PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

TRONDHEIMSVEIEN 121
VEDLEGG TIL
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet
Trondheimsveien 121, 0571 OSLO
OSLO kommune
gnr. 226, bnr. 69, snr. 111

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 27.10.2025 **Rapportdato:** 28.10.2025 **Oppdragsnr.:** 14158-2529 **Referansenummer:** SB4688

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

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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Toppleilighet i 8. etasje oppført i 2020 med sentral og attraktiv beliggenhet på Carl Berner Torg.

Parkeringsplass med El-bil lader i felles underjordisk garasjeanlegg.

Privat sydvestvendt takterrasse på 14 m² med flott utsikt.

Fransk luftebalkong på hovedsoverommet.

Takhøyden i leiligheten er på 2,56 m.

Boligen er en hjørneleilighet med vinduer på 2 sider og består av entrè/gang, stue/kjøkken, bad/wc, bad en suite, bod/teknisk rom og 2 soverom.

I tillegg kommer kjellerbod på 5 m².

Oppvarming med vannbåren gulvvarme fra fjernvarmeanlegg. Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

Gjenværende entreprenørgaranti til desember 2025.

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

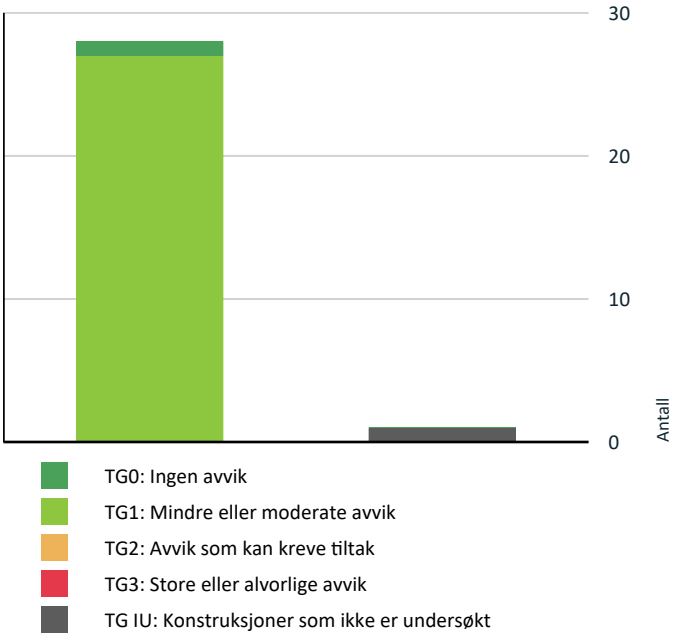
Leilighet

• 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.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt Gå til side

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2020

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Moderne boligblokk fra 2020 over 8 etasjer med forretninger i 1. etasje og underjordisk garasjeanlegg med heis mellom etasjene.
Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong.
Fasader består av teglsteinsforblending og panel.
Flatt tak tekket med papp/membran.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass og produksjonsår 2019.

TG 1 Dører

Leilighetsdør med brannklassifisering EI-30 og lydisolering 44 dB.
Terrassedør og to-fløyet balkongdør med 3-lags isolerglass og produksjonsår 2019.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Privat sydvestvendt takterrasse på 14 m² med utgang fra stuen.
Utstyrt med glassrekkverk, utelys og stikkontakter.
Terrassemarkise med fjernbetjening.
På grunn av gulvoverflate med terrassebord var det ikke mulig å vurdere tettesjikt og fallforhold. Forutsetter at det er benyttet preaksepterte løsninger.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater består av 1-stav eikeparkett.
Vegger og himlinger er 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 Innvendige dører

Malte glatte dører.

VÅTROM

8. ETASJE > BAD/WC

Generell

Våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin.

8. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

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

8. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

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

8. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk av rustfritt stål og fuktsikring med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

8. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

8. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon. Det er observert liten luftespalte under døren men det forutsettes at utbyggers prosjektering har hensyntatt dette. Vurderingen er i tillegg basert på alder.

8. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke gjennomført fordi våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin.
Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig etter standardens krav.

8. ETASJE > BAD EN SUITE

Generell

Våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin.

8. ETASJE > BAD EN SUITE

TG 1 **Overflater vegger og himling**

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

8. 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 høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel.

8. ETASJE > BAD EN SUITE

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er sluk av rustfritt stål og fuktsikring med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

8. ETASJE > BAD EN SUITE

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Frittstående sittebadekar.
- Servantseksjon med skap og heldekkende porselenvask.
- Speilskap med lys.
- Vegghengt wc.

8. ETASJE > BAD EN SUITE

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon. Det er observert liten luftespalte under døren men det forutsettes at utbyggers prosjektering har hensyntatt dette. Vurderingen er i tillegg basert på alder.

8. ETASJE > BAD EN SUITE

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke gjennomført fordi våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin.
Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig etter standardens krav.

KJØKKEN

8. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

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

Det skal iht teknisk forskrift på oppføringstidspunktet være montert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

Det er tilleggsmontert kjøkkenøy med spiseplass som består av Ikea skuffeseksjoner og kvartskompositt benkeplate.

8. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator tilknyttet bygningens sentralavtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Vannforsyning med rør i rør system. Felles varmtvann.
Rørfordelingsskap med hovedstoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert på bad/wc. Eget fordelerskap for bad en suite er plassert over himlingen.

TG 1 **Avløpsrør**

Avløpsrør av støpejern og plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Ventilasjonsaggregatet er plassert over himlingen i bod/teknisk rom.
Anlegget var ikke i drift på befaringsdagen. Eier opplyser at filtre er skiftet jevnlig og at det er bestilt nye filtre. Vurderingen er basert på alder.

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 på bad/wc.
Det er gulvvarme i entrè/gang og stue/kjøkken samt på begge badene.

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.
Hovedsikringer er merket med 63 A.
Det er 9 fordelingskurser.
Fjernavlest måler og hovedsikringene er plassert i felles tavle.

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.
   2020

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

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 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

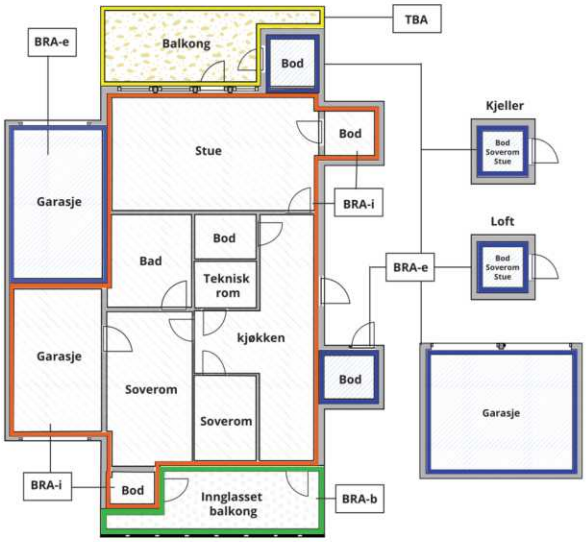
Hva er måleverdig areal?

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 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)**
8. Etasje	80			80	14
Kjeller		5		5	
SUM	**80**	**5**			**14**
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
8. Etasje	Entré/gang, stue/kjøkken, bad/wc, bad en suite, bod/teknisk rom, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder kjellerbod på 5 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 2020.

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	77	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.10.2025	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Jon Rune Tørrissen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	226	69		111	4560 m²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse
Trondheimsveien 121, 0571 OSLO

Hjemmelshaver
Tørrissen Jon Rune

Kommentar
Eiendommen er seksjonert og arealet gjelder hele Sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet på Carl Berner Torg.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 4560 m² som tilhører Sameiet.

Parkering

Parkeringsplass med El-bil lader i felles underjordisk garasjeanlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.10.2025	Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier	27.10.2025	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.10.2025	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2025	
2	03.11.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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/SB4688

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306250227

Selger 1 navn
Jon Rune Tørrissen

Gateadresse
Trondheimsveien 121

Poststed	Postnr
OSLO	0571

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250227

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Diverse justeringer er blitt gjort slik at gulv-varmen i leiligheten skal fungere optimalt.

Arbeid utført av: Peab

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll er tatt pga tidligere problem med sentralfyr/fjernvarme.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: P plass 62

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250227

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250227

Tilleggskommentar

Det har vært utbedring ifbm med fjernvarmingen. Gulv-varmen fungerer tilfredstillende.

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: 306250227

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Rune Tørrissen	fc3a0fcf8b844dc25dcf25 1c40e2c00e97b85c7e	28.10.2025 15:16:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 306250227

- 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

KOMPLETT EIENDOMSMEGLING AS
v/Eva Otnes
Schweigaards gate 40, 0191 OSLO
E-post: eva.otnes@privatmegleren.no

Deres ref.: 306250227 . Vår ref.: 2797-1-111 Dato: 22.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Carl Berner Torg
Organisasjonsnr:	925584363
Seksjonseier:	Tørrissen, Jon Rune
Medeier:	
Leilighetsnummer:	111
Adresse:	Trondheimsveien 121, 0571 OSLO
Seksjonsnummer:	111
Gnr.	226
Bnr.	69

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7479326.
- 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.

Garasje: seksjon 112 er seksjonen som den enkelte blir tinglyst med ideell andel. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/ p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 459,53,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto fjernvarme	1 093,00	
Bredbånd	425,00	
Felleskostnader	2 941,53	

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:	387,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	10 946,-

Gjeld: 0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ole Vegard Tveita pr. e-post: ole.vegard.tveita@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/Øyvind Hatvik, e-post: carlbernertorg@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER
for
Sameiet Carl Berner Torg
fastsettes i forbindelse med seksjonering
med forbehold om senere endringer
Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr 91, i kraft fra 1.1.2018, 29.april 2022.
Oppdatert ved årsmøte mai 2024

§ 1
Eiendommen - formål

Sameiet Carl Berner Torg (heretter **Sameiet**) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 226, bnr 69 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter **Eiendommen**).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "**Seksjonene**", og hver for seg som en "**Seksjon**") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av Eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 111 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig") og 2 næringsseksjoner (lokaler) og 2 næringsseksjon parkering.

Den enkelte Seksjons hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på Eiendommen slik som angitt i re/seksjoneringsbegjæringen.

De deler av Eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter/Seksjonene (inkl tilleggsareal) er fellesareal.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, boder og parkeringsplasser.

For næringsseksjon (parkering) fastsettes en vektet brøk, basert på antall p-plasser/Mc-plasser som inngår i Seksjonen).

For næringsseksjoner lokaler S 114 og S 115 fastsettes en sameierbrøk som bygger på BTA.

§ 3
Rettslig råderett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold med opplysning om ny seksjonseier/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører.

Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

§ 4
Rett til bruk

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

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte Seksjon.

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

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

Det er avtalt evigvarende bruksrett av enkelte fellesarealer for bolig og næring iht eierseksjonsloven § 25 6. ledd. Arealene er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene (vedlegg 2).

4.2.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonene (lokaler)
Næringsseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonen.

4.2.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene
Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene.

4.2.3 P-kjeller
All ferdsel i Sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Det er kapasitet til XX el-bilplasser i garasjeanlegget med eget målerskap/undemåler for avlesing av strømforbruket.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av eier av parkeringsplassen..
Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

Utbygger /selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele biloppstillingsplasser og sportsboder på den måten som for utbygger/selger anses mest hensiktsmessig.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Carl Berner Torg Garasjesameiet sine vedtekter for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

4.2.4 Parkeringsplasser som inngår i seksjon 112 for personer med nedsatt funksjonsevne
Sameiet må sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelig for disse gjennom en bytteordning eller på annen måte.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.
Styret kan fastsette dokumentasjonskrav som kan stilles, f.eks. legeerklæring, parkeringstillatelser fra kommunen ol.

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

§ 5
Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til årsmøtet har vedtatt ordensregler gjelder de ordensregler som fastsettes av styret.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol, levegger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Eier av næringsseksjonen (lokaler) har rett til å skilte og profilere egen/leietakers næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade til næring. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller fellesareal.

Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7
Felleskostnader

Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf §§ 4.2.1, 4.2.2, eller som har sin foranledning eller bakgrunn i driften/virksomheten på/tilknyttet disse arealene, skal fordeles på de seksjonseierne som har bruksretten. Dersom Sameiet og bruksrettshaveren finner det hensiktsmessig, kan det avtales at bruksrettshaveren selv besørger driften av slike arealer og administrerer kostnadene/tjenestene uavhengig av Sameiets drift av øvrige fellesarealer.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. internett fordeles mellom Seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr Seksjon.

Kostnader til Seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappvann), avregnes etter målt forbruk på individuelle energimålere eller etter sameiebrøken (kvadratmeter). Styret fastsetter akonto-beløp for dekning av kostnader til fjernvarme.

Næringsseksjon nr 112 og 113 (parkering) skal kun dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet, samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v , forholdsmessig andel av sameiets strøm, fjernvarme, forsikringskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 112 og 113 (parkering) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget, jfr vedtektenes pkt XX, jfr § 21

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen.

§ 8
Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (eks punkterte), dersom dette er et eknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

(6) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Vedlikehold av areal som eksklusivt brukes i medhold av 4.2.1 – 4.2.2, vedlikeholdes av de seksjonseiere som har den eksklusive bruksrett. Næringsseksjon 115 (lokaler) har også overflatevedlikeholdsplikt for ”sin” fasade i 1. etasje, herunder utskifting av vinduer til sin Seksjon, og bærer selv kostnadene for dette. Sameiet ansvaret for utskifting av vinduer og rehabiltering ,

vedlikehold og utskifting av balkonger i boligseksjonene og kostnader til dette skal utelukkende fordeles mellom boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk.

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet 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 bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 8.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda og ytterdører til boligen.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

§ 10
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 11
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det seksjonseiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 12
Årsmøtet

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

12.1 Tidspunkt for årsmøtet

(1) 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.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12. 2 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.
Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i angitt angitt iht Tidspunkt for årsmøtet punk (1).

§ 13
Årsmøtets vedtak

I årsmøtet har eierne av boligseksjoner stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. Eier(ne) av næringsseksjonen(e) har stemmerett med et antall stemmer omregnet etter bruksenhetens areal i forhold til boligseksjonene.

Næringsseksjonen 114 har 1 stemme, næringsseksjon 115 har 44 stemmer og hver boligseksjonen har 1 stemme, til sammen 156 stemmer. Det forholdsmessige stemmetall mellom

næringsseksjoner og boligseksjoner baserer seg på det areal (ca. – avrundet til nærmeste hele tall) som inngår i hhv. boligseksjonene og næringsseksjonene.
Næringsseksjoner parkering 112 og 113 har ikke stemmerett.

Liste over stemmetall vedlegges vedtektene.

Ved avstemming i saker som bare angår Boligseksjonene, har bare Boligseksjonene stemmerett og hver boligseksjon har én stemme.

Ved avstemming i saker som bare gjelder Næringseksjonene, har bare Næringsseksjonene stemmerett.

Dersom det er tvil om en sak bare angår Næringseksjonene eller bare Boligseksjonene avgjøres dette av styret i sameiet.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

13.1 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) endring av vedtektene

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

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

13.2 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

13.3 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

(3) Det kreves tilslutning fra Næringsseksjonene for vedtak som berører Næringsseksjonene sin forretningsdrift – og vilkår, herunder parkeringsretningslinjer og drift/organisering av garasjeanlegget.

§ 14
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61

§ 15
Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

§16
Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 17 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§18
Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

§ 19
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav

§ 20
Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av seksjonseiermøtet eller styret.

Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr 91, i kraft fra 1.1.2018

§ 21
Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av garasjeanlegg

Parkeringsplasser (og evt. kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget) utgjør en egen næringsseksjon S 112 og S 113 , med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr 112 (parkering) blir et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon nr 112 (parkering) vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Sameiet Carl Berner Torg er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer.

Styret i Sameiet Carl Berner Torg er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 112 (p-plasser), med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr 112 (parkering) velger sitt eget styre for å ivareta dette selv.

Eier av eierandel med bruksrett til p-plass i næringsseksjon S 112 og S 113 er pliktig til å innbetalte felleskostnader for hver p-plass som disponeres til Sameiet Carl Berner Torg. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon nr 112 (p-plasser) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget kan føres i et eget underregnskap under Sameiet Carl Berner Torg regnskap.

