F, høyblokka, etter overtakelse dører i alle etg, gulvvarme
    - Oppfølging avvik meldt i Viscenario mot Consto
- FIS: Tilbud innhenting og kartlegge behov for kameraovervåking, se egen sak
- Etablere korrekte rutiner for varsling ved brann (aksjonsplan hos Addsecure og Securitas/OBR)
- FIS: Terrassemøbler i E-F (Fått et beløp av utbygger og Jonas B i 56 F er satt på saken)
- FIS: Viscenariosaker er lagt inn og fulgt opp løpende mot utbygger/Consto.
- FIS: Parkeringsproblem på fellesareal, se eget forslag til parkeringsregler.
- Anskaffelser:
    - Informasjonstavler inngang. Spader, skuffer, koster til innganger, vanningsutstyr,
    - Oppgradering uteareal (søppelkasser, bommer, skilt)
- **Dugnad;** En dugnad. Fire stykker rakte rundt 56A og 56B
- **Nøkler:** Laget skjema på Vibbo for bestilling
- **Renovasjon:** Igangkjøring av nye avfallsbrønner, oppfølging mot Consto (fikse alle 5). Nye avtaler med kommunen

Serviceavtale inngått i perioden
Ved inngangen til perioden var det uoversiktlig hva vi hadde og må ha av serviceavtaler på sameiets bygg og tekniske anlegg. Disse er nå revidert og avtaler er inngått der det er nødvendig av driftstekniske årsaker eller som del av betingelser for garantiansvar. Vi har etablert felles avtale for alle bygg der dette er mulig. Da det er forskjellig underleverandører i alle bygg har dette imidlertid vært utfordrende.

Oversikt over eksisterende avtaler

56 A: Proff bygg VVS +sprikler); Honywell brannsikring/El-effekt AS -> Securitas; Sulland ventilasjon;
56 B: Anor (VVS + sprinkler), Hedengren brann -> Securitas; El-effekt; Sulland ventilasjon; TK heis
56J/K: Anor, Elotec brann, Elektrospesielisten -> Oslo Brann Redning ; Sulland ventilasjon; TK Heis
56 E-F: Anor, Eletrospesielisten brann -> Securitas, Eletrospesielisten elektrisk; SKS ventilasjon
Garasje: Parqio service port og tilgangstyring

Felles:
Heis: Sevice: Orona; Utrykning; Avarn Heiskontroll; Norsk heiskontroll as
Låer/dører: Service Låser, albuebrytere, dørpumper: Asker lås as; Nøkler: Hemer lås
Elektrisk: Termofotografering sikringskap, stikkprøve inspeksjon alle bygg: Elektroeksperten as
Vedlikehold: Vaktmester, gartner : ISS Facilety as Skadedyr; Rentokil; Rengjøring: Real Facilety
Administrasjon: Forretningsførsel: OBOS; Revisjon: BDO as.

Vi vil fortløpende se på om vi kan forenkle avtalestruktur og reforhandle med leverandører
Vekting av alle avtaler gjøres på bakgrunn av 1) Kvalitet 2) Servicegrad 3) Etikk 4) Pris

Saker fra Vibbo/beboere:
Det har i perioden vært en del enkelthenvendelser styret har fulgt opp, herunder:

- Mye uønsket stans/parkering på fellesarealene
- Problem med uønskede gjester i inngangspartiet til J
- Oppfølging enkeltsaker lagt ut på Vibbo i perioden.
- Oppfølging ifbm, innflytting og overtakelse av E og F.
- Nøkkelproblematikk med spørsmål om installasjon av digitaltjeneste og navnetavle
- Spørsmål om markise over balkonger i 56K
- Spørsmål om vindusvask felles vindue og eventuelt seksjoneiernes
- Ladepunkter for Scootere i B og garasje
- Felles innkjøp av filtre for ventilasjon 56K
- Reklamasjonssak fuktutslag adminblokka (56B)

Tentative planer for neste år

For det kommende året vil styret ha fokus/utvikle følgende områder:

Økonomi

Fortsatt arbeid med å bedre kontroll på inngående fakturaer for å få oversikt.
Se på hvordan vi kan få til bedre kontroll på hvordan kostnader fordeles pr. bygg (se vedtekter).
Etablere sikkerhetsfond (basert på årsmøtevedtak)

Bomiljø og fellesskap

Styret arbeider også aktivt for å fremme et godt bomiljø.
- Faste dugnader bør vurderes
- 17. mai fest (is og kaker)?

Forbedringer bygg

- Kameraovervåking (basert på årsmøtevedtak)
- Digital overvåking av VVS (gulvvarme) om økonomi.
- Digital løsning på fellesdører, om økonomi
- Løsning på vask av vinduer (basert på årsmøtevedtak)
- Individuell avstillingsmulighet av brannalarm alle leiligheter (A, B og K/J)
- Utvikling/arealbruk parkering nord for Laboremus (Seksjoneier vurderer parkeringsplass)
- Videreutvikle HMS, utarbeide sikkerhetsinnstruks
- Forbedringer i kommunikasjon mellom styret og beboerne?