Felleskostnader for p-plass skal bla dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v, strøm, fjernvarme, forsikringskostnader og særskilte administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 112 og nr 113 (p-plasser

ooOoo

VEDLEGG

- Seksjoneringsbegjæring
- Oversikt over stemmeberegning
- Forslag til vedtekter for Carl Berner Torg Garasjesameie

VEDTEKTER
FOR
CARL BERNER TORG GARASJESAMEIE

Fastsatt av utbygger som hjemmelshaver, ifb med salg av p-plasser i prosjektet "Carl Berner Torg"

Gnr.226, bnr 69, snr. 112, i Oslo kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Carl Berner Torg Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. XXX, bnr. XXX, snr. XXX, i Oslo som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av en biloppstillingsplasser og med evt. kjørebane og adkomstarealer i Carl Berner Torg Sameioe

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/47 til sammen	45/47
1 andel for mc-plass, hver utgjørende 1/47 til sammen	2/47
Til sammen 47/47	

3
Formål

Formål er å drifte og forvalte seksjon 112 , parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Det er kapasitet til XX el-bilplasser i garasjeanlegget med eget målerskap/undemåler for avlesing av strømforbruket. Det må søkes styret om tilkobling til ledige tilkoblingspunkter. Seksjonseieren må selv bekoste og sørge for opplegg av strøm til sin plass og uttak på plassen. Opplegg for uttak krever fast vegg.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av eier av parkeringsplassen. Styret kan fastsette fast månedlig beløp for forbruk strøm.
Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Carl Bernter Torg Sameies vedtekter for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

Utbygger /selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele biloppstillingsplasser og sportsboder på den måten som for utbygger/selger anses mest hensiktsmessig.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet og/eller opprinnelig hjemmelshaver vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon XXX kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Carl Berner Torg Sameie eller til sameiets styret eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameierers sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger
forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser. Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan **– Vedlegg 1.**

En seksjonseieri Carl Berner Torg Sameie med nedsatt funksjonsevne som disponerer p-plass i Carl Berner Torg Garasjesameie kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass (HC-plass) å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede. Styret kan fastsette dokumentasjonskrav som kan stilles, f.eks. legeerklæring, parkeringstillatelser fra kommunen ol.

.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

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

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderer
3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og evt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret i Carl Berner Torg Sameie utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre.

Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 116), og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiemøte beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.
.

§ 14
Felleskostnader og regnskap

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring, jf § 17
b. kostnader til indre vedlikehold av sameiets eiendom
c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e. renhold av fellesarealer
f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
g. Garasjeport
h. GSM-key el. tilsvarende
i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
j. Oppmerking av p-plasser
k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

Carl Berner Torg Sameie skal gjennom egen avdeling(underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med Carl Berner (seksjon nr 112) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (Seksjon 112).

Carl Berner Torg Garasjesameie er pliktig til etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Sameiet Carl Berner Torg. Se også vedtektene for Sameiet Carl Berner Torg.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§ 19
Valgkomite

Generalforsamlingen `kan` velge en valgkomité. Medlemmene i denne oppnevnes for ett år.

Valgkomiteens oppgave er å bistå Generalforsamlingen med å velge egnede representanter til tillitsverv.

Valgkomiteen skal be beboerne om forslag til kandidater med begrunnelse, via Vibbo og oppslag i fellesarealer eller i digitale kanaler sameiet bruker for informasjon.

Valgkomiteen skal forhøre seg med det enkelte styremedlem om hvordan styrearbeidet har fungert i perioden samt om medlemmer på valg tar gjenvalg. Det er viktig å kartlegge hva slags kompetanse/erfaring styret har behov for i kommende periode.

Valgkomiteen bør tilstrebe likestilling i rekrutteringsarbeidet.

Valgkomiteen skal tilstrebe å sikre breddekompetanse i styret

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2797

Sameiet Carl Berner Torg

Velkommen til årsmøte i Sameiet Carl Berner Torg

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 26. april kl. 14:00 og lukker 29. april kl. 14:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2797

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Det vil bli avholdt et informasjonsmøte i forkant av avstemmingsperioden.
Dette vil bli avholdt XX dato XX klokken XX

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valgkomite inn i vedtektene
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Carl Berner Torg

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Ole Vegard Tveita (rådgiver i OBOS) velges til møteleder/moderator for det digitale møte.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Håkon Moslet og Susanne Lie velges som protokollvitne

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 2797 Vedlegg årsrapports sak 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Styrets innstilling

Styrehonoraret har vært holdt lavt de siste årene pga ustabilitet og underskudd i regnskap.

Forslaget fra styret er at styregodtgjørelsen følger generell lønnsvekst fra og med neste styreperiode, slik at godgjørelsen i utgangspunktet er forutsigbar.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000

Sak 6

Valgkomite inn i vedtektene

Forslag fremmet av:
Jens Barland for valgkomiteen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vårt forslag, som vi vil fremme til Generalforsamlingen og til styret, er dette som OBOS har sendt over til oss med en liten redigering:

Ny vedtekt §22 blir som følger:

"§ 22 Valgkomité

· Generalforsamlingen **kan** velge en valgkomité. Medlemmene i denne oppnevnes for ett år.

· Valgkomiteens oppgave er å bistå Generalforsamlingen med å velge egnede representanter til tillitsverv.

· Valgkomiteen skal be beboerne om forslag til kandidater med begrunnelse, via Vibbo og oppslag i fellesarealer eller i digitale kanaler sameiet bruker for informasjon.

· Valgkomiteen skal forhøre seg med det enkelte styremedlem om hvordan styrearbeidet har fungert i perioden samt om medlemmer på valg tar gjenvalg. Det er viktig å kartlegge hva slags kompetanse/erfaring styret har behov for i kommende periode.

· Valgkomiteen bør tilstrebe likestilling i rekrutteringsarbeidet.

· Valgkomiteen skal tilstrebe å sikre breddekompetanse i styret."

Det finnes argumenter både for og mot å ta dette inn i vedtektene.

Slik vedtektene er utformet i dag, er de minimalistiske i den forstand at de bare inneholder det loven pålegger skal være i vedtektene.

Fordelen med det er at styre og generalforsamling får store fullmakter. Og at man kan kjøre enklere prosesser uten valgkomité.

Argumentene for å ha valgkomité kan i vårt tilfelle bl.a. være følgende:

- CBT er et stort og komplekst sameie, både med mange og ulike leiligheter og beboere, store næringslokaler, eget parkeringsanlegg - samt sammensatte omgivelser som vi må forholde oss til på mange måter. Dette betyr at vi bør legge oss høyere enn minimumsstandard når det gjelder rutiner og styresett. Da hører det med å ha valgkomité.
- Styrearbeidet kan være krevende i et slikt sameieselskap. En valgkomité vil da være avlastende for styret. Valgkomiteen kan også jobbe mer målrettet.
- Med så mange aktører vil det demokratiske styringsmekanismer i sameiet bli bredere ved at det er ulike organer med ulike roller.

I vårt forslag har vi skrevet inn "kan velge", noe som gir generalforsamlingen mulighet til å la være hvis man en gang står i en situasjon hvor det er vanskelig eller ikke hensiktsmessig.

Vårt forslag er å legge disse argumentene til grunn, og la generalforsamlingen vedta denne endringen i vedtektene.

Forslag til vedtak
Ny vedtekt §22 med innhold godkjennes.

Sak 7
Valg av tillitsvalgte

Informasjon fra valgkomiteen.

Valgperiode:
Det var to medlemmer som i 2023 var valgt for 2 år. Den ene har gått ut av styret, den andre går ut ved generalforsamlingen. Hele styret er derfor på valg.

I vedtektene § 11 står det: «Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det seksjonseiermøtet som foretar valget.»

Valgkomiteen ønsker kontinuitet, og at ikke alle styremedlemmer skiftes samtidig. Derfor innstilles det på tre styremedlemmer for to år, og to for ett år. Valgkomiteen mener også at lederververvet bør velges for ett år om gangen. Varamedlemmene foreslås for ett år.

Valgkomiteens forslag er innenfor generalforsamlingens fullmakter, ifølge vedtektene.

Valgkomité 2024-2025:

Disse stiller seg til disposisjon:

· Jens Barland, gjenvalg

· Thor Gjermund Eriksen, gjenvalg

· Susanne Lie, nyvalg

Med hilsen valgkomiteen, som avsluttet sitt arbeid 21.3.2024

Roller og kandidater

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

- Øyvind Hatvik

  Foreslås som styreleder for ett nytt år. Har vært styreleder for sameiet siden 2022, og har tidligere styreledererfaring fra flere sameier/borettslag. Har gode administrative/økonomiske erfaringer som seniorrådgiver i Vy.

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

- Kersti Maren Halvorsen

  Foreslås som nytt styremedlem for to år. Produktsjef i Visma Enterprise. Kompetanse i økonomi, kommunikasjon og relasjoner.

- Kristoffer Knutsen Erichsen

  Foreslås som styremedlem for to nye år. Styremedlem i sameiet siden ekstraordinær generalforsamling desember 2023. Bygningsingeniør, prosjektleder i OBOS Prosjekt. Har erfaring med byggesaker fra flere sider av bordet.

- Richard Arne Karlsen

  Foreslås som styremedlem for to nye år. Styremedlem i sameiet siden ekstraordinær generalforsamling desember 2023. Representerer næringsdelen. Eiendomssjef i Coop Øst, og er i kraft av det medlem i flere eiendomsstyrer, og med kompetanse i eiendomsforvaltning.

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

- Vidar Nesbu

  Foreslås som nytt styremedlem for ett år. Politi, og med juridisk kompetanse. Spesielt opptatt av å bidra til et godt bofellesskap i sameiet.

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

- Jon Tørrissen

  Foreslås som nytt 1. varamedlem, for ett år. Selger ved Novabil. Opptatt av gode relasjoner og vil bidra til gode sosiale forhold i sameiet.

- Lars Veggum

  Foreslås som nytt 2. varamedlem, for ett år. Sivilingeniør som jobber som dataanalytiker i Elkjøp. Vil bidra til et veldrevet sameie.

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

- Jens Barland

  Foreslås gjenvalgt som medlem i valgkomiteen, for ett år. Prorektor Høyskolen Kristiania. Medieforsker. Tidligere NTNU og i diverse medier. Erfaring fra styrearbeid.

- Susanne Lie

  Foreslås som nytt medlem i valgkomiteen, for ett år. Var styremedlem i sameiet 2020-2022. Jurist. Juridisk fagdirektør i Datatilsynet. Erfaring fra styrearbeid.

- Thor Gjermund Eriksen

  Foreslås gjenvalgt som medlem i valgkomiteen, for ett år. Konsernsjef i Bane NOR, tidligere Norsk Tipping, NRK og Amedia. Erfaring fra styrearbeid.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øyvind Hatvik	Trondheimsveien 121
Styremedlem (til nov 23)	Håvard Strand Bjørnsen	Jordbærveien 63
Styremedlem	Gunnar Jordfald	Trondheimsveien 121
Styremedlem	Julie Bui	Hasleveien 1 C
Styremedlem (til nov 23)	Bendik Kristiansen	Trondheimsveien 121
Styremedlem (fra nov 23)	Kristoffer Knutsen Erichsen	Hasleveien 1 B
Styremedlem (fra nov 23)	Richard Karlsen	Tristilsvingen 20, Rælingen

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

Generelle opplysninger om Sameiet Carl Berner Torg
Sameiet består av 115 seksjoner (111 Bolig / 4 Næring)
Sameiet Carl Berner Torg er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 925584363, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
226 69

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

Sameiet Carl Berner Torg har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret 2023/2024 har bestått av fem personer inklusiv styreleder. Det har vært en del utskiftninger, grunnet Coop Øst SA oppkjøp av næringsdelen samt at Bendik trakk sitt verv.

- Øyvind Hatvik: Leder – ansvarlig for styreledelse, økonomi, ekstern kontakt, reklamasjoner og beboersaker
- Gunnar Jordfald: Styremedlem – ansvar for VVS, renovasjon, heiser, tekniske spørsmål
- Bendik Kristiansen/Kristoffer Erichsen: Styremedlem – elektrisitet, renhold, låssystemer, brannvarsler og utearealer.
- Julie Bui: Styremedlem – ansvar for HMS, ansvar for garasjen, programmering av portåpnere, boder, nøkkelbestilling, Zaptec el-billadesystem og er kontaktperson for leverandør (Charge 365).
- Håvard Strand Bjørnsen/Richard Karlsen: Styremedlem – representant for næringsdel, ansvarlig for forretningsdelen og vedlikeholdsavtaler for sameiet.

I perioden har styret avholdt 12 styremøter og noen særmøter. Vi har hatt en rekke møter med Carls og kommunikasjon med diverse representanter fra næringsdelen. Det har vært avholdt styremøte hver måned, med hyppigere frekvens i perioder. Styremøtene har i hovedsak vært fysiske og har vart 1 ½ til 2 ½ timer. Styremøtene har vært en kombinasjon av vedtaksmøter og diskusjonsmøter. De aller fleste saker har vært enstemmige, dvs vi er enige om hva vi skal vedta, men enkelte saker har det vært formell avstemning på. Dessverre har styret vært påvirket av både sykdom og utskiftning, og har i perioder brukt for lang tid på å svare og utbedre for sameiet.

Styremedlemmene har derimot i utstrakt grad kommunisert elektronisk mellom styremøtene.

Det har vært to store saker som har tatt mye tid for styret i 2023, og dette er koordinering for utfordringene med gulvvarme og ekstern byggteknisk gjennomggang (OPAK).

Valgkomite
Det ble opprettet en valgkomite i etterkant av fjorårets infomøte. Det er også lagt opp til en egen sak på årsmøtet at vi vedtektstfester at sameiet kan ha en valgkomite og hvilket mandat de skal ha.

Valgkomiteen har gjort en god jobb med å sikre et fullt styre til kommende årsmøte, nå også med to vararepresentanter for å sikre kontinuitet i styrearbeidet. Det største problemet med rekruttering er til vervet som styreleder, men siden hele styret blir byttet ut i kommende årsmøte med unntak av de to nye medlemmene som kom inn i november, så har nåværende styreleder sagt seg villig til å stille for ett år til. Vi anmoder beboere om å melde seg til valgkomiteen om de kunne vært interessert i å stille seg til disposisjon for årsmøtet i 2025.

Kommunikasjon
Vibbo har vært styrets kommunikasjonskanal ut mot beboerne. Inngående henvendelser har kommet på oppslag eller epost på Vibbo. Styret har lagt ut informasjon om styrets arbeid. Vi har prøvd å fortløpende besvare henvendelser under nyheter og oppslag. Det har roet seg ganske mye på Vibbo etter at styret har økt informasjonen om styrets arbeid og redusert diskusjoner her, men styret ser fortsatt behov for å bedre naboskapet i sameiet.

Serviceavtaler og arbeidsavtaler
Det er etablert serviceavtaler med de viktigste leverandørene av tjenester til sameiet, men vi har en gjennomgang av disse både med tanke på kvalitet og pris.
Avtalene er hovedsakelig inngått med de som har levert tjenester i forbindelse med byggingen, slik at garantien/reklamasjonsretten er i behold.

Vi har serviceavtale med følgende leverandører:

- SecTech: Brannvarslere, utvendig elektrisk lys, ringeklokker, billadere, røykluker
- Flow: VVS – sanitær, varme, sprinkler
- Gupex: Ventilasjon – takvifter, bodaggregat, bodventilasjon, avtrekksvifte garasje
- Hörmann: Porter for innkjøring til garasje
- Kone: Heiser
- Heras: Gitterportene til sameiet
- Lås & Sikring: Service og vedlikehold av hovedlåssystem

Det er etablert arbeidsavtaler med:

- Sefbo AS: Vaktmestertjenester – utføres hver uke. Inspeksjon av røropplegg og dørpumper. Rydding av fellesarealer for søppel. Feie og holde orden rundt miljøstasjonene. Grøntområder sommer og brøyting vinter. Renhold av fellesarealene. Trappeoppgangene feies og vaskes hver uke.
- Malling & Co: Vaktmestertjenester knyttet til ettersyn og kontroll i teknisk rom.

OPAK-rapport
Det ble bestilt en rapport av OPAK hvor de ble bedt om å vurdere om utbygger har fulgt forskrifter og byggenorm. Styret har fått god bistand av en engasjert beboer til å detaljere listen.

- Mange av punktene vi fikk undersøkt viste seg å ikke være feil og/eller grunnlag for reklamasjon, og det er positivt at OPAK bekrefter at mye er i orden.
- Enkelte andre ting har vi foreløpig vurdert det til å være noen ting som er lette å undersøke og/eller reklamere på (beslag og taknedløp). Vi har allerede reklamert på tre punkter her.
- Balkonger og fjernvarmeanlegget er blitt utbedret parallelt med at rapporten ble laget, men vi er i dialog med et firma som spesialiserer seg på fjernvarme og energisparing for videre prosess her.
- Vi har også en kategori av elementer som er i en gråsone, hvor styret ikke tror det er hensiktsmessig å gå videre med da det i så fall vil innebære en krevende saksgang med uvisst utfall (f eks lekkasjesikring).
- Til slutt er det enkelte punkter som styret ikke vil forfølge videre, men som kan undersøkes nærmere av seksjonseiere om de ønsker (punkter rundt trinnlyd/ventilasjon).

Vi kan bruke rapporten som et underlag for hva vi skal bruke tid på videre, og for å støtte opp om en vedlikeholdsplan som styret må få utformet.

Reklamasjoner
I hovedsak har den enkelte seksjonseier selv ansvar for å reklamere på forhold i sin seksjon. Styret reklamerer derfor kun i de tilfeller der det er klart at avvik er systematiske og skyldes forhold i

fellesinstallasjoner. Likevel har reklamasjonssaker lagt beslag på en betydelig del av styrets arbeidskapasitet. De viktigste sakene nevnes i det følgende.