Styret vil takke alle beboere for samarbeidet i året som har gått og ser frem til et nytt år med videre utvikling og forbedringer. Vi tar gjerne innspill også utenom årsmøtet. Ta kontakt, mail, Vibbo eller personlig.

Torshov, Oslo 10/03/2025
Torshovhøyden eierseksjonsameie

Signatur:

Torkjell Arntzen	Ellen Palmstrøm	Gregers E. Hellum	Lille Vaksdal	Kim Falster
Styreleder	styeremedlem	styremedlem	styermedlem	styermedlem

Anders Mjøs	Jørn Tylor
Vararepresentant	Vararepresentant

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EBMSJ-S45PJ-HPZZO-VEUWM-AXW3Q-EDG2H

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

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-20 22:08:37 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EBMSJ-S45PJ-HPZZO-VEUWM-AXW3Q-EDG2H

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 929 358 406, KUNDENR. 2092

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 452 253	1 593 777	2 577 000	6 351 000
Andre inntekter	3	787 389	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 239 642**	**1 593 777**	**2 577 000**	**6 351 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-10 958	-12 331	-10 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-111 965	-76 430	-91 500	-190 000
Konsulenthonorar	5	-42 071	-6 363	0	-250 000
Drift og vedlikehold	6	-533 968	-170 100	-140 000	-1 305 000
Forsikringer		-326 699	-209 910	-265 000	-550 000
Kommunale avgifter	7	-456 580	-180 682	-605 000	-2 200 000
Energi/fyring	8	-1 131 758	-629 110	-900 000	-2 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-8 040	-6 295	-10 000	-20 000
Andre driftskostnader	9	-614 693	-423 700	-435 000	-718 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 236 731**	**-1 714 920**	**-2 456 500**	**-7 248 100**
DRIFTSRESULTAT		**1 002 911**	**-121 143**	**120 500**	**-897 100**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 614	2 125	0	0
Finanskostnader	11	-26	-472	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**2 588**	**1 653**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**1 005 499**	**-119 490**	**120 500**	**-897 100**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		984 979	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-98 970		
Udekket tap		0	-20 520		
Reduksjon udekket tap		20 520	0		

TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 929 358 406, KUNDENR. 2092

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		74 611	4 798
Forskuddsbetalte kostnader		1 729	4 635
Andre kortsiktige fordringer		0	133 802
Driftskonto OBOS-banken		568 104	208 264
Sparekonto OBOS-banken		800 080	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 444 524**	**351 499**
SUM EIENDELER		**1 444 524**	**351 499**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	12	984 979	0
Udekket tap		0	-20 520
SUM EGENKAPITAL		**984 979**	**-20 520**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		154 087	110 066
Leverandørgjeld		305 457	261 953
SUM KORTSIKTIG GJELD		**459 544**	**372 019**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 444 524**	**351 499**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2025
Styret i Torshovhøyden Eierseksjonssameie

Torkjell Arntzen/s/ Ellen Palmstrøm/s/ Kim Fredrik Falster/s/

Gregers Emil Hellum/s/ Lill Rita Vaksdal/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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskost brøk - Bolig bygg A2	1 444 806
Felleskost brøk - Bolig bygg C	664 943
Felleskost brøk - bolig bygg B	581 158
Felleskost brøk - bolig bygg A	366 427
Felleskost likt - bolig bygg B	100 548
Felleskost likt - bolig bygg C	75 411
Felleskost likt - bolig bygg B	64 638
Felleskost brøk - næring bygg A2	33 890
Felleskostnader likt - bolig bygg A	28 720
Felleskostnader brøk - Næring bygg A	25 806
Garasje	65 907
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 452 253**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Garasjer	23 400
Opprydding kundereskontro	212
Startkapital	763 777
SUM ANDRE INNTEKTER	**787 389**

NOTE: 4

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 958.

NOTE: 5

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 476
OBOS Prosjekt AS	-23 595
SUM KONSULENTHONORAR	**-42 071**

NOTE: 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-98 270
Drift/vedlikehold VVS	-11 220
Drift/vedlikehold elektro	-9 090
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-47 261
Drift/vedlikehold heisanlegg	-60 689
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-162 563
Drift/vedlikehold brannsikring	-67 409
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 300
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-43 081
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 385
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-3 700
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-533 968**

NOTE: 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-146 700
Renovasjonsavgift	-309 879
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-456 580**

NOTE: 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-104 947
Fjernvarme	-1 026 811
SUM ENERGI / FYRING	**-1 131 758**

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-10 997
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 359
Annet driftsmateriale	-1 866
Vaktmestertjenester	-215 096
Vakthold	-21 826
Renhold ved firmaer	-213 876
Snørydding	-109 650
Andre fremmede tjenester	-7 925
Andre kontorkostnader	-795
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 222

Øreavrunding	19
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-614 693**

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter bankinnskudd	2 253
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	361
SUM FINANSINNTEKTER	**2 614**