Gulvvarme
Det har fra første høst etter innflytting vært mye problemer med temperaturen i bad og oppholdsrom med vannbåren gulvvarme. Problemene har vedvart hos en del eierseksjoner selv om det er ratt i verk flere tiltak for å løse problemene.
Senhøstes 2023 ble det en tydelig ny giv i saken. Flow ansatte en ny person mest spesielt ansvar for blant annet oppfølging av gulvvarmeanlegg. Det ble gjort en omfattende innsats, og status er nå at det ikke er noen meldinger om større problemer. Situasjonen er radikalt forbedret, selv om det ikke kan utelukkes at nye ting dukker opp.

Det har ikke vært skiftet komponenter på anlegget, alt har dreid seg om innjustering. Et unntak er at det i høst ble skiftet defekte reguleringsbokser i koblingsskapene på noen bad. Vi har bestilt en vurdering av Sustevo, som spesialiserer seg på fjernvarmeanlegg og energisparing. De skal gjennomgå funksjonen til sentralvarmeanlegget, se på muligheter for energisparing og bidra til å etablere vedlikeholdsrutiner.

Uført arbeid er i sin helhet dekket som reklamasjon av PEAB/underleverleverandører. Styrets arbeid er å anse som en innsats for å koordinere oppfølgingen av leilighetene som har varmeproblemer og sikre effektiv respons fra PEAB/underleverandørene. Hver seksjonseier står fritt til å melde inn egne reklamasjoner fortløpende her.

Ventilasjon
Hver leilighet er utstyrt med et separat ventilasjonsanlegg som er eiers eget ansvar. Likevel har styret organisert innkjøp og utdeling av filtre som skal byttes hvert halvår. Nytt av året er at beboerne kan etter eget ønske og for egen kostnad engasjere Gupex til å skifte filtrene.

Ventilasjon for fellesarealene følges opp av styret. Det har vært utført en grundig registrering av status på vifter plassert på taket og takterrassen. En stor og kostbar avtrekksvifte i garasjen har vært skiftet som garantisak.

Fasader/Verandaer
Det har vært flere klager på at regnvann og smeltevann renner ned mellom bakkant av verandaene og ytterveggen. Dette skyldes at verandaene består av et betongelement som henger utenpå veggen. For å gi rom til lufting, varmeutvidelse og andre typer bevegelse, er det en åpen spalte mellom betongelementet og ytterveggen. Etter å ha utbedret en og en veranda ettersom det kom inn klager, startet PEAB en systematisk utbedring av alle aktuelle verandaer. Det ble installert et metallbeslag som dekker over den åpne spalten slik at vannet i stedet føres ut til verandaenes ordinære vannutkast. Dette gjelder bare de øverste balkongene, da beslagene tetter slik at det ikke kommer vann til spaltene mellom vegg og de underliggende balkonger. Det er totalt utbedret drøyt 20 balkonger slik at det har vært et omfattende prosjekt. Arbeidene er utført uten kostnader for sameiet. Styret er også i dialog med PEAB om å utføre utbedringer på verandaer mot Hasleveien og Trondheimsveien.

Gjøre garasjeanlegget tryggere
Vi har fortsatt problemer med uønskede personer i garasjeanlegget. Det har utartet til å bli et sted for salg og bruk av narkotika, og selv om mange forlater området når de blir bedt om det, så har

det vært trusler mot beboere. Styret synes at den intelligente kameraovervåkningen fungerer dårligere enn vi hadde håpet. Vi er i dialog med Skan-Kontroll med å få vektere hurtigere til sameiet. Det er også mulig å gå inn i garasjeanlegget via kjøreporten, men vi har fått AIMO-park til å redusere åpningstidene til garasjeanlegget til Coops åpningstid +/- 30 min. Vi har fått installert beslag på dørene til oppgangene for å redusere muligheten for å bryte seg inn i sameiet.
Vi oppfordrer beboere til å ringe vektere ved behov i garasjeanlegget – tlf nr: 07526

Utfordringer mellom beboerne
Det har vært utfordringer med støy, spesielt fra festlige lag som benytter balkonger eller har dører/vinduer åpne, selv om utfordringene med Carls nok vil overgå vår egen støy i hyppighet. Vi ber beboere om å vise hensyn i den kommende sommersesongen.
Det har blitt ryddigere, selv om det fortsatt er tendenser til at noen setter fra seg søppel utenfor dunkene. Problemet med tetting av brønnene til papp/papir skyldes i hovedsak at pappen ikke rives i små nok biter.
Røyking/grilling fra balkongene og innsig i andres lufteventiler er fortsatt en utfordring. Styret får færre klager på dette, men vi antar dette delvis skyldes at dette er tatt opp direkte med beboere og styret tidligere.
Parkering i bakgården viser seg å være et gjentagende problem, og styret anmoder alle beboere om å redusere dette til korte opphold (maks 20 minutter med unntak av flytting) og at det ikke parkeres ved brannoppstillingsplasser uten tilsyn. Vi anmoder beboere om å kontakte Unipark på 918 43 000 om det står biler parkert i bakgården eller blokkerer avsatt plass for brannbiler. Det vil iverksettes tauing om dette ikke følges.
Styret vil sørge for at det blir organisert sosiale tilstelninger og har forespurt fjorårets sosialkomite om å delta i en fast sosialkomite med et visst budsjett.

Carls
Carls tar støyproblematikken på alvor, og planlegger en del avbøtende tiltak. Styret vil ha løpende kontakt med Carls rundt dette. De skal også få fikset sykkelboden (dør, opprydning, fikse himling etc). Det har også vært diskusjoner rundt passasjen til Rosetorget hvor det både er utfordringer med parkering, søppelhåndtering og vedlikehold. Vi vurderer å få til en vaktmesteravtale som dekker både sameiets og Carls sitt uteareal.

HMS
Årlig kontroll og evaluering av fellesarealene ble gjennomført den 12. Oktober 2023. I tillegg ble det gjort ekstra kontroll av lekeplass/uteareal den 11. Oktober 2023.
Styret gjorde en felles anskaffelse av filtre til ventilasjonsanleggene. Denne posten er utkvittert per 25. Oktober 2023.

Garasjesameiet
Det har vært mye problemer med garasjeportene helt siden overtakelsen på slutten av 2020. Etter at leverandøren skiftet ut løpehjulene og opphengsskinnene på begge de indre portene fungerer det mekaniske bra.

Vi har benyttet Parqio for automatisk åpning med skiltgjenkjenning siden 1. Januar 2024, og det har fungert bedre enn gammel løsning. Beboere kan også åpne porten via Parqio-appen.

Felleskostnadene

For 2023 har sameiet gått med et fint overskudd, og styret har valgt å ikke øke felleskostnadene. Vi vil fortløpende vurdere behovet om det er store endringer i energikostnader. Vi vil sette av deler av overskuddet til en vedlikeholdskonto.

Forsikring
Sameiet er forsikret i Tryg forsikring, polisenummer 7479326. Forsikringen dekker bygninger og fellesarealer. Forsikringen har vært benyttet til å dekke to reparasjoner av garasjeporten ut mot Hasleveien (innbruddsforsøk og påkjørsel), men det har ikke vært større forsikringssaker i 2023.

Vi minner om at alle eierne må ha egen innboforsikring for å dekke skader i egen leilighet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

Ingen vesentlige budsjettavvik

Vi ser ingen vesentlige avvik i årsregnskapet, men det er fortsatt utfordringer med avdelingsregnskapet, spesielt mellom bolig og næring. Styret har hatt en gjennomgang med OBOS for å få dette i orden i fremtiden, samt å gjøre en avregning for feilaktige/manglende belastning mellom avdelingene. Dette går begge veier, og vi har ikke full oversikt over hvor mye dette utgjør.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet et overskudd på 689 645 og øker sameiets arbeidskapital. Dette tilsvarer omtrent underskuddet vi gikk med for 2022.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 363 962.
Det tilsvarer 4 måneders husleie og er innenfor den generelle anbefalingen til likviditet.

Styret har valgt å opprette en vedlikeholdskonto hvor vi setter av 5 % av omsetningen hvert år. Det er anbefalingen fra OBOS etter at vi tok opp spørsmål om vi burde opprette et vedlikeholdsfond. For 2023 utgjør dette overkant av kr 300 000, men vi har allerede overført kr 500 000. Ved større planlagte vedlikeholdsarbeider skal tas fra denne kontoen.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET CARL BERNER TORG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET CARL BERNER TORG.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Penneo Dokumentnøkkel: EB7QX-AQVYF-8HOSE-JLKIZ-1Z6A8-7OPV5

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EB7QX-AQVYF-8HOSE-JLKIZ-1Z6A8-7OPV5

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."

Johan Henrik L Orange
Partner
Serienummer: 9578-5995-4-129841
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-05 05:51:28 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EB7QX-AQVYF-8HOSE-JLKIZ-1Z6A8-7OPV5

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

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

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

SAMEIET CARL BERNER TORG
ORG.NR. 925 584 363, KUNDENR. 2797

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap - 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 577 614	5 689 078	6 456 000	6 579 000
Andre inntekter	3	88 821	81 908	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 666 435**	**5 770 986**	**6 456 000**	**6 579 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 905	-35 000	-35 000
Styrehonorar	5	-200 000	-205 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	14	-5 763	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-25 372	-4 657	-11 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-156 015	-149 993	-157 000	-164 000
Konsulenthonorar	7	-221 374	-22 839	-25 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-877 819	-1 033 507	-1 040 000	-1 020 000
Forsikringer		-379 939	-319 747	-355 000	-418 000
Kommunale avgifter	9	-1 080 467	-921 802	-945 000	-1 245 000
Energi/fyring	10	-1 918 861	-2 628 610	-1 860 000	-1 860 000
TV-anlegg/bredbånd		-549 244	-615 482	-662 000	-577 500
Andre driftskostnader	11	-571 995	-528 541	-492 500	-525 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 015 050**	**-6 459 083**	**-5 832 500**	**-6 257 500**
DRIFTSRESULTAT		**651 386**	**-688 097**	**623 500**	**321 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	38 303	11 162	0	0
Finanskostnader	13	-44	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**38 259**	**11 162**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**689 645**	**-676 935**	**623 500**	**321 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		689 645	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-676 935		

SAMEIET CARL BERNER TORG
ORG.NR. 925 584 363, KUNDENR. 2797

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	11 526	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**11 526**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 223	3 573
Kundefordringer		1 414	0
Forskuddsbetalte kostnader		204 320	198 502
Driftskonto OBOS-banken		1 129 769	1 230 237
Sparekonto OBOS-banken		1 552 577	1 016 777
SUM OMLØPSMIDLER		**2 895 302**	**2 449 090**
SUM EIENDELER		**2 906 828**	**2 449 090**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 375 488	1 685 844
SUM EGENKAPITAL		**2 375 488**	**1 685 844**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 171	62 396
Leverandørgjeld		491 169	699 618
Annen kortsiktig gjeld		0	1 232
SUM KORTSIKTIG GJELD		**531 340**	**763 246**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 906 828**	**2 449 090**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Sameiet Carl Berner Torg

Øyvind Hatvik Julie Bui Richard Arne Karlsen

Kristoffer Knutsen Erichsen Gunnar Jordfald

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 415 200
Akto strøm	1 352 496
Felleskostnader	589 464
TV	566 100
Oppvarming	533 304
Garasjeleie	121 050
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 577 614**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Felleskostnad tidligere år	3 150
Ladeinntekter, EL-bil	74 608
Tilbakebetaling fra Noractor	11 063
SUM ANDRE INNTEKTER	**88 821**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 200 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 372.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Byggfaglig rådgivning, Opak AS	-136 486
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 813
Områdekontroll, AS Skan-kontroll	-80 075
SUM KONSULENTHONORAR	**-221 374**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-42 822
Drift/vedlikehold VVS	-103 998
Drift/vedlikehold elektro	-20 349
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-37 975
Drift/vedlikehold heisanlegg	-175 222
Drift/vedlikehold brannsikring	-186 375
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-118 133
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-178 749
Egenandel forsikring	-9 000
Kostnader dugnader	-5 196
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-877 819**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-657 784
Renovasjonsavgift	-422 683
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 080 467**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-280 002
Fjernvarme	-1 638 859
SUM ENERGI / FYRING	**-1 918 861**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-699
Driftsmateriell	-817
Vaktmestertjenester	-234 487
Renhold ved firmaer	-269 988
Snørydding	-21 519
Andre fremmede tjenester	-3 015
Andre kontorkostnader	-675
Bank- og kortgebyr	-4 547
Velferdskostnader	-31 248
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-571 995**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 217
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30 186
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	900
SUM FINANSINNTEKTER	**38 303**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-44
SUM FINANSKOSTNADER	**-44**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

BENK		
Tilgang 2023	17 289	
Avskrevet i år	-5 763	
		11 526
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**11 526**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-5 763**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7479326. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 26.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.04.24
Selskapsnummer: 2797 **Selskapsnavn:** Sameiet Carl Berner Torg

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Ole Vegard Tveita (rådgiver i OBOS) velges til møteleder/moderator for det digitale møte.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Håkon Moslet og Susanne Lie velges som protokollvitne

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 250 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valgkomite inn i vedtektene

Ny vedtekt §22 med innhold godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Øyvind Hatvik

Styremedlem 2 år (kun 3 skal velges)

☐ Kersti Maren Halvorsen

☐ Kristoffer Knutsen Erichsen

☐ Richard Arne Karlsen

Styremedlem 1 År (kun 1 skal velges)

☐ Vidar Nesbu

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Jon Tørrissen

☐ Lars Veggum

Valgkomite (kun 3 skal velges)

☐ Jens Barland

☐ Susanne Lie

☐ Thor Gjermund Eriksen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET CARL BERNER TORG

Organisasjonsnummer: 925584363
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. juni kl. 09:00 til 10. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 68.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Øyvind Hatvik er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **105**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Susanne Lie og Evin Sigrun Kalef er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **103**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **104**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Energieffektivisering

Beskrivelse

SustEvo ble hyret inn av sameiet for å bistå i reklamasjonssaken mot PEAB for fjernvarmeanlegget. De har fremstått som kompetente og engasjerte i arbeidet. Våren 2024 ble styret gjort kjent med at det var mulig å få dekket en energikartlegging av bygningsmassen med støtte fra Enova og Oslo kommune. En slik energikartlegging har blitt utført og i sin helhet dekket av støtte fra Enova og Oslo kommune. Arbeidet med energikartleggingen, og utarbeiding av forslag til energieffektiviseringstiltak (heretter omtalt som tiltakene) har derfor ikke kostet sameiet noe annet enn tiden styremedlemmene har brukt på dialog med SustEvo. SustEvo har gjort et grundig forarbeid for sameiet og har funnet flere forslag til investeringer sameiet kan gjøre for å redusere energiforbruket som kan være hensiktsmessige selv uten støtte fra Enova.

Disse er:

· Gjenvinning av overskuddsvarme fra Coop sitt kjøleanlegg

· Isolering av komponenter og rør i varmeanlegget

· Individuell varmemåling i leiligheter

· Optimalisere styring av snøsmelteanlegg

· Solcelleanlegg 39 kWp

Vi søkte i 2025 støtte for å gjennomføre tiltakene, og vi har fått innvilget kr. 946 230 i støtte fra Enova. Denne støtten forutsetter at tiltakene gjennomføres, og kommer i tillegg til støtten for energikartleggingen. I tillegg til støtten fra Enova dekker Oslo kommune 20 % av kostnaden ved installasjon av solcelleanlegg.

Styret hadde 19. mai i år et infomøte på Carls hvor SustEvo presenterte resultatene av energikartleggingen og sine forslag til energieffektiviseringstiltak for sameiet. Selv med støtte fra Enova og Oslo kommune vil det å gjennomføre tiltakene kreve en relativt stor investering. På det samme møtet presenterte styret forskjellige løsninger for å finansiere investeringen. Styret legger ved presentasjonen til SustEvo og et kort referat fra møtet under. De fleste tiltakenes i presentasjonen fra SustEvo inneholder en kost- og nyttevurdering for tiltakene. I tillegg oppsummerer vi dette også kort nedenfor.

Tiltakene vil samlet sett redusere sameiet sitt behov for å kjøpe energi på om lag 30 %. Noen av tiltakene reduserer energiforbruket, mens andre tiltak vil gi strøm til fellesarealer eller gi energi til varmeanlegget, slik at behovet for å kjøpe fjernvarme blir mindre. Med dagens energiforbruk og kostnader vil energibesparelsen tiltakene gir utgjøre ca. 500 000 kr i året.

Tiltakene samlet sett vil koste kr 4 285 000. Støtten fra Enova og Oslo kommune utgjør kr 1 118 000. Sameiet må altså dekke i underkant av kr 3,2 mill av den samlede kostnaden. En investering på ca. kr 3,2 mill vil være ferdig nedbetalt av seg selv etter i underkant av 7 år (3,2 / 0,5), og vil deretter kunne redusere fellesutgiftene med kr 500 000 i året, noe som utgjør ca. 8 % av sameiets utgifter. Rent økonomisk er det derfor en god investering for sameiet og den enkelte leilighet. Avslutningsvis vil vi poengtere at SustEvo har lagt seg på en konservativ linje i sine vurderinger

Argumenter for:

- En lønnsom investering i seg selv
- Økt eiendomsverdi når investeringen er nedbetalt
- Vi har fått tilslag på støtte nå, og det er usikkerhet om de samme støtteordningene vil være tilgjengelig i fremtiden
- Det er et miljømessig svært godt tiltak som er i tråd med Norges klimaforpliktelser og omstilling til lavutslippssamfunnet

- Det kan derfor bli et krav om å innføre individuell energimåling senere
- En mer rettferdig fordeling av energikostnader mellom leilighetene (gulvvarme og varmtvann)•Det er mulighet at Norge vil ta inn i lovverket regel om individuell energimåling per leilighet (EUs energieffektiviseringsdirektiv (EEDII))•Individuell energimåling vil gi den enkelte leilighet insentiver til å bruke mindre energi på oppvarming, og på den måten redusere sine egne energikostnader. «20-25 % av beboere står for 50% av det totale energiforbruket»•Individuell energimåling vil gi det lettere å vurdere om det er tilstrekkelig energi inn i hver måler. Fordel for sameiet når reklamasjonstiden går ut.