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-26
SUM FINANSKOSTNADER	**-26**

NOTE: 12

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	984 979
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**984 979**

Vindusvask Utvendig

Forslag til årsmøtet **#1**

Bakgrunn

Flere har uttrykt ønske om at sameiet i fellesskap organiserer vask av utvendige vinduer. Vindusflater er vanskelig tilgjengelige og det kan for mange oppleves som skummelt/farlig å lene seg tilstrekkelig ut for å vaske. Sameiet må uavhengig av den enkeltes behov likevel vaske vinduer i trappehus og balkonger (om balkongene vurderes til å være sameiets ansvar)

Positive forhold:

- Enhetlig håndtering av fasader (estetisk fordel)
- Felles inspeksjon av fasader og vinduer kan gjøres samtidig med vask
- Redusert sannsynlighet for skade/uhell (fall fra vinduspost)

Kostnader:

- Ca kostnad alle vindusflater alle bygg; 250.000
- Kostnadene for er totalløsning (alle vinduer) er høy. Behov for tjenesten vurderes forskjellig basert på vanskelighetsgrad i egen seksjon. Det kan derfor være vanskelig å finne en "rettferdig/rimelig" finansiering. Det kan utarbeides forskjellige løsninger for dette

  Alternativer:

  - **Alt1:** Felles løsning. Årsmøtet vedtar at vinduskvask tas samlet og dekkes over ordinære felleskostnader.
  - **Alt2:** Felles løsning: Årsmøtet vedtar en felles løsning og at det utarbeides en "vektingsmatrise/algoritme" for fordeling av kostnader. I denne kan det legges inn parametre som tar hensyn til (eierbrøk, antall vinduer, type vinduer, etasje, type bygg). Dette kan resulterer i tre-fire priskategorier.
  - **Alt3:** Individuell løsning: Sameiet kan knytte til seg en leverandør som er villig til å vaske vinduer individuelt og der den enkelte seksjonseier belastes direkte.

Styret vurderer at det ikke er rom i budsjett 2025. uten at det samtidig tas høyde for å øke felleskostnadene for å dekke inn kostnadene.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar felles vasking av vinduer utvendig. Finansiering tas over felleskostnader som beskrevet i Alternativ 1, med de konsekvenser det innebærer for felleskostnader. (må muligens øke husleie for inndekning)
Om vedtatt vil styret forsøke å organisere vask innen medio mai

Forslagstillere:

Styret på vegne av innspill på Vibbo

Kameraovervåking kjeller og utendørsareal Forslag til årsmøtet #2

Fjorårets årsmøte vedtok at styret skulle se mer på mulighet for å etablere kameraovervåking av sameiets fallareal. Se forslag fra Lill Vaksdal fremsatt til årsmøte 2023. Sameiets økonomi frem til nå og en helhetsvurdering av hva viktigste akutte tiltak som kunne sikre oss mot innbrudd valgte styret ikke å gå videre med dette i inneværende periode. Skallsikring ble prioritert fremfor kameraovervåking i inneværende periode. Også ønske om at alle berørte beboere får anledning til å ta stilling til behov for kameraovervåking gjør vi ønsker å løfte denne saken på nytt for årsmøtet.

Positivt forhold ved kameraovervåking:

- Kameraovervåking har en dokumentert avskrekkende effekt og kan derfor bidra til å redusere kriminalitet som innbrudd, hærverk og tyveri. Forebygger uønsket atferd som å hindre uvedkommende i å oppholde seg i områder der de ikke har noe å gjøre. Gi oversikt over parkering, gjennomkjøring, søppelhåndtering ol. og på den måten hjelpe styret/sameiet å utarbeide nødvendige regler/dokumentasjon. Bistå politiet i etterforskning om det er relevant. Dokumentasjon av hendelser som innbrudd, hærverk eller andre forsikringsrelatert forhold. Avklare ansvar ved tvister og klargjøre hvem som har vært til stede i bestemte situasjoner mm.
- Kameraovervåking kan derfor føre til færre skader på felles eiendom, og redusere kostnadene for vedlikehold og reparasjoner i sameiet. Mange beboere vil oppleve økt trygghetsfølelse. Det er grunn til å tro at forsikringspremier vil kunne reforhandles med tanke på rabatt.
- Løsning implementeres i henhold til lov og forskrift som GDPR og personopplysningsloven Den må ta hensyn til privatlivets fred ved å ikke rettes/maskes mot områder av privat art, som balkonger eller inngangsdører til leiligheter. Tydelig skilting må settes opp på strategiske plasser. Data/opptak skal kun oppbevares i en uke og så slettes.

Negativt:

- Enkelte beboere kan oppleve ubehag med overvåking.
- Kan gi “falsk trygghet”
- Kan oppnå samme avskrekkende effekt ved å sette opp rimelige “replika-kameraer” og skilting uten å faktisk ta opp video.