Argumenter mot:

- Uavhengig av finansieringsløsning så vil det på kort sikt bli høyere utgifter
- Usikkerhet om fremtidige energipriser. Energiprisene er flytende, og blir påvirket av energitilgangen i Europa. Innføring av Norgespris gir også noe usikkerhet, for eksempel vil individuell energimåling ikke i seg selv være økonomisk lønnsomt med en fastpris på energi på 40 øre ekskl. mva. Det er også usikkerhet knyttet til Norgespris fra 2026 og senere.
- Til tross for et godt grunnarbeid så er det fortsatt usikkerhet rundt kostnader med for eksempel gjenvinning av overskuddsvarme fra Coop

Tiltakspakke 1 Energieffektivisering for alle tiltakene anbefalt av SustEvo (inkl. individuell energimåling). Se side 11 i SustEvos presentasjon.

· Gjenvinning av overskuddsvarme fra Coop sitt kjøleanlegg

· Isolering av komponenter og rør i varmeanlegget

· Individuell varmemåling i leiligheter

· Optimalisere styring av snøsmelteanlegg

· Solcelleanlegg 39 kWp

Tiltakspakke 2 Energieffektivisering for alle tiltakene anbefalt av SustEvo (eksl. individuell energimåling). Se side 13 i SustEvos presentasjon

· Gjenvinning av overskuddsvarme fra Coop sitt kjøleanlegg

· Isolering av komponenter og rør i varmeanlegget

· Optimalisere styring av snøsmelteanlegg

· Solcelleanlegg 39 kWp

Se vedlegg for informasjon fra SustEvo, samt grunnlag for at styret anbefaler å installere individuell varmemåling

Styrets innstilling
Styret anbefaler sameiet å gjøre alle forslagene anbefalt av Sustevo.

· Gjenvinning av overskuddsvarme fra Coop sitt kjøleanlegg

· Isolering av komponenter og rør i varmeanlegge

· Individuell varmemåling i leiligheter

· Optimalisere styring av snøsmelteanlegg

· Solcelleanlegg 39 kWp

Dette fordrer at sameiet må finansiere ca kr 3,2 mill. iht side 11 i presentasjon fra SustEvo

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **71**
Antall stemmer mot saken: **33**
Antall blanke stemmer: **7**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Tiltakspakke 1 Energieffektivisering for alle tiltakene anbefalt av SustEvo (inkl. individuell energimåling). Se side 11 i SustEvos presentasjon.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Tiltakspakke 2 Energieffektivisering for alle tiltakene anbefalt av SustEvo (eksl. individuell energimåling). Se side 13 i SustEvos presentasjon

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **65**
Antall stemmer for vedtak 2: **27**
Antall blanke stemmer: **7**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Finansiering av energieffektivisering

I denne saken skal du stemme over hvordan energieffektiviseringstiltaket skal finansieres. Blir sak 4 forkastet, vil også sak 5 automatisk bli forkastet.

Finansieringsløsninger for tiltakspakke 1:

Merk at det uavhengig av finansieringsløsning vil bli behov for å tilpasse fellesutgiftene i tråd med den alminnelige prisstigningen.

Eksempel:

I eksemplene under er det brukt tallene for en leilighet på 75 kvm, som er ganske nærme snittet i sameiet. Faktura og husleie er ca tall som er rundet av for å gi enklere tall. I alle beregninger brukes dagens lånerente (ca 8 % for et sameie) og dagens energipriser.

Alt 0: Direkteinnskudd.

Gir ikke fellesgjeld, og faktisk kostnad blir kr 3,2 mill., men krever direkteinnskudd på ca. kr 10-30 000 for de fleste leilighetene. De største leilighetene må skyte inn over kr 50 000. Fellesutgiftene kan reduseres med ca. 8 % i året med en gang tiltakene har blitt gjennomført. Investeringen blir nedbetalt umiddelbart.

*Eksempel: Eier får en faktura på kr 20 000. Husleie kan reduseres fra dagens kr 4 000 til (4000 – (4000 * 8 %) = 320) kr 3 680 rett etter ferdigstillelse.*

Samlet kostnad for investeringen er kr 20 000

Alt 1: Lån med 3 års varighet.

Gir fellesgjeld, og den faktiske kostnaden for sameiet øker med om lag kr. 400 000 til ca. 3,6 mill. kr. Dette alternativet vil føre til økte fellesutgifter med ca. 7,5 % i 3 år. Når tiltakene har blitt gjennomført og lånet betalt ned, kan økningen i fellesutgifter fjernes og reduseres med ytterligere ca. 8 %.

Eksempel: Dagens husleie er 4 000. Denne øker med 7,5 %, som utgjør kr 300. Ny husleie blir kr 4 300 for tre år. Dette samtidig som at energireduksjonen fortsatt utgjør kr 320 i mnd.

Samlet kostnad for investeringen går fra 20 000 til 22 450

Alt 2: Lån med 5 års varighet.

Gir fellesgjeld, og den faktiske kostnaden for sameiet øker med om lag kr 700 000 til ca. kr 3,9 mill. Dette alternativet vil føre til å øke fellesutgiftene med ca. 2 % i 5 år. Når tiltakene har blitt gjennomført og lånet betalt ned, vil fellesutgiftene kunne bli redusert med ca. 8 % i året.

Eksempel: Dagens husleie er kr 4 000. Denne øker med 2 %, som utgjør kr 80. Ny husleie blir kr 4 140 for fem år. Dette samtidig som at energireduksjonen fortsatt utgjør kr 320 i mnd.

Samlet kostnad for investeringen går fra kr 20 000 til 24 139

Finansieringsløsninger for tiltakspakke 2:

Alt 0: Direkteinnskudd.

Gir ikke fellesgjeld, og faktisk kostnad blir kr 1,515 mill., men krever direkteinnskudd på ca. kr 5-15 000 for de fleste leilighetene. De største leilighetene må skyte inn over kr 25 000. Fellesutgiftene kan reduseres med ca. 5 % i året med en gang tiltakene har blitt gjennomført. Investeringen blir nedbetalt umiddelbart.

*Eksempel: Eier får en faktura på kr 10 000. Husleie kan reduseres fra dagens kr 4 000 til (4000 – (4000 * 5 %) = 200) kr 3 800 rett etter ferdigstillelse.*

Samlet kostnad for investeringen er kr 10 000

Alt 1: Lån med 3 års varighet.

Gir fellesgjeld, og den faktiske kostnaden for sameiet øker med om lag kr. 200 000 til ca. 1,7 mill. kr. Dette alternativet vil føre til økte fellesutgifter med ca. 4 % i 3 år. Når tiltakene har blitt gjennomført og lånet betalt ned, kan økningen i fellesutgifter fjernes og reduseres med ytterligere ca. 5 %.

Eksempel: Dagens husleie er 4 000. Denne øker med 4 %, som utgjør kr 160. Ny husleie blir kr 4 160 for tre år. Dette samtidig som at energireduksjonen fortsatt utgjør kr 200 i mnd.

Samlet kostnad for investeringen går fra 10 000 til 11 200

Alt 2: Lån med 5 års varighet.

Gir fellesgjeld, og den faktiske kostnaden for sameiet øker med om lag kr 350 000 til ca. kr 1,85 mill. Dette alternativet vil føre til å omtrent like fellesutgiftene i 5 år. Når tiltakene har blitt gjennomført og lånet betalt ned, vil fellesutgiftene kunne bli redusert med ca. 5 % i året.

Eksempel: Dagens husleie er kr 4 000. Denne forblir ca lik. Dette samtidig som at energireduksjonen fortsatt utgjør kr 200 i mnd.

Samlet kostnad for investeringen går fra kr 10 000 til 12 050

Styrets innstilling
Styret anbefaler sameiet å velge **Alt 0: Direkteinnskudd** uavhengig av valgt tiltakspakke da dette gir lavest kostnader for sameiet

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Alt 2: Lån med 5 års varighet.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Alt 1: Lån med 3 års varighet.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 3:
Alt 0: Direkteinnskudd.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **13**
Antall stemmer for vedtak 2: **8**
Antall stemmer for vedtak 3: **76**
Antall blanke stemmer: **14**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Ekstraordinært honorar for utarbeidelse av vedlikeholdsplan

Styret har bedt styremedlem Kristoffer Erichsen om å utarbeide vedlikeholdsplan for sameiet. Dette av flere grunn:

- Kristoffer jobber blant annet med å lage vedlikeholdsplaner
- Intern kompetanseheving i styret
- Han er investert i at jobben skal bli utført bra
- Rimeligere for sameiet

Kristoffer har gjort jobben utenom sitt styreverv da det ikke kan anses å være innenfor hva som normalt kan forventes av et styremedlem, og han og styret har vært innstilt på at dette arbeidet fordrer et ekstraordinært honorar til ham. Dette krever en godkjennelse av sameiet.

En slik vedlikeholdsplan ville kostet ca 80-100 000 på det åpne markedet.

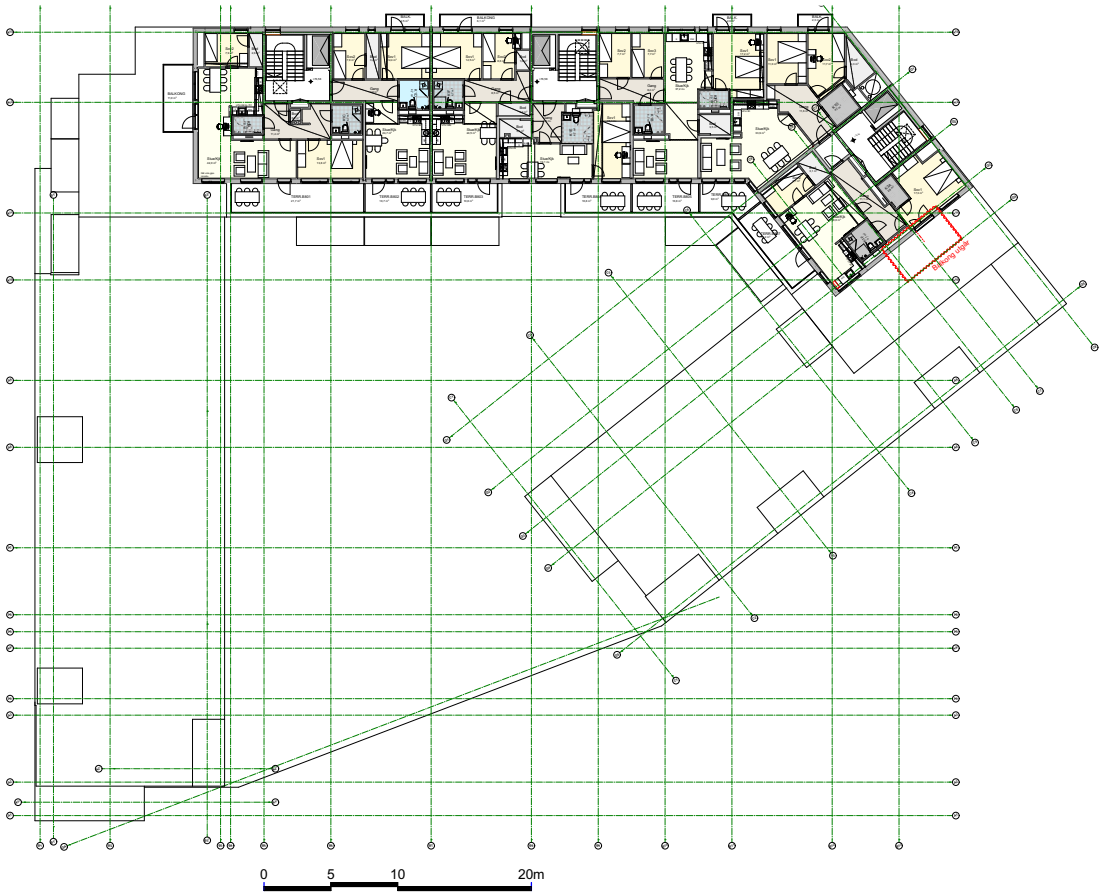
Ferdigstilt plan er vedlagt.

Styrets innstilling
Styrer anbefaler sameiet å stemme ja til honoraret

Forslag til vedtak:
Sameiet utbetaler kr 55 000 i honorar til Kristoffer Erichsen

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **83**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**



Tegningsnr:
A10-108

Type tegning:
8. Etasje

VEDLEGG E-11

Rev.	Dato	Endring	Tegn	Kontr.
C	050320	Endringsmelding PBE	GK	GK
B	221117	Søknad om endring av gitt tillatelse	-	-
A	120117	Rammesøknad	-	-

Arkitekt:
GUNNAR KIND AS
sivilarkitekt mnal
Rosenkrantzgate 7, 0159 Oslo
tlf: 48 24 50 38 gunnar@kind-as.no

Tiltakshaver:
TRONDHEIMSVEIEN 113 AS
v/ Peab Eiendomsutvikling AS
Postboks 143 Lysaker, 1325 Lysaker tlf. 23 30 30 00

Entreprenør:
PEAB NORDENS SAMFUNNSBYGGER
Postboks 143 Lysaker, 1325 Lysaker, tlf. 23 30 30 00

Prosjekt:
Carl Berner Torg

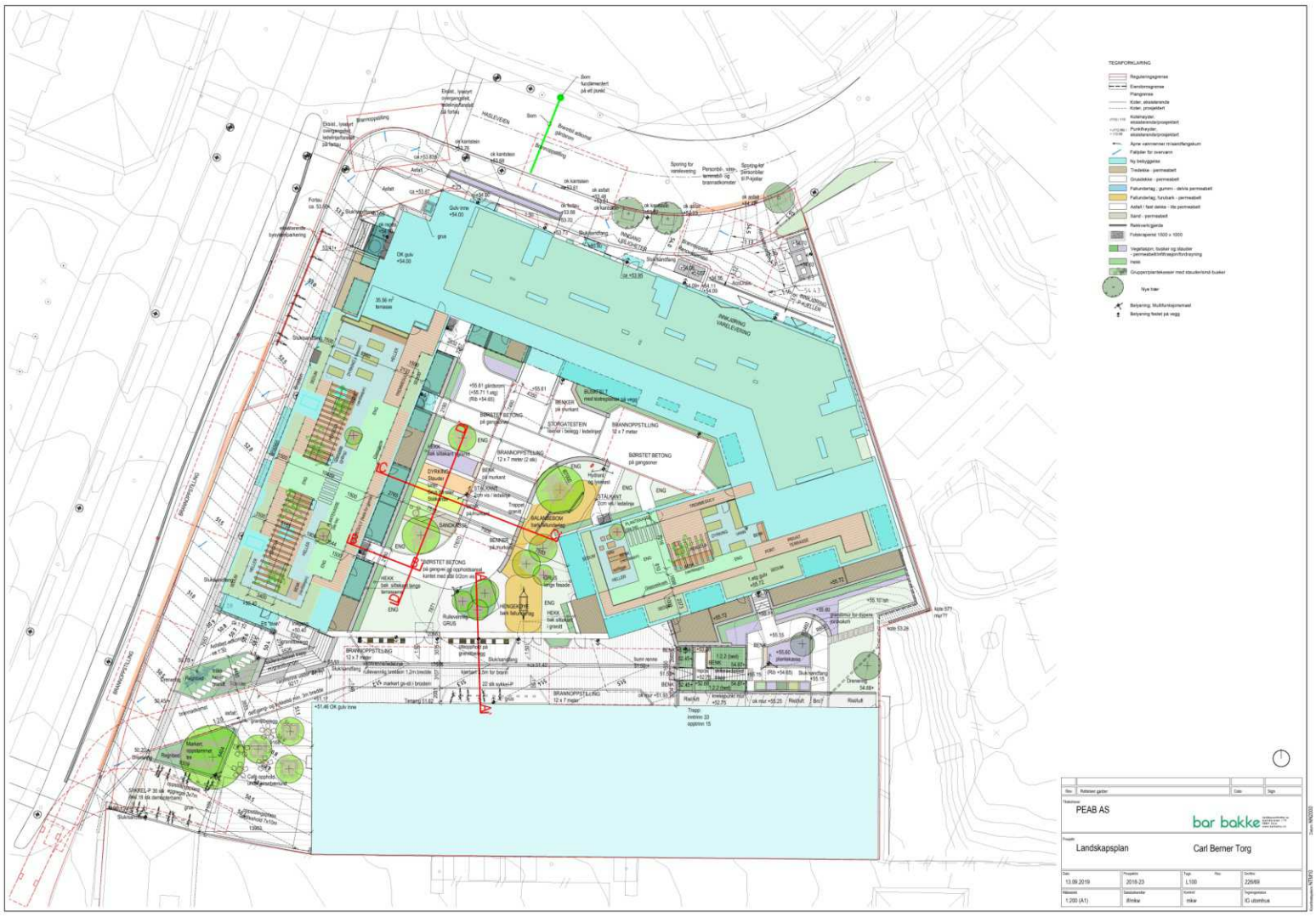
Byggeplassadresse:
Inngang Trondheimsveien 113, Innkjøring Hasleveien