Alternativer:

- Man kan eie eller leie. Styret har hentet inn tilbud fra Securitas og Spyshop. Begge løsninger er teknisk sett like. Det er mulig å utvide begge alternativ med tilleggstjenester som manuell overvåking.

Kostnader:

- En eid løsning vil totalt koste ca 100.000 (10 punkter + infrastruktur) for overvåking av ytre og indre areal. Å øke på med flere kamera koster ca 10.000. Løsing har 5 års garanti
- Leie tilsvarende koster ca 300.000 for 48 mnd + ca 50.000 for skilt og kabling
- I begge alternativ må man påregne noen innkjøringskostnader (nettverk, opplæring ++)

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret mandat til å vurdere og velge løsning for kameraovervåking av sameiets fellesareal ute og inne. Styret velger leverandør de mener leverer best på kvalitet, servicegrad og pris.

Forslagstiller:

For styret: Torkjell Arntzen, styreleder

Styrehonorar 2024

Forslag til årsmøtet **#3**

Sittende styre ble valgt på generalforsamling 2024. Medlemmene tok verv basert på at vi som sameie er tjent med å ha lokalt tilknyttet styre og at vi alle er tjent med at styremedlemmer er engasjerte og dedikerte i sitt arbeid på vegne av sameiet.

Styrets primære mål for perioden har vært å etablere gode rutiner for styrearbeid, etablering av gode avtaler med tjenesteleverandører, få styring på økonomi og sikre at bygningsmasse og installasjoner er i tråd med det selger er forpliktet til. Under dette ligger oppfølging av utbygger og entreprenører, hjelpe enkeltbeboere med støtte og forefallende arbeid der vi kan bidra.

Arbeidet innebærer betydelige forpliktelser og ansvar for styrets medlemmer, inkludert å ta beslutninger på vegne av sameiet, representere og følge opp seksjonernes interesser og organisere fellesoppgaver. Dette krever både tid og innsats. Saker skal forberedes, krav begrunnes og dokumenteres, møter organiseres og følges opp mot tredjepart. Ofte må styrets medlemmer sette seg detaljert inn i forhold og problemstillinger som ligger utenfor den enkeltes kompetanse/erfaringsbakgrunn.

Dette er generelt omfattende i nye sameier og spesielt der det i stor grad er brukt forskjellige underentreprenører på tvers av byggene slik det er hos oss. Vi har i perioden hatt mange saker med tett oppfølging mot utbygger og entreprenører gjennom Viscenario, se styrets rapport 2024.

Tall fra OBOS-forvaltede boligselskaper i 2022 estimerer ca. 1200 – 2500 kr. pr seksjon i honorar for etablerte sameier med normal mengde styrearbeid. Det vil variere hvor mye arbeid styret påtar seg.

Hvorfor styrehonorar:

- Et engasjert og dedikert styre
- Kan redusere behov for utskifting av styremedlemmer fra år til år, Dette er bra for å sikre drift, kompetanse og kontinuitet.
- Avgjørelser som kan ha store økonomiske konsekvenser for sameiet, og de kan også være personlig ansvarlige ved grove feil.
- Honorar for arbeidet er avgjørende for om mange vil ta verv i styret. Uten et rimelig honorar kan det være vanskelig å finne folk som er villige til å ta på seg vervet.

Hvorfor ikke styrehonorar:

- Økte kostnader.
- Det kan skape uheldig insentiv å knytte økonomi til arbeidet. Vi vil ha medlemmer som sitter der for å gjøre en innsats, ikke for betalingen.

Alternative:

- Engasjere eksterne.

Kostnader:

- Bevilgning slik årsmøtet i sameiet vedtar

Se også:

https://viden.no/hva-er-og-hvorfor-betales-styrehonorar/
https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt

Forslag til vedtak

Årsmøtet bevilger kr 1500 pr. enhet som generell ramme til styrehonorar. For perioden bevilges det et tillegg på 500 pr. enhet som kompensasjon for mye arbeid i sameiets etableringsfase. Totalt 2000 pr. enhet

Forslagstiller:

For styret: Torkjell Arntzen, styreleder

”Handlingsregel” Torshovhøyden

Forslag til årsmøtet **#4**

Bakgrunn

Tiden er moden for å se fremover, utover garantiperioden for bygg og installasjoner. Vi ønsker å bygge opp et fond som skal dekke fremtidige vedlikeholdskostnader, samt sikring av større drift og bygningsmessige utbedringer, eller oppgraderinger som ikke skal eller kan tas over løpende drift.

Konsekvenser og utfordringer:

Positive:

- Stabil drift, sikre fremtidig fleksibilitet og sikkerhet
- Redusert lånebehov ved fremtidige oppgraderinger/arbeider
- Renteinntekter og reduserte renteutgifter til lån
- Ingen større uforutsette økninger i felleskostnader

Negative:

Ingen

Kostnader:

Pr. I dag ingen for den enkelte seksjonseier. Fondsavsettninger tas over løpende drift.
Vil i inneværende periode se om dette må justeres

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar å sette av 10% årlig av inntekter til fond.
Uttak av fondsmidler skal godkjennes av årsmøtet.

Forslagstiller:

For styret: Torkjell Arntzen, styreleder

Parkeringsbestemmelser

Forslag til årsmøtet **#5**

Deler av sameiets utomhus arealer er regulert som park og er ment til det. Reguleringsplanen er klar på at parkering IKKE er tillatt. I perioden har vi likevel hatt mye trafikk som skyldes byggeaktivitet i E og F og utvikling av legekontor i 1. etg. Også ferdigstilling av arbeider i K-J har medført en del belastning. Sameiet har avtale med parkeringsselskapet Aimo til skilting av området med mulighet for streifvakt for bøtelegging.

I innflyttingsperioden for E-F var det nødvendig å stoppe streifvakt fra Aimo for å unngå uønsket bøtlegging av de som flyttet inn. Dette er videreført ut på nyåret da det har vist seg at mange har hatt behov for å stå utenfor oppganger i korte perioder for av/pålessing. Vi har hatt enkelte tilfeller av at noen i vanvare eller bevisst har stått i lengre perioder. Det er beklagelig og uønsket, men har dessverre ikke til å unngå. Plassen nord for Laboremus har i hele høst vært avsperret.

Det vil om ikke lenge bli satt opp skilter for å varsle om borttauing av feilparkerte biler og "Selvlukkende bommer" for å hindre innkjøring fra sør og nord. Bommene vil ikke være låst eller dekke hele kjørebanen. Det er i forståelse med redningsetater og kommune.

Begrunnelse for reglene:

- Regler for parkering må for beboerne gi forutsigbarhet og oppleves som rimelige. Vi må sikre at nytte trafikk, fotgjengere og syklister kan bruke arealet for gjennomgang og alminnelig bruk (lek ol.) Uønsket trafikk på området oppleves som en belastning for mange og er ikke tatt høyde for i reguleringsplanen. Vi vil ha et levende uteareal for myke aktiviteter med minst mulig trafikk.
- Leveranser av varer og annet aksepteres, men man må da laste av/på utenfor oppgangen før man bærer opp i egen bolig slik at biloppstillinga skjer i så kort tid som mulig. All parkering som kan hindre nødetater, miljøetaten eller trygg ferdsel på veien vil anses som ulovlig og resultere i borttauing på eiers ansvar og kostnad.

Generelle regler for stans/parkering på sameiets arealer:

- Leveranser av mat. (Wolt, Fodura ol skal skje utenfor sameiets arealer.
- Motor skal være avskrudd på området. Lys skal IKKE være på
- Det er ikke tillatt å parkere på gangveier, gressplener eller andre fellesområder som ikke er asfaltert
- Stans/parkering med varighet lengre enn 15 minutter vil kunne medføre borttauing.
- Synlig at stans er knyttet til av/pålessing

Unntak fra generelle regler:

- Oda, større leveraser til egen bolig.
- Taxi eller andre med passasjer med særskilte bevegelsesutfordringer (eldre, funksjonsnedsettelse)

Økonomi: Ingen direkte konsekvenser

Forslag til vedtak:

- Årsmøte gir styret mandat til å utarbeide parkeringsbestemmelser som beskrevet over

Forslagstillere:
For styret: Torkjell Arntzen, styreleder

Innsyn i styrereferater

Forslag til årsmøtet **#6**

Thordur Örn Arnarsons forslag med begrunnelse:

Bakgrunn:

For å sikre større åpenhet og informasjonsflyt i sameiet, samt for å gi beboerne mulighet til å følge med på styrets arbeid, foreslås det at møtereferater fra styremøtene gjøres tilgjengelig for beboerne på Vibbo, senest 3. dager etter styremøtet. Dette vil gi beboerne en bedre forståelse av styrets beslutninger, prioriteringer og eventuelle pågående saker.

Alternativ 1: Forslag:

- Styret skal legge ut møtereferater fra alle styremøtene på sameiets nettsider, Vibbo.
- Møtereferatene skal være komplett og inneholde nødvendige vedtak, beslutninger og opplysninger om pågående saker.
- Beboerne skal ha tilgang til møtereferatene uten behov for spesifikke forespørsler eller innlogging, for å fremme åpenhet.
- Styret bør sørge for at referatene er lettfattelige og tilgjengelige for alle beboere, og at viktige punkter er godt fremhevet.

Formål:

Dette forslaget har som mål å fremme åpenhet, transparens og et godt samarbeid mellom styret og beboerne i sameiet. Tilgang til møtereferatene vil gi beboerne bedre innsikt i beslutningene som tas, og bidra til et mer informert og engasjert sameie.