Fase:
Detaljprosjekt

Tegning:
8. Etasje

Format:	Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev:
A1	1:200	A10-108	C

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: Z:\GUNNAR FELLES\CARL BERNER\BIM\01 ARK Hovedfil\Carl Berner - Hovedfil - 21 .pln


TEGNFORKLARING
Reguleringsgrense
Eiendomsgrense
Plangrense
Koter, eksisterende
Koter, prosjektert
Kotehøyder, eksisterende/prosjektert
Punkthøyder, eksisterende/prosjektert
Øvre vannnivåer m/senkfrihengsakum
Fallpiler for overvann
Ny bebyggelse
Trafikkflate - permeabelt
Grasbakke - permeabelt
Fallunderlag - gummi - delvis permeabelt
Fallunderlag, forubark - permeabelt
Asfalt / fast dekke - ite permeabelt
Sand - permeabelt
Rekkverk/gjerde
Fotskrapemist 1500 x 1000
Vegetasjon, busker og stauder - permeabelt/infiltrasjon/fordrøyning
Hekk
Gruppert/plantekasser med stauder/kind buske
Nye trær
Belysning, Multifunksjonsmast
Belysning festet på vegg
PEAB AS
bar bakke
Landskapsplan
Carl Berner Torg
13.09.2019
2019.23
L100
22649
1:200 (A1)
IG utomhus

Plan- og bygningsetaten

Oslo

GUNNAR KIND AS
Sommerrogata 17
0255 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.02.2022
Gunnar Kind	201700233 - 127 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Synne Aker Grimsrud	

Adresse:	TRONDHEIMSVEIEN 115-133, HASLEVEIEN 1A-E	Eiendom:	226/69/0/0
Tiltakshaver:	TRONDHEIMSVEIEN 113 AS	Søker:	GUNNAR KIND AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Trondheimsveien 115-133, Hasleveien 1a-E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for Oppføring av bolig- og næringsbygg, mottatt 30.11.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201700233			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Reguleringskart			26/13
Snitt AA og BB	A10-201	22.11.2017	26/31
Snitt CC og DD	A10-202	22.11.2017	26/32
Snitt EE	A10-203	22.11.2017	26/33
Landskapsplan	L100	13.09.2019	55/9
Snitt	A40-101	23.12.2019	57/11
Plan 1 Sykkelgarasje i verkstedhallen	E-02 A20-101	23.12.2019	64/2

Plan 1 etasje	A10-101	05.03.2020	69/7
Plan 2 etasje	A10-102	05.03.2020	69/8
Plan 3 etasje	A10-103	05.03.2020	69/9
Plan 4 etasje	A10-104	05.03.2020	69/10
Plan 5 etasje	A10-105	05.03.2020	69/11
Plan 6 etasje	A10-106	05.03.2020	69/12
Plan 8 etasje	A10-108	05.03.2020	69/14
Takplan	A10-109	05.03.2020	69/15
Fasade syd	A10-401-01	05.03.2020	69/16
Fasade nordøst	A10-401-02	05.03.2020	69/17
Fasade øst	A10-402-01	05.03.2020	69/18
Fasade nordvest	A10-402-02	05.03.2020	69/19
Plan U2	A10-U02	02.05.2020	80/3
Plan U1	A10-U01	02.05.2020	80/4
Plan 7. etasje	A10-107	02.05.2020	80/6
Plan U1	A10-U01	11.01.2021	98/10

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

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/

Vennlig hilsen

Synne Aker Grimsrud - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:

TRONDHEIMSVEIEN 113 AS, Postboks 143, 1325 LYSAKER

Bydel Grünerløkka

Oslo

Peab

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 30.01.2024
	22/25566 - 190	Lasse Elden	

Oppfølging av klage på støy - Carl Berner Torg - Varsel om pålegg om retting - Anmodning om tilbakemelding om tiltak

Det vises til pågående klagesak om støy. Bydelsoverlegen viser til gjentatte klager over støy og manglende fremgang knyttet til løsninger på støyproblemene for berørte naboer. Det er fremlagt to støyrapporter knyttet til støyforholdene og bydelsoverlegen har oversendt disse til Plan- og bygningsetaten, for vurdering knyttet til ferdigattest i byggesaken.

Varsel om pålegg om retting

På bakgrunn av de siste støy støymålinger og fortsatte klager over støy fra berørte naboer, varsler bydelsoverlegen at det vurderes at det kan være grunnlag for å fatte vedtak om pålegg om retting, med hjemmel i folkehelselovens § 14 (Retting).

Bydelsoverlegen vurderer at det kan være grunnlag for å fatte følgende vedtak:

1. Peab pålegges å iverksettes driftsmessige tiltak knyttet til rutiner for varelevering, vedlikehold av gulvene i lastesonen og i heisstolen og tomgangskjøring, slik at støy fra alle vareleveringer, til enhver tid, ikke overskrider grenseverdiene i NS8175:2012.

   Begrunnelsen for pålegget er at støymålinger (kontrollert kjøring av traller) viser at vareleveringen kan gjennomføres, slik at grenseverdiene etterleves. Videre viser målingene at gjennomføringen av varelevering (håndtering av traller, vareleveringer utenfor varemottaket og tomgangskjøring) har stor betydning for støynivået i berørte boliger, jf. målerapporten av 29.11.2023. Målerapporten av 22.12.2022 viser at grenseverdiene kan overholdes (kontrollerte kjøringer), forutsatt bruk av Cross Silent-traller og derfor kan oppnås ved driftsmessige tiltak ved håndteringen av alle vareleveringer. Bydelsoverlegen

Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Samfunn og Folkehelse

Besøksadresse:
Markveien 57, 0550 OSLO
Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka, 0505 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@bga.oslo.kommune.no
Org. nr.: 870534612
oslo.kommune.no

viser spesielt til kjøring med melketraller og tom el.tralle vil kunne medføre støyplage og vurderer at driftsmessige tiltak vil kunne løse støyutfordringene. Bydelsoverlegen anbefaler at det videre utarbeides klare rutiner for oppfølging av hendelser med vareleveringer utenfor varemottaket og for hendelser med tomgangskjøring. Tomgangskjøring er regulert i veitrafikkloven og rutiner for politianmeldelse av slike hendelser vurderes å være aktuelle tiltak, slik at slike hendelser ikke må følges opp av beboerne og avhengig av om politiet har anledning til å følge opp slike hendelser mens de pågår.

2. Peab pålegges å iverksettes tiltak/vedlikehold knyttet til porten, slik at støy fra porten, til enhver tid, ikke overskrider grenseverdiene i NS8175:2012.

   Pålegget begrunnes med økte overskridelser av grenseverdiene for støy fra porten, jf. målerapport (29.11.2023). Bydelsoverlegen anbefaler at det gjøres vurderinger knyttet til motorstøy og innføres rutiner for regelmessig vedlikehold av porten, motor og skinner, slik at denne, til enhver tid, ikke overskrider grenseverdiene i NS8175:2012.

Anmodning om tilbakemelding om tiltak

Bydelsoverlegen viser til folkehelselovens § 14 og bestemmelsen, som sier at: *Retting kan bare kreves dersom ulempene ved å foreta rettingen står i rimelig forhold til de helsemessige hensyn som tilsier at forholdet rettes.*

For å vurdere om varslede pålegg, se over, står i rimelig forhold til de helsemessige hensyn som tilsier at forholdet rettes, anmodes det om en tilbakemelding og redegjørelse for aktuelle tiltak som kan iverksatt i sakens anledning. Samt i hvilken grad aktuelle tiltak vil kunne sikre etterlevelsen av grenseverdiene i NS8175:2012. Det er også aktuelt med informasjon om kostnadene for gjennomføringen av aktuelle tiltak, slik at dette kan vurderes, før det eventuelt fattes vedtak i saken.

Bydelsoverlegen ønsker også en avklaring til hvem som vil regnes som ansvarlig for å rette støyforholdene.

Bydelsoverlegens vurdering
Bydelsoverlegen vurderer at varslede pålegg (se over) er et forhold som kan pålegges rettet, med hjemmel i folkehelselovens § 14 (Retting), men viser samtidig til at forholdene kan følges opp av Plan- og bygningsetaten, knyttet til vurderingen av ferdigattest i byggesaken. På bakgrunn av målte overskridelser og mottatte klager fra berørte naboer, vurderes støyplagene til å direkte og indirekte har negativ innvirkning på helsen eller er i strid med bestemmelse i folkehelselovens kapittel 3. Miljørettet helsevern.

Dette er ikke et vedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor ikke påklages.

Videre saksgang

Bydelsoverlegen viser til at det er sendt henvendelse til Plan- og bygningsetaten knyttet til støyforholdene og ferdigattesten i byggesaken (lenke til Planinnsyn 201700233). Denne saken er ikke besvart av Plan- og bygningsetaten. Etatens eventuelle behandling av saken, vil kunne få konsekvenser for bydelsoverlegens behandling av saken. Bydelsoverlegens myndighet etter folkehelseloven har en funksjon som sikkerhetsnett og saken vil derfor kunne tas til behandles etter bestemmelsene særlovgivningen (plan- og bygningsloven). Dersom Plan- og bygningsetaten vil ta opp behandlingen knyttet til ferdigattesten, vil bydelsoverlegens klagesaksbehandling kunne legges i bero, inntil etaten har ferdigbehandlet saken.

Ved eventuelt vedtak om pålegg om retting, vil det også vurderes om det skal varsles tvangsmulkt, jf. folkehelselovens § 15 (Tvangsmulkt) (lenke). Ved varsel om tvangsmulkt vil det kunne gjennomføres uanmeldte støymålinger, for å kontrollere om det forekommer overskridelser av grenseverdiene i NS8175:2012.

Dersom det er behov for avklaringer til saken, vil bydelsoverlegen stille til møte om saken. Ta kontakt med Lasse Elden for nærmere avtale.

Vennlig hilsen

Lars Erik Hansen
bydelsoverlege

Lasse Elden
spesialkonsulent

Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
Samfunn og Folkehelse

Besøksadresse:
Markveien 57, 0550 OSLO
Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka, 0505 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@bga.oslo.kommune.no
Org. nr.: 870534612
oslo.kommune.no

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
INKR 29.04.20

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613141987
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
994535250	TRONDHEIMSVEIEN 113 AS		Postboks 143, 1325 LYSAKER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	226	69

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	226	69	0	1	90 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	2	42 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	3	69 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	4	81 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	5	51 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	6	78 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	7	45 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	8	39 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	9	39 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	10	82 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	11	93 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	12	57 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	13	82 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	14	83 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	15	90 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	16	51 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	17	77 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	18	75 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	19	72 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei

Dokn: 2404563 Tinglyst: 04.05.2020
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2404563/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-22 09:20
Side 1 av 21

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	226	69	0	20	84 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	21	49 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	22	54 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	23	64 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	24	39 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	25	39 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	26	83 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	27	52 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	28	39 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	29	86 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	30	156 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	31	83 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	32	92 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	33	82 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	34	82 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	35	83 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	36	90 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	37	51 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	38	78 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	39	75 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	40	71 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	41	83 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	42	49 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	43	54 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	44	64 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	45	39 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	46	39 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	47	77 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	48	83 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	49	52 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	50	39 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	51	86 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	52	159 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2020/2404563/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-22 09:20

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	226	69	0	53	83 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	54	93 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	55	82 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	56	82 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	57	83 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	58	60 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	59	51 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	60	77 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	61	75 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	62	71 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	63	83 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	64	49 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	65	54 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	66	64 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	67	39 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	68	39 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	69	77 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	70	83 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	71	52 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	72	39 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	73	86 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	74	159 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	75	68 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	76	79 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	77	97 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	78	108 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	79	55 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	80	64 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	81	79 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	82	77 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	83	83 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	84	52 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	85	39 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2020/2404563/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-22 09:20

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	226	69	0	86	86 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	87	158 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	88	72 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	89	70 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	90	64 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	91	79 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	92	77 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	93	83 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	94	52 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	95	39 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	96	86 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	97	158 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	98	115 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	99	118 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	100	77 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	101	83 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	102	80 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	103	86 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	104	195 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	105	93 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	106	65 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	107	67 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	108	51 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	109	96 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	110	81 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	111	81 / 11772	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	112	47 / 11772	Næringsseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	113	27 / 11772	Næringsseksjon	Ja	Nei
0301	226	69	0	114	60 / 11772	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	226	69	0	115	3292 / 11772	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2020/2404563/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-22 09:20

INKR 1/4-2020

Plan- og bygningsetaten

TEKNISK FAGAVDELING

RETT KOPI

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 488 98 385
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	INA KRUGE

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Trondheimsveien 113 AS	994 535 250		
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 143	1325	Lysaker	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	226	69	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
994 535 250	Trondheimsveien 113 AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	se	vedlegg		13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		11772				Nevner =		11772											

Dato	Innsenderens underskrift
17.12.19	Lars Petter Holmen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Lars Petter Holmen

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
17.12.19	Frederik Preben Holst

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Lars Petter Holmen

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Lysaker 17.12.19	Lars Petter Holmen	Lars Petter Holmen
Lysaker 17.12.19	Preben Holst	Preben Holst For Trondheimsveien I/S AS Hjemmelshaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	226	69	

Dato	Underskrift	Stempel
02.04.20	Benedicte Bjelltvedt	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
17.12.19	Lars Petter Holmen Preben Holst Frederik Preben Holst

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	se	vedlegg		85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:		11772				Nevner =		11772											

Dato	Innsenderens underskrift
17.12.19	Lars Petter Holmen — Frederik Preben Holst

Lars Petter Holmen

Frederik Preben Holst

Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) pkt 4
Gnr 226, bnr 69 - Oslo kommune