Forslagstiller: Thordur Örn Arnarson

Innsyn i styrereferater

Forslag til årsmøtet **#5b**

Styrets vurdering av forslaget:
Styret støtter intensjon og mål i T. Arnarson sitt forslag, men ser problemstillinger med implementering og praktiseringen av forslaget. Åpenhet er et ønske og et mål, også i styret. Arbeidet og ansvaret vi har påtatt oss på sameiet bygger på tillit som selvsagt baserer seg på at sameierne er fornøyd med det vi gjør for fellesskap og den enkelte. Det er mange måter å oppnå dette på uten at styrereferater legges ut i sin helhet fra hvert møte styret har. Sameieloven §43 eller vedtekter for sameiet krever heller ikke at styret gir fullt innsyn i referater, nettopp fordi en slik praksis vil ha en del uønskede følger på arbeidet i styret og andre forhold, (se momenter under).
Styret er valgt av og er pliktige til å rapportere til årsmøtet/generalforsamlingen som høyeste organ. Vi har heller ingen motforstillinger mot å informere løpende gjennom perioden i form av generelle nyhetsbrev, fra sak til sak der vi finner dette formålstjenlig, eller direkte til den enkelte beboer der denne ber om innsyn i enkeltvedtak. Dette har styret gjort gjennom nyhetsbrev på Vibbo og direkte når forespurt av den enkelte. En praksis vi selvsagt ønsker å videreføre.

For å understøtte vårt standpunkt ber vi årsmåte i hensynta momenter
Styrets arbeidsro og effektivitet
Styret skal ta avgjørelser på vegne av fellesskapet og trenger frihet til å diskutere saker uten frykt for press eller misforståelser. Hvis alle diskusjoner blir offentlig tilgjengelige, kan det føre til:

- Uvilje til å ta opp vanskelige, men nødvendige temaer.
- Økt risiko for interne konflikter. I styret, men også i sameiet
- Tidsbruk på å forklare eller forsvare beslutninger overfor den enkelte sameier fremfor å fokusere på drift.

Risiko for misforståelser og feilinformasjon

- Referater fra styremøter inneholder ofte kortfattede beslutninger uten all kontekst. Uten riktig forklaring kan enkelte beslutninger misforstås og føre til unødvendige bekymringer eller rykter blant beboerne.

Personvernshensyn (GDPR og personvernlovgivning)
Styremøtene kan omhandle saker som berører enkeltpersoner, for eksempel:

- Klager på naboer eller konflikter mellom beboere.
- Økonomiske forhold knyttet til enkeltseksjonseiere.
- Å gi innsyn i slike referater kan bryte personvernregler og skape uønskede konflikter.

Alternative informasjonskanaler Beboere har allerede rett til informasjon gjennom:

- Styrets beretning og regnskapsrapporter.
- Nyhetsbrev fra styret i perioden
- Be om innsyn i saker som direkte berører den enkelte, uten å måtte se hele referatet.

Alternativ 2: Styrets forslag til vedtak:
Dersom årsmøtet ønsker, vil styret kunne publisere utdrag fra referater med unntak av sensitive opplysninger etter styremøter. Utdrag og referat vil kun inneholde kort saksbeskrivelse og vedtak.

Forslag til vedtak

- Årsmøtet avviser forslaget fra T. Arnarson og støtter styrets forslag til å videreføre dagens praksis.

Forslagstiller:
For styret: Torkjell Arntzen, styreleder

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.04.25
Selskapsnummer: 2092 **Selskapsnavn:** TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

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.

Sandakerveien 56K

Nabolaget Lilleborg/Sandaker søndre - vurdert av 210 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

SKOLER

Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	7 min 0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	8 min 0.6 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	7 min 0.6 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	18 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
Nydalen videregående skole 960 elever	20 min 1.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandaker senter Linje 11, 12, 18	2 min 0.1 km
Sandaker senter Linje 11N, 12N	3 min 0.2 km
Storo Linje 4, 5	14 min 1.1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.3 km

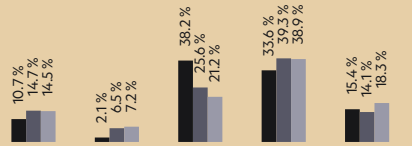
BARNEHAGER

Thor Olsens barnehage 1 (1-5 år) 36 barn	4 min 0.3 km
Lilleborg barnehage (0-5 år) 65 barn	5 min 0.4 km
Åsenhagen barnehage (1-2 år) 24 barn	6 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Sandaker	2 min
Kiwi Vogtsgate	3 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Lilleborg/Sandaker søndre	2 503	1 537
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss

SPORT

Lilleborgbanen	8 min
Lilleborg skole	9 min
Mudo Torshov	2 min
Sandaker Treningssenter	7 min

«Fantastisk område med nærhet til sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

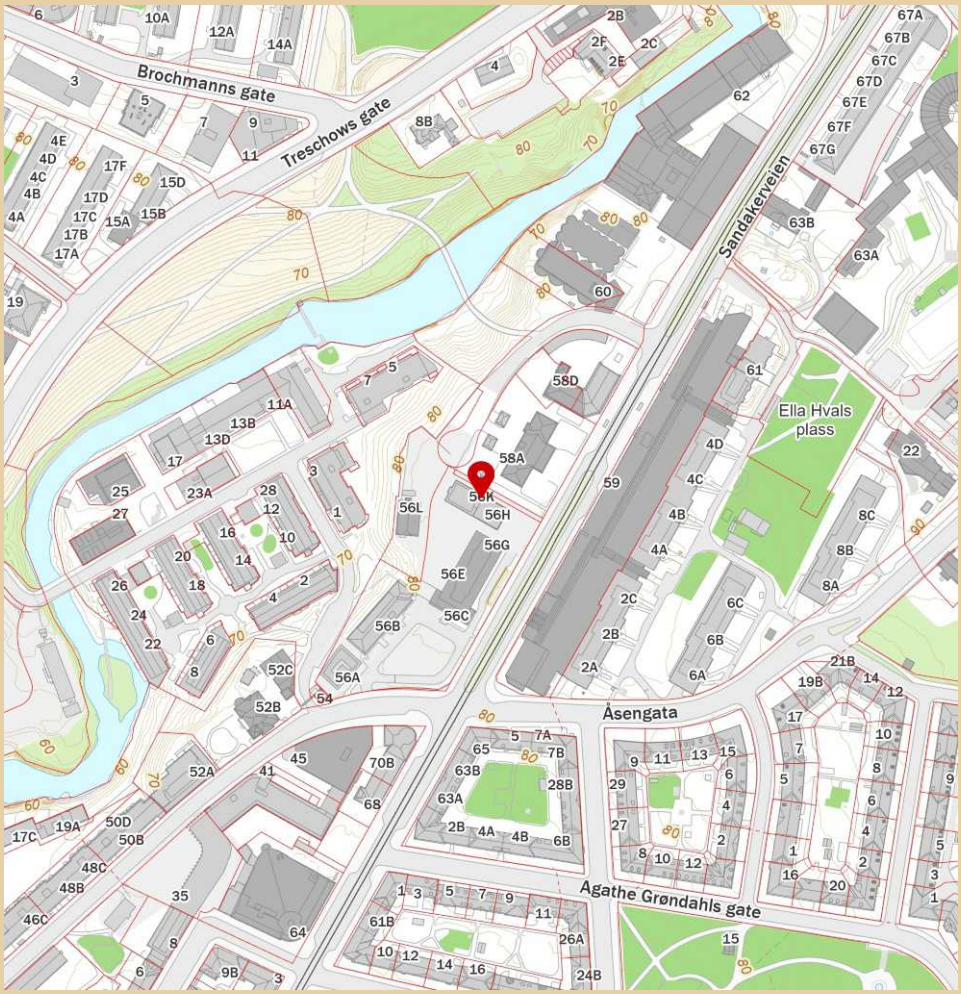
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Sandakerveien 56K

Nabolaget Lilleborg/Sandaker søndre - vurdert av 210 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

SKOLER

Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	7 min 0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	8 min 0.6 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	7 min 0.6 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	18 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
Nydalen videregående skole 960 elever	20 min 1.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandaker senter Linje 11, 12, 18	2 min 0.1 km
Sandaker senter Linje 11N, 12N	3 min 0.2 km
Storo Linje 4, 5	14 min 1.1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.3 km

BARNEHAGER

Thor Olsens barnehage 1 (1-5 år) 36 barn	4 min 0.3 km
Lilleborg barnehage (0-5 år) 65 barn	5 min 0.4 km
Åsenhagen barnehage (1-2 år) 24 barn	6 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Sandaker	2 min
Kiwi Vogtsgate	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

Sandaker Senter	2 min
Vitusapotek Sandaker	2 min
Sandaker Vinmonopol	2 min

SPORT

Lilleborgbanen	8 min
Lilleborg skole	9 min
Mudo Torshov	2 min
Sandaker Treningssenter	7 min

«Fantastisk område med nærhet til sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

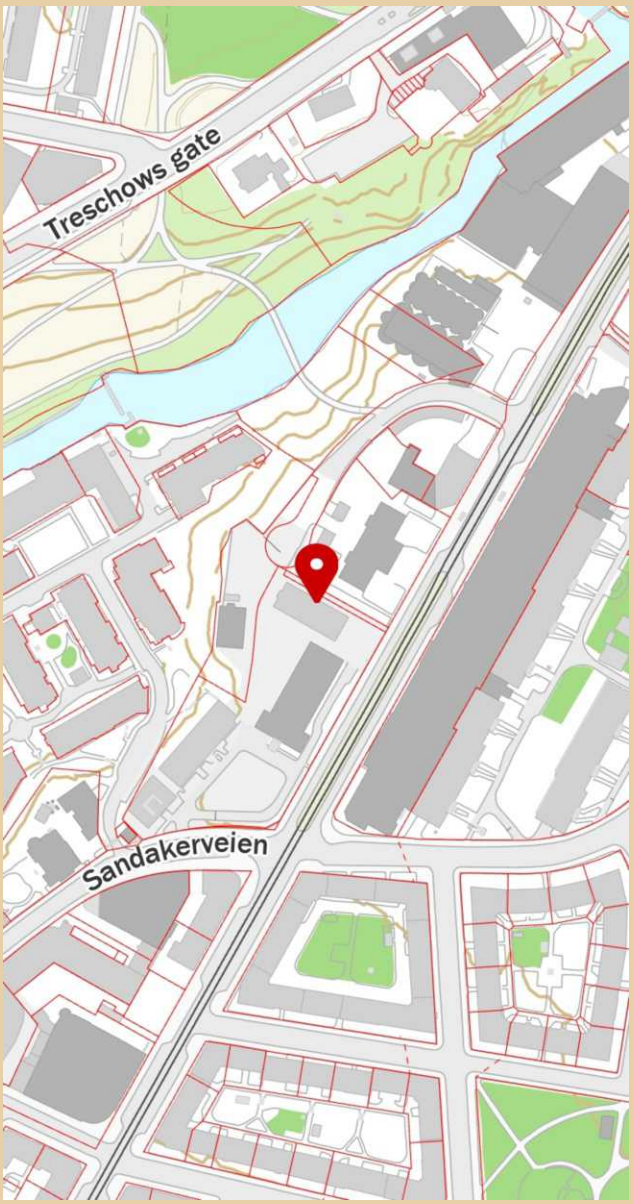
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss