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

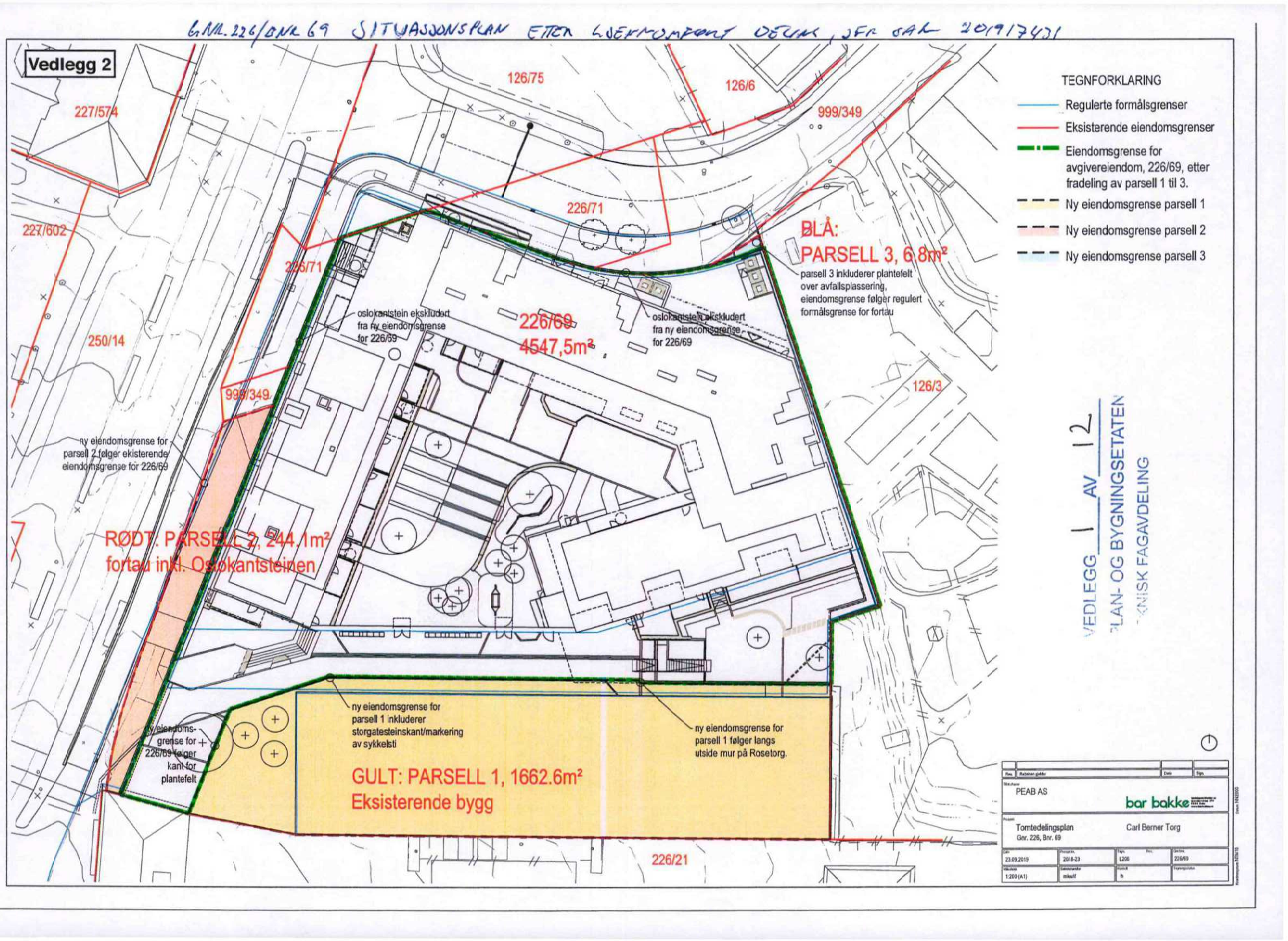
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	90	B	41	B	83	B	81	B	79	B								
2	B	42	B	42	B	49	B	82	B	77	B								
3	B	69	B	43	B	54	B	83	B	83	B								
4	B	81	B	44	B	64	B	84	B	52	B								
5	B	51	B	45	B	39	B	85	B	39	B								
6	B	78	B	46	B	39	B	86	B	86	B								
7	B	45	B	47	B	77	B	87	B	158	B								
8	B	39	B	48	B	83	B	88	B	72	B								
9	B	39	B	49	B	52	B	89	B	70	B								
10	B	82	B	50	B	39	B	90	B	64	B								
11	B	93	B	51	B	86	B	91	B	79	B								
12	B	57	B	52	B	159	B	92	B	77	B								
13	B	82	B	53	B	83	B	93	B	83	B								
14	B	83	B	54	B	93	B	94	B	52	B								
15	B	90	B	55	B	82	B	95	B	39	B								
16	B	51	B	56	B	82	B	96	B	86	B								
17	B	77	B	57	B	83	B	97	B	158	B								
18	B	75	B	58	B	60	B	98	B	115	B								
19	B	72	B	59	B	51	B	99	B	118	B								
20	B	84	B	60	B	77	B	100	B	77	B								
21	B	49	B	61	B	75	B	101	B	83	B								
22	B	54	B	62	B	71	B	102	B	80	B								
23	B	64	B	63	B	83	B	103	B	86	B								
24	B	39	B	64	B	49	B	104	B	195	B								
25	B	39	B	65	B	54	B	105	B	93	B								
26	B	83	B	66	B	64	B	106	B	65	B								
27	B	52	B	67	B	39	B	107	B	67	B								
28	B	39	B	68	B	39	B	108	B	51	B								
29	B	86	B	69	B	77	B	109	B	96	B								
30	B	156	B	70	B	83	B	110	B	81	B								
31	B	83	B	71	B	52	B	111	B	81	B								
32	B	92	B	72	B	39	B	112	N	47	B								
33	B	82	B	73	B	86	B	113	N	27	B								
34	B	82	B	74	B	159	B	114	N	60									
35	B	83	B	75	B	68	B	115	N	3292									
36	B	90	B	76	B	79	B	116											
37	B	51	B	77	B	97	B	117											
38	B	78	B	78	B	108	B	118											
39	B	75	B	79	B	55	B	119											
40	B	71	B	80	B	64	B	120											
Sum tellere:			11 772		Nevner =				11 772										

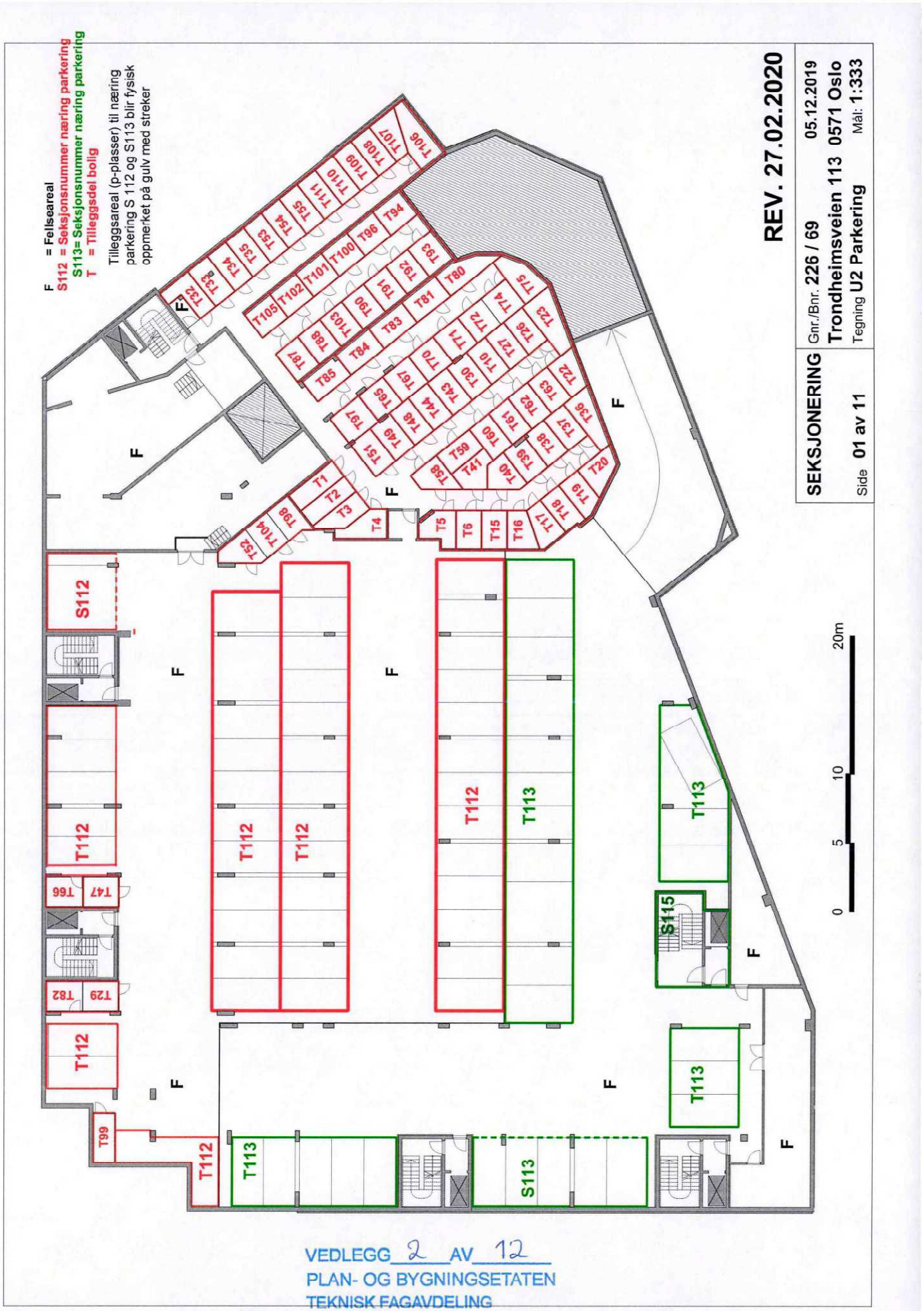
Dato 17.12.19	Innsenderens underskrift

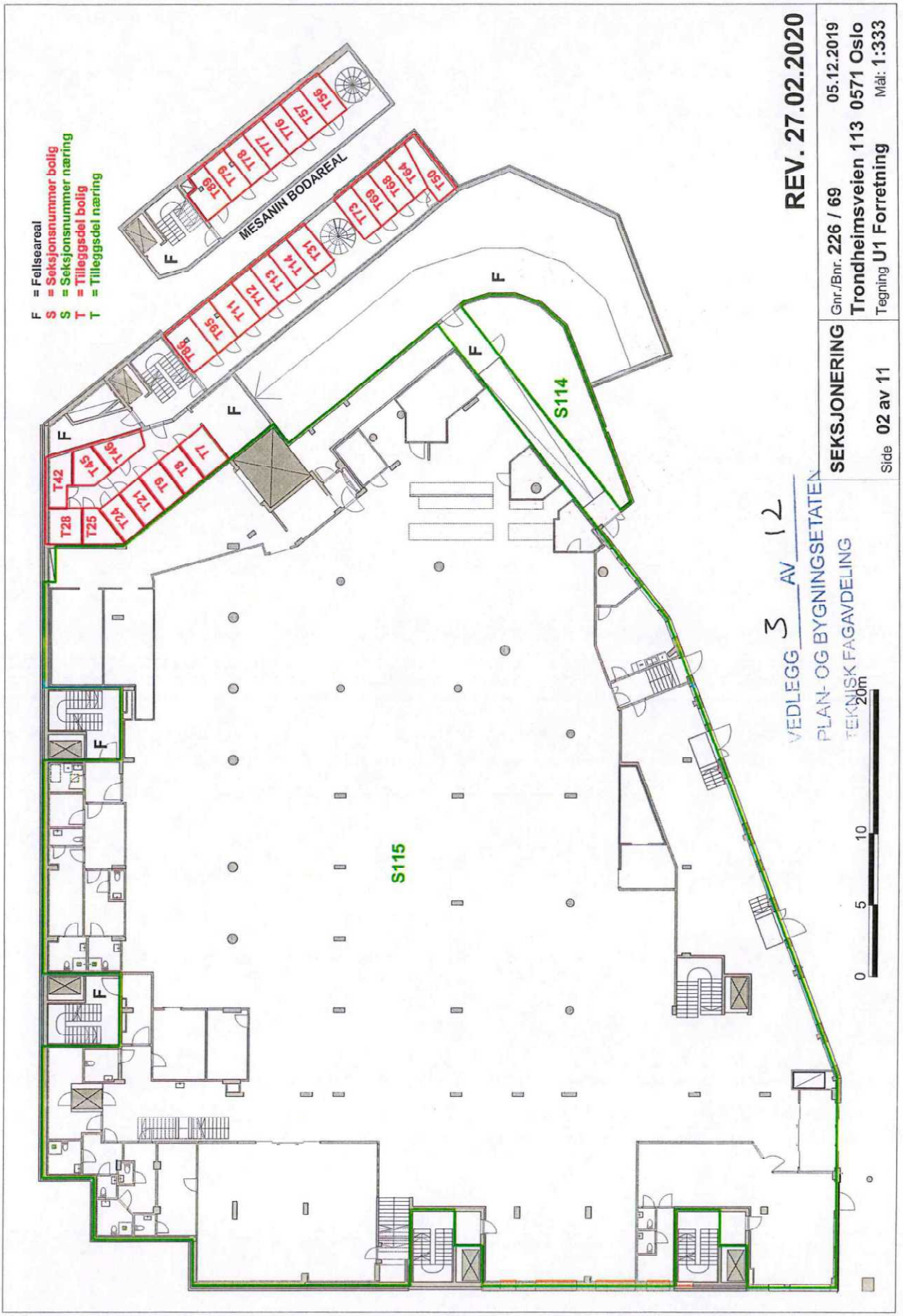
Lars Petter Holmen

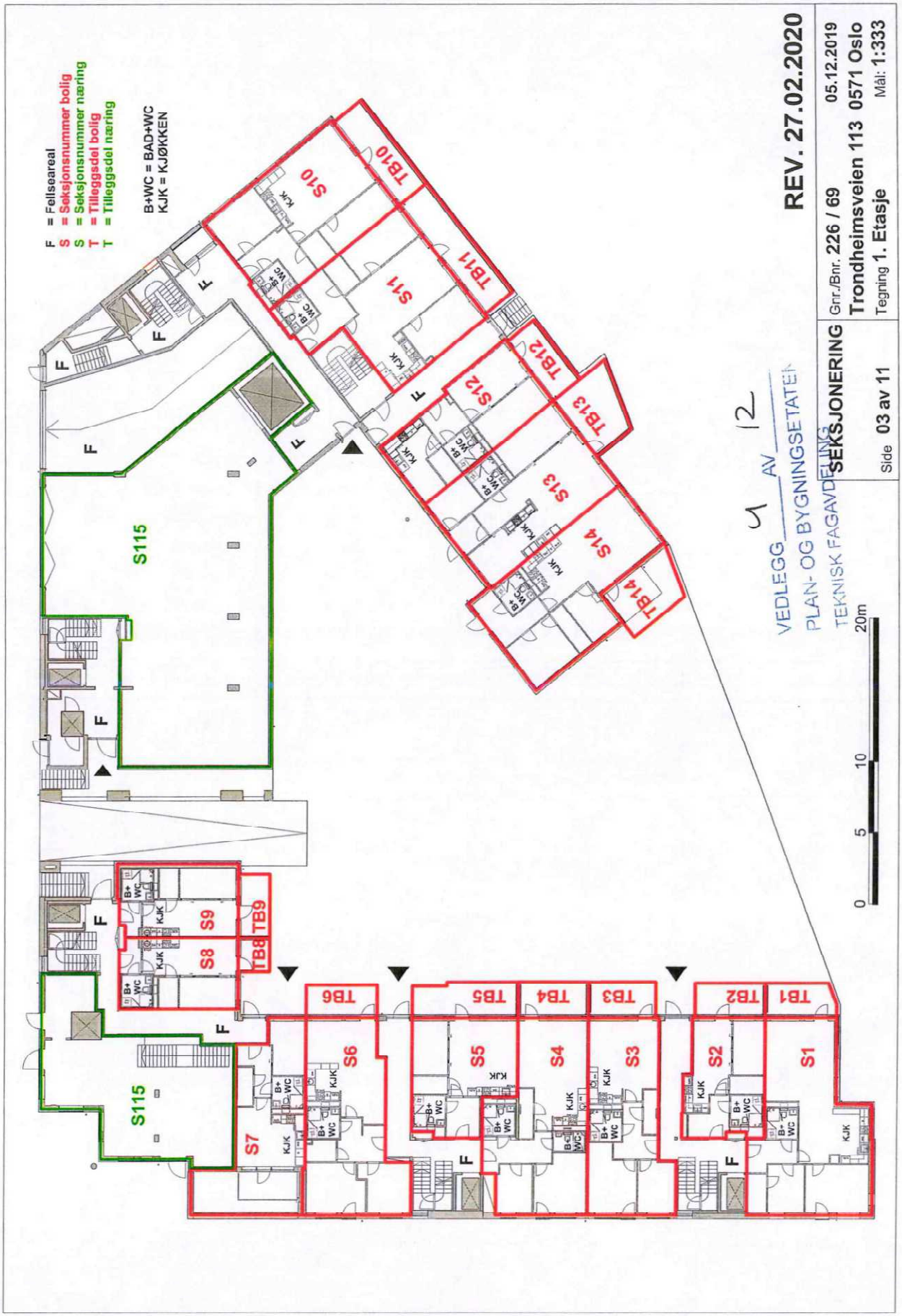
Frederik Preben Holst

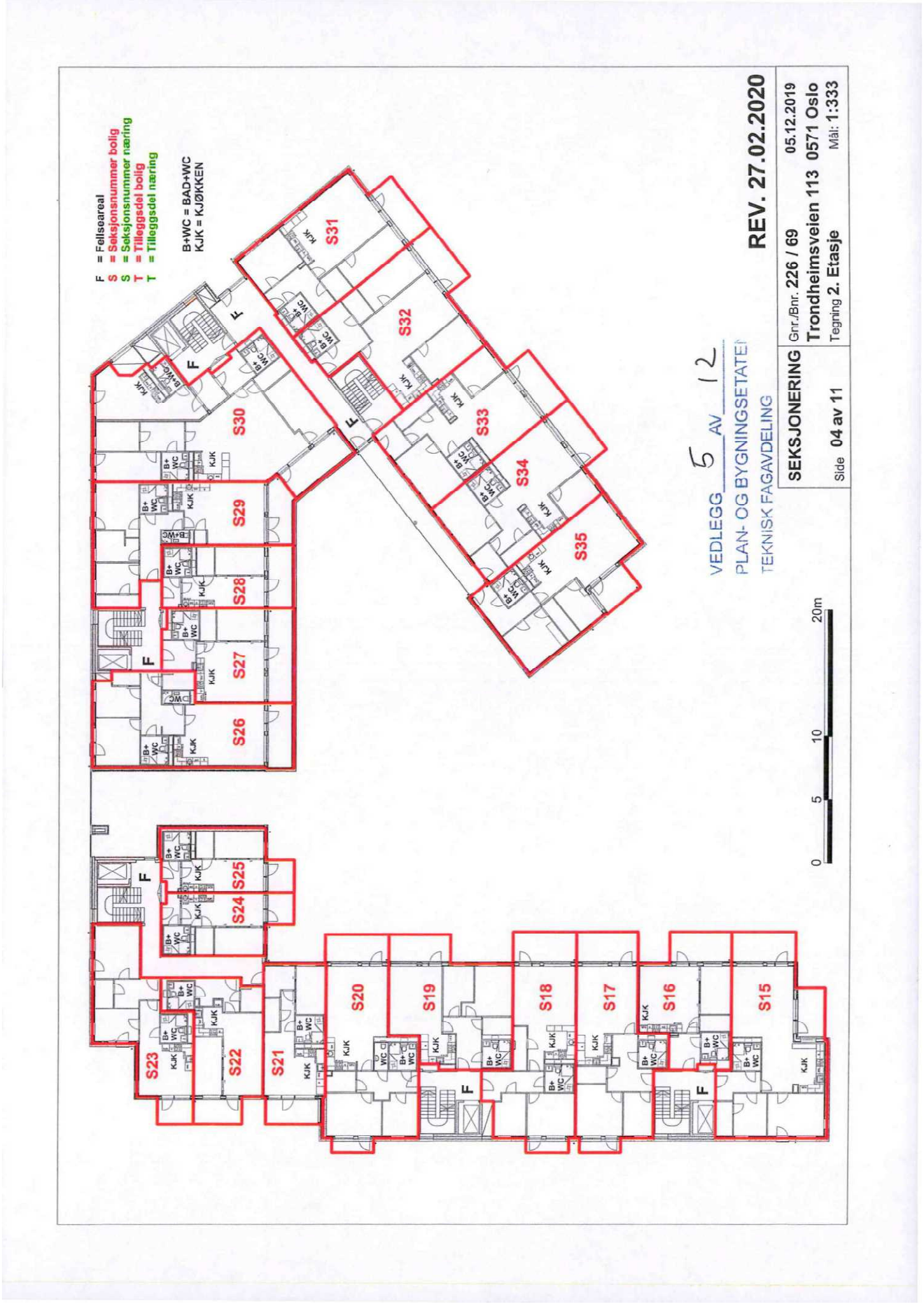


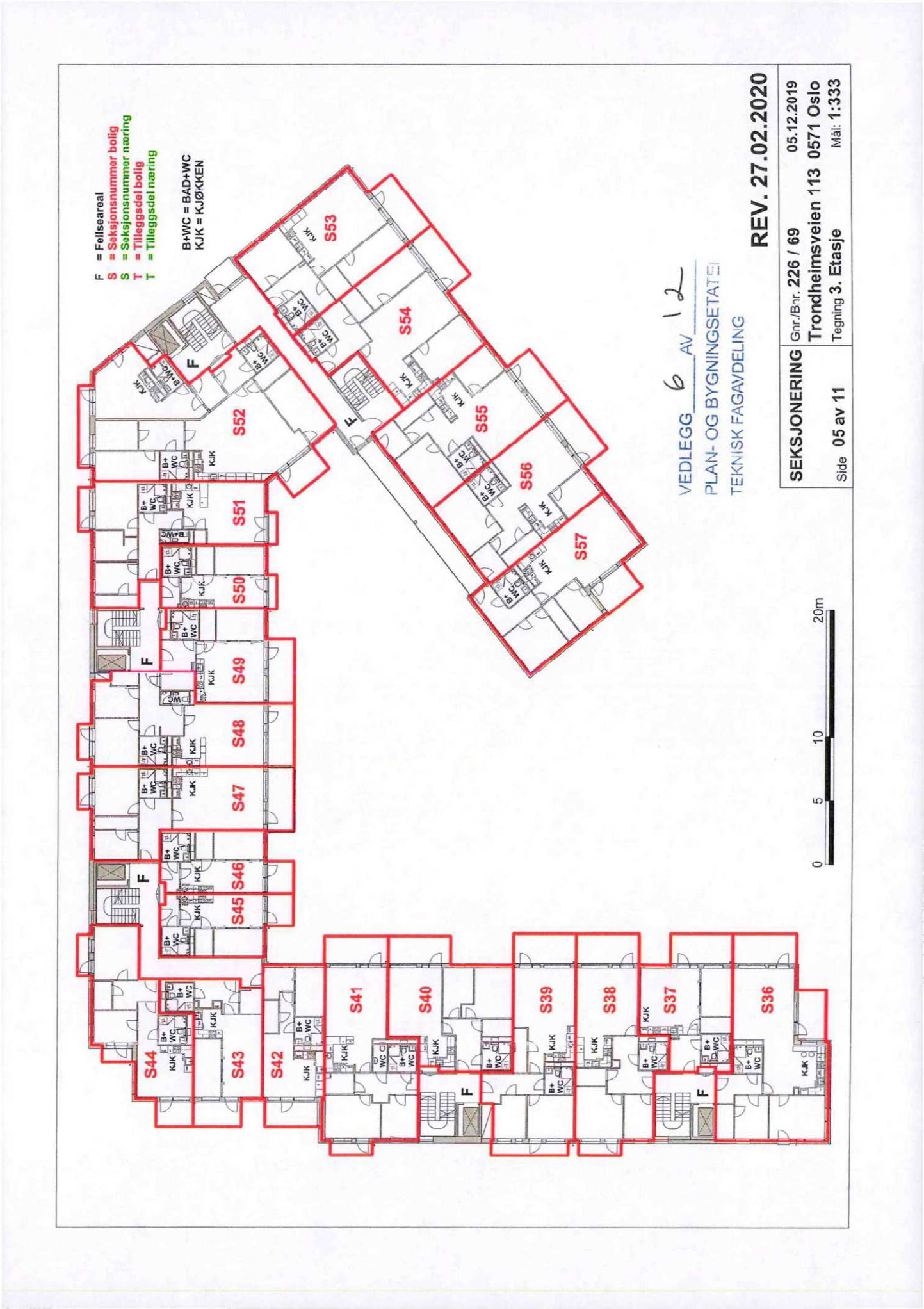
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2404563/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-22 09:20

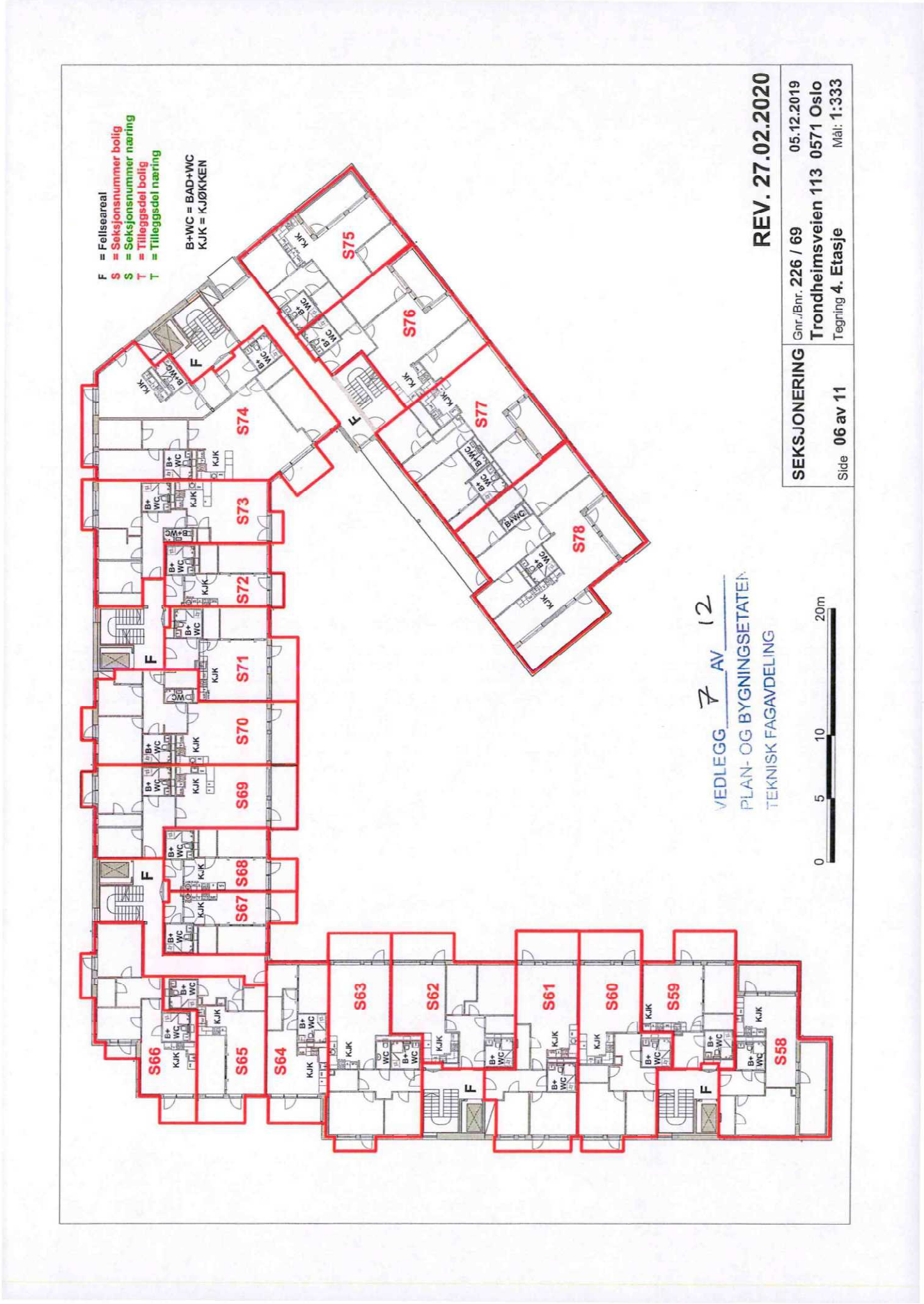

F = Fellsareal
S112 = Seksjonsnummer næring parkering
S113= Seksjonsnummer næring parkering
T = Tilleggsdel bolig
Tilleggsareal (p-plasser) til næring parkering S 112 og S113 blir fysisk oppmerket på gulv med streker
REV. 27.02.2020
SEKSJONERING
Gnr./Bnr. 226 / 69
05.12.2019
Trondheimsveien 113 0571 Oslo
Tegning U2 Parkering
Mål: 1:333
Side 01 av 11
S112
S113
S115
T112
T113
F
0
5
10
20m
VEDLEGG 2 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

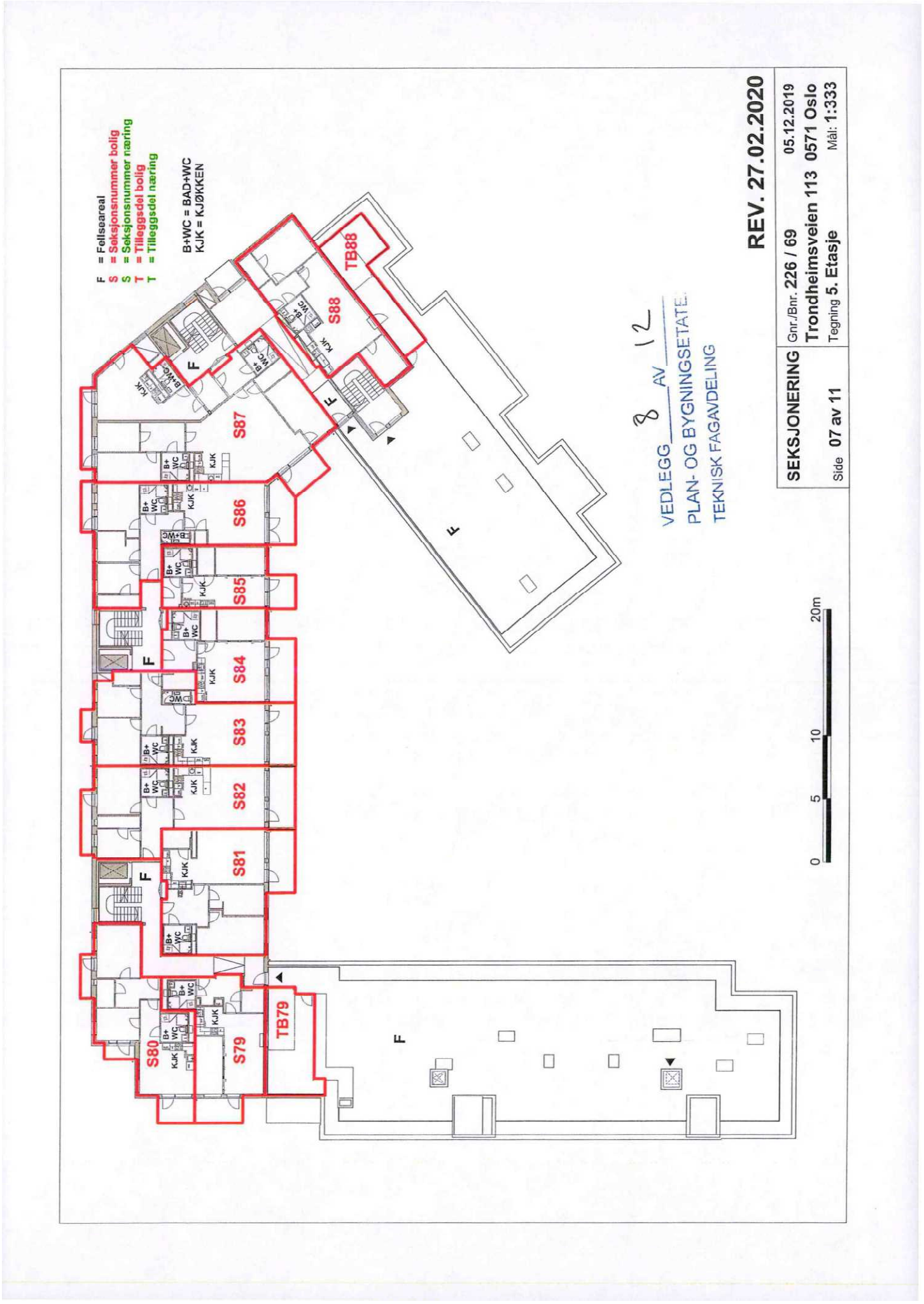

F = Fellsareal
S = Seksjonsnummer bolig
S = Seksjonsnummer næring
T = Tilleggsdel bolig
T = Tilleggsdel næring
MESANIN BODAREAL
T56 T57 T76 T77 T78 T79 T80
T50 T64 T65 T73 T74 T81 T12 T13 T14 T11 T95 T66
T42 T45 T46 T7 T8 T9 T21 T24 T28 T25
S114
S115
REV. 27.02.2020
SEKSJONERING
Side 02 av 11
Gnr./Bnr. 226 / 69
Trondheimsveien 113 0571 Oslo
Tegning U1 Forretning
05.12.2019
Mål: 1:333
VEDLEGG 3 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
0 5 10 20m

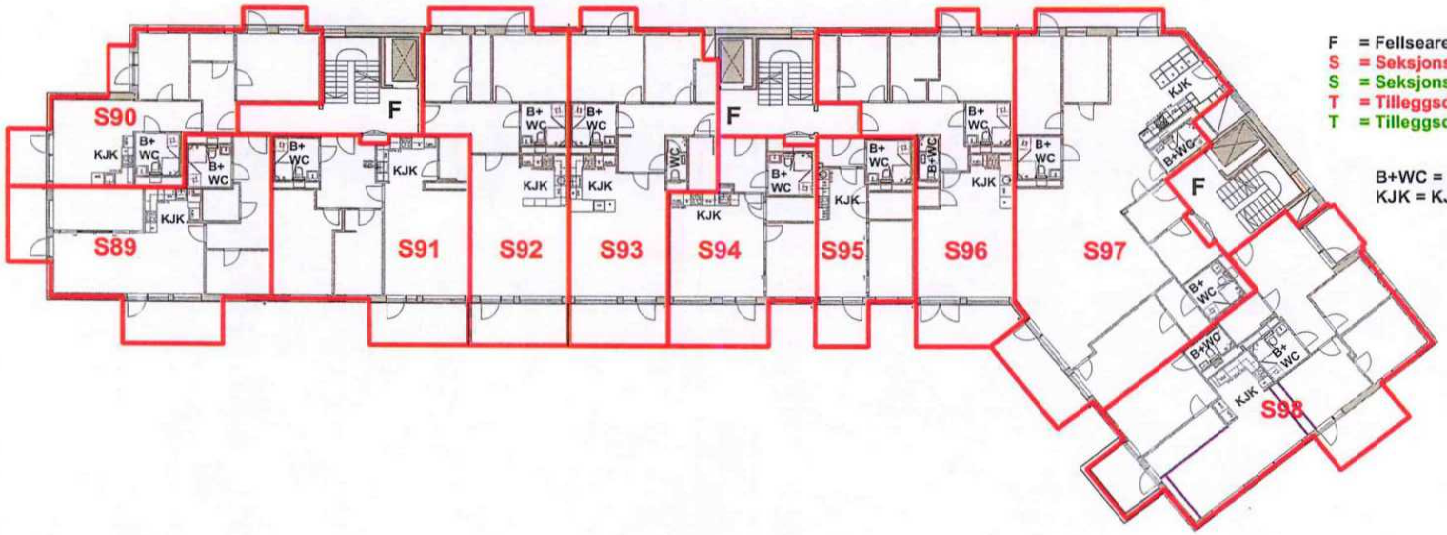

F = Fellsareal
S = Seksjonsnummer bolig
S = Seksjonsnummer næring
T = Tilleggsdel bolig
T = Tilleggsdel næring
B+WC = BAD+WC
KJK = KJØKKEN
REV. 27.02.2020
SEKSJONERING
Gnr./Bnr. 226 / 69
05.12.2019
Trondheimsveien 113 0571 Oslo
Tegning 1. Etasje
Mål: 1:333
Side 03 av 11
VEDLEGG 1 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
0 5 10 20m
S1 S2 S3 S4 S5 S6 S7 S8 S9 S10 S11 S12 S13 S14 S115
TB1 TB2 TB3 TB4 TB5 TB6 TB8 TB9 TB10 TB11 TB12 TB13 TB14