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

Sandakerveien 56K

Nabolaget Lilleborg/Sandaker søndre - vurdert av 210 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

SKOLER

Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	7 min 0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	8 min 0.6 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	7 min 0.6 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	18 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
Nydalen videregående skole 960 elever	20 min 1.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandaker senter Linje 11, 12, 18	2 min 0.1 km
Sandaker senter Linje 11N, 12N	3 min 0.2 km
Storo Linje 4, 5	14 min 1.1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.3 km

BARNEHAGER

Thor Olsens barnehage 1 (1-5 år) 36 barn	4 min 0.3 km
Lilleborg barnehage (0-5 år) 65 barn	5 min 0.4 km
Åsenhagen barnehage (1-2 år) 24 barn	6 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Sandaker	2 min
Kiwi Vogtsgate	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

Sandaker Senter	2 min
Vitusapotek Sandaker	2 min
Sandaker Vinmonopol	2 min

SPORT

Lilleborgbanen	8 min
Lilleborg skole	9 min
Mudo Torshov	2 min
Sandaker Treningssenter	7 min

«Fantastisk område med nærhet til sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

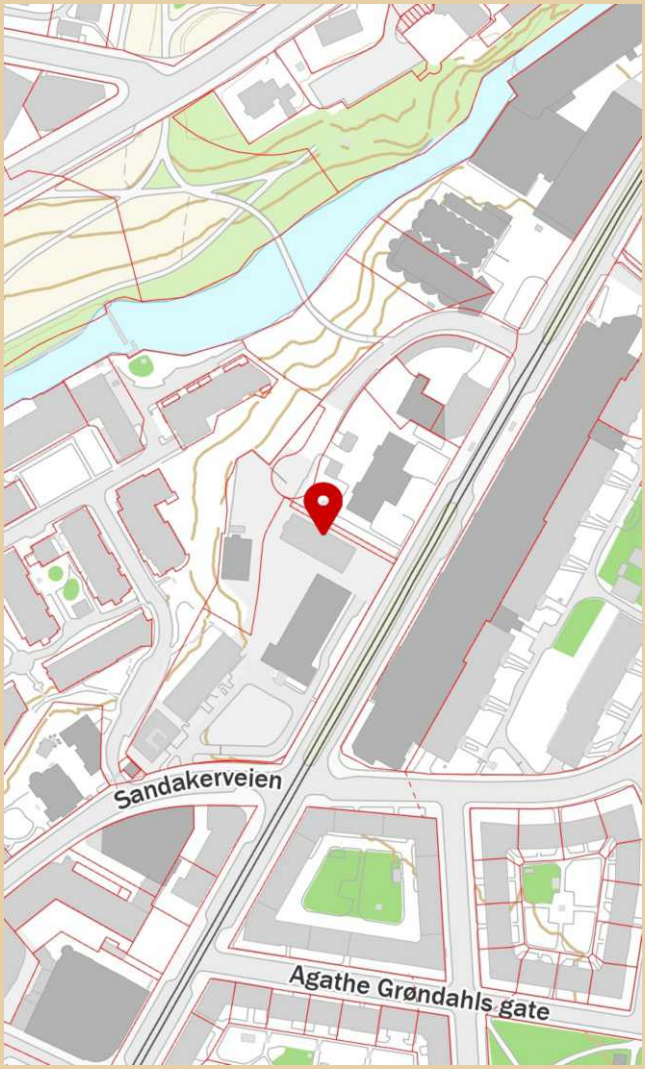
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss



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

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:
Sandakerveien 56K, 0477 Oslo
Gnr. 224, Bnr. 343, Snr. 44, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
155251041

Meglerforetak: PrivatMegleren Horisont

Saksbehandler: Espen Tønsaker Aas

Telefon / Mobil: 22 70 19 20 / 909 66 076

E-post: espen.tonsakeraas@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.