F = Fellsareal
S = Seksjonsnummer bolig
S = Seksjonsnummer næring
T = Tilleggsdel bolig
T = Tilleggsdel næring
B+WC = BAD+WC
KJK = KJØKKEN
S15
S16
S17
S18
S19
S20
S21
S22
S23
S24
S25
S26
S27
S28
S29
S30
S31
S32
S33
S34
S35
F
KJK
B+ WC
WC
0
5
10
20m
VEDLEGG 5 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
REV. 27.02.2020
SEKSJONERING
Side 04 av 11
Gnr./Bnr. 226 / 69
Trondheimsveien 113 0571 Oslo
Tegning 2. Etasje
05.12.2019
Mål: 1:333


F = Fellsareal
S = Seksjonsnummer bolig
S = Seksjonsnummer næring
T = Tilleggsdel bolig
T = Tilleggsdel næring
B+WC = BAD+WC
KJK = KJØKKEN
REV. 27.02.2020
VEDLEGG 6 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
SEKSJONERING
Gnr./Bnr. 226 / 69
05.12.2019
Trondheimsveien 113 0571 Oslo
Side 05 av 11
Tegning 3. Etasje
Mål: 1:333
0 5 10 20m
S36 S37 S38 S39 S40 S41 S42 S43 S44 S45 S46 S47 S48 S49 S50 S51 S52 S53 S54 S55 S56 S57
F
KJK
B+
WC


F = Fellsareal
S = Seksjonsnummer bolig
S = Seksjonsnummer næring
T = Tilleggsdel bolig
T = Tilleggsdel næring
B+WC = BAD+WC
KJK = KJØKKEN
REV. 27.02.2020
SEKSJONERING
Side 06 av 11
Gnr./Bnr. 226 / 69
05.12.2019
Trondheimsveien 113 0571 Oslo
Tegning 4. Etasje
Mål: 1:333
VEDLEGG 7 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
0 5 10 20m
S58 S59 S60 S61 S62 S63 S64 S65 S66 S67 S68 S69 S70 S71 S72 S73 S74 S75 S76 S77 S78
F
KJK
B+WC


F = Fellsareal
S = Seksjonsnummer bolig
S = Seksjonsnummer næring
T = Tilleggsdel bolig
T = Tilleggsdel næring
B+WC = BAD+WC
KJK = KJØKKEN
S80
S79
TB79
S81
S82
S83
S84
S85
S86
S87
S88
TB88
F
B+ WC
KJK
WC
B+WC
0
5
10
20m
VEDLEGG 8 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
REV. 27.02.2020
SEKSJONERING
Side 07 av 11
Gnr./Bnr. 226 / 69
Trondheimsveien 113 0571 Oslo
Tegning 5. Etasje
05.12.2019
Mål: 1:333



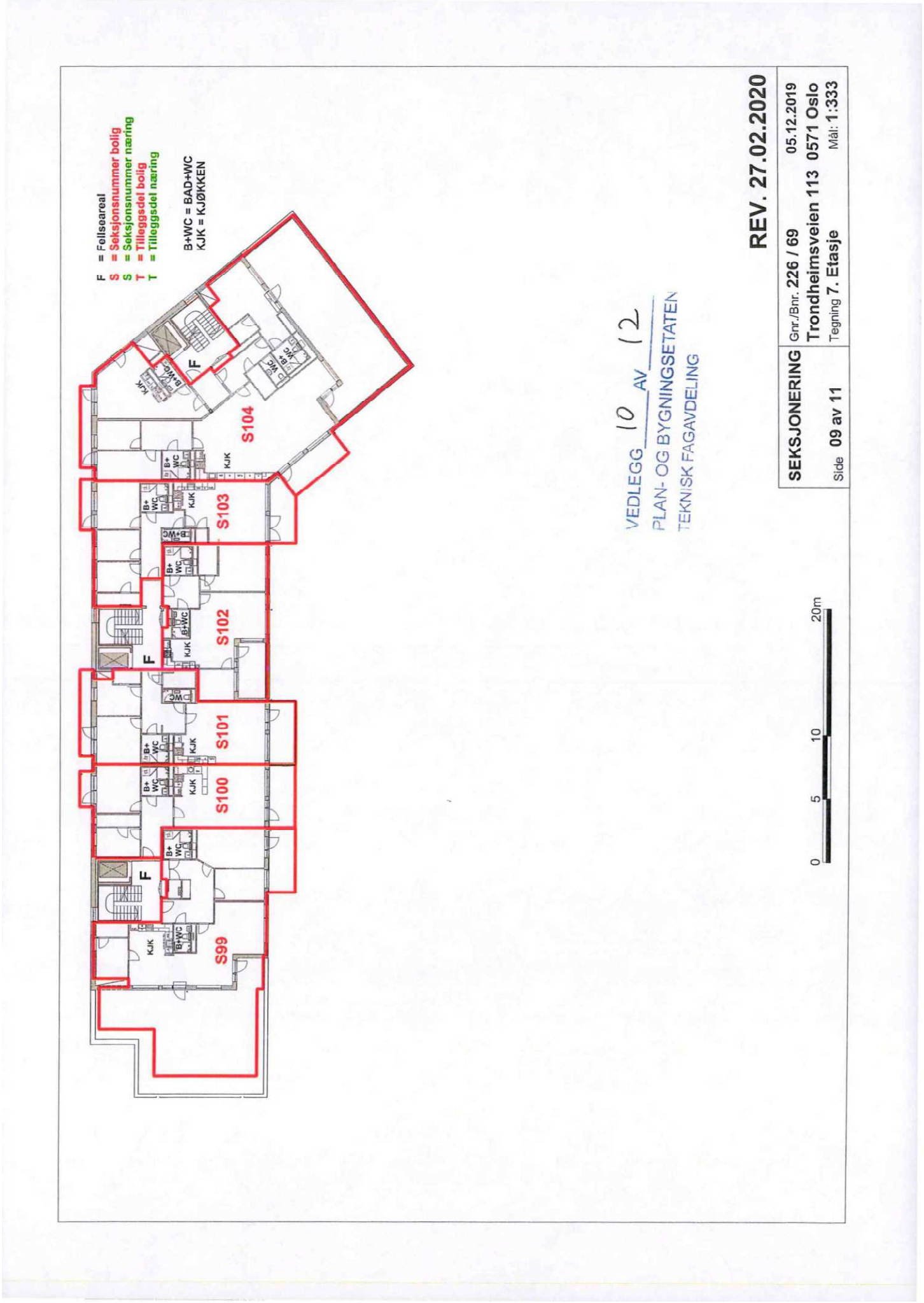
VEDLEGG 9 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

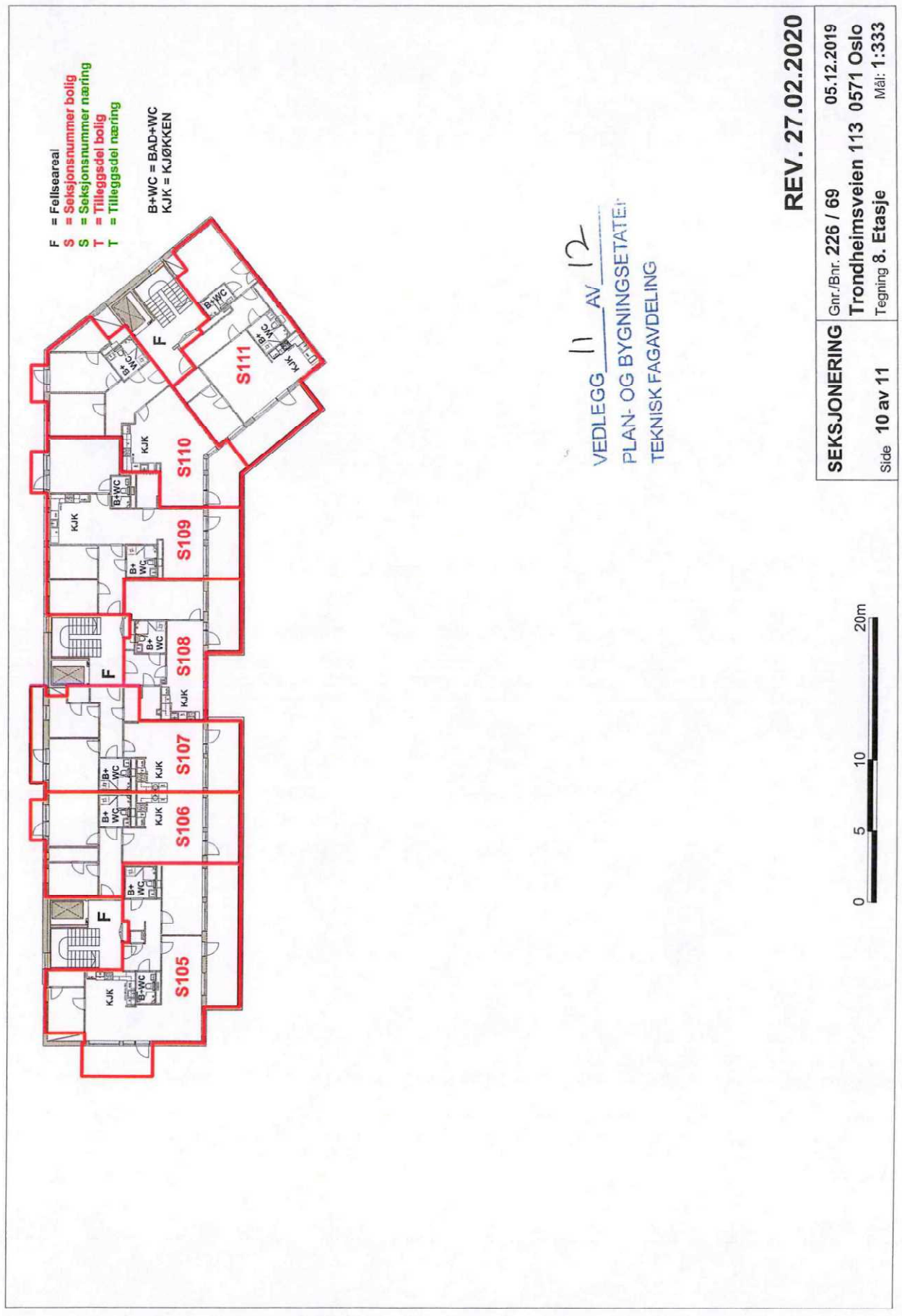
REV. 27.02.2020

0 5 10 20m

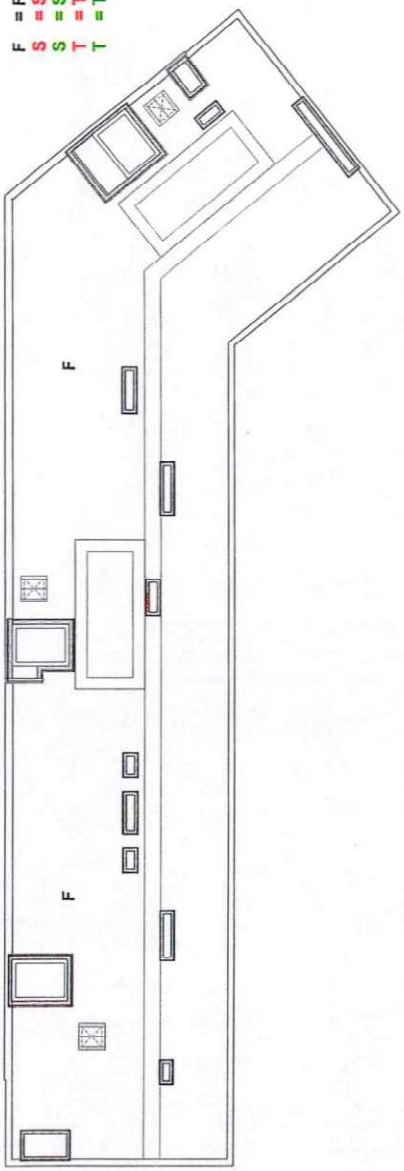
SEKSJONERING	Gnr./Bnr. **226 / 69**	05.12.2019
	Trondheimsveien 113 0571 Oslo	
Side **08 av 11**	Tegning **6. Etasje**	Mål: **1:333**

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2404563/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-22 09:20


F = Fellsareal
S = Seksjonsnummer bolig
S = Seksjonsnummer næring
T = Tilleggsdel bolig
T = Tilleggsdel næring
B+WC = BAD+WC
KJK = KJØKKEN
S104
S103
S102
S101
S100
S99
F
KJK
B+WC
WC
0
5
10
20m
REV. 27.02.2020
VEDLEGG 10 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
SEKSJONERING
Side 09 av 11
Gnr./Bnr. 226 / 69
Trondheimsveien 113 0571 Oslo
Tegning 7. Etasje
05.12.2019
Mål: 1:333


F = Fellsareal
S = Seksjonsnummer bolig
S = Seksjonsnummer næring
T = Tilleggsdel bolig
T = Tilleggsdel næring
B+WC = BAD+WC
KJK = KJØKKEN
S111
S110
S109
S108
S107
S106
S105
F
KJK
B+WC
B+ WC
VEDLEGG 11 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
REV. 27.02.2020
SEKSJONERING
Side 10 av 11
Gnr./Bnr. 226 / 69
Trondheimsveien 113 0571 Oslo
Tegning 8. Etasje
05.12.2019
Mål: 1:333
0
5
10
20m

F = Fellsareal
S = Seksjonsnummer bolig
S = Seksjonsnummer næring
T = Tilleggsdel bolig
T = Tilleggsdel næring



VEDLEGG 12 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

REV. 27.02.2020

SEKSJONERING	Gnr./Bnr. **226 / 69**	05.12.2019
	Trondheimsveien 113 0571 Oslo	
Side **11 av 11**	Tegning **Takplan**	Mål: **1:333**

Oslo

S-4719

TRONDHEIMSVEIEN 113. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmlser for gnr. 226, bnr. 69 og del av 71 og deler av gnr. 126, bnr. 75

Vedtaksdato: 05.06.2013
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200405500
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TRONDHEIMSVEIEN 113, ALT 2
Gnr. 226, bnr. 69, deler av gnr. 226 bnr. 71 og deler av gnr. 126 bnr. 75, samt deler av uregistrert vei

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket alt. 2 og 0P3 200405500-2 og datert Plan- og bygningsetaten 14.05.2008 og revidert 26.02.2013.

§ 2 *Formål*
Planområdet omreguleres til:
- Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning
- Spesialområde - bevaring (forretning, kontor, bevertning og allmennyttig formål (treningssenter))

§ 3 *Utnyttelse*
Innenfor byggeområdet og spesialområdet skal samlet tillatt bruksareal ikke overstige BRA = 15 600 m^2. Av dette kan maksimalt 5700 m^2 benyttes til forretning.

Innenfor byggeområdet tillates etablert forretningsarealer i sokkeletasje og i 1.etasje samt mindre kontorenheter. Forretnings- og/eller kontorarealer tillates med maks tillatt bruksareal (BRA) = 3000 m².

Bevertning skal ligge til Trondheimsveien og/eller del av ubebygd areal (felles gangareal- og torg) som vender mot Trondheimsveien. Arealer for bevertning inngår i maks tillatt bruksareal for forretnings- og kontorformål.

Innenfor spesialområdet skal maksimalt tillatt bruksareal (BRA) tilsvare bruksareal som for eksisterende bebyggelse, BRA = 2700 m².

Bruksareal under terreng inngår ikke i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

Det tillates ikke oppført boliger på gateplan.

§ 4 *Utforming av byggeområdet*
Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser og gesimshøyder som vist på plankartet.

Det skal etableres gangareal/torg på den ubebygde delen av byggeområdet, som ligger til spesialområdet. Del av byggeområdet, felles gangareal/torg som vist på plankartet, skal være tilgjengelig for allmennheten.

For bebyggelsen mot Hasleveien skal etableres gangpassasje gjennom bebyggelsen fra fortau langs Hasleveien til felles gårdsrom. Åpning for passasjen skal ha høyde på min to etasjer over terrengnivået i felles gårdsrom.

Det skal opparbeides felles leke-/oppholdsarealer for boligene på det indre gårdsrommet innenfor byggeområdet for bolig, kontor og forretning og bevertning iht. godkjent utomhusplan, ref. § 7.

Det tillates ikke etablert parkeringsplasser på indre gårdsrom, eller på den ubebygde delen av byggeområdet.

For hver boenhet skal det avsettes minimum 20 m² uteoppholdsareal. I beregning av uteoppholdsareal inngår balkonger og terrasser. Minst 50 % av uteoppholdsarealet skal ligge på dekke på sokkeletasjen. Den ubebygde delen av byggeområdet – felles gangareal/torg inngår ikke i beregningsgrunnlaget for uteoppholdsareal.
På minst 20 % av arealet på lokk over sokkeletasjen skal det etableres jorddekke med minst 80 cm dybde. Arealet skal tilsås og beplantes i samsvar med godkjent utomhusplan.

Det tillates oppført nettstasjon innenfor området.

Det skal etableres minimum tre separate enheter med forretning eller bevertning på gateplan, i lamellbygget mot Trondheimsveien. Forretnings- og bevertningsfasader langs Trondheimsveien og Hasleveien skal utformes med minimum 50 % av fasadearealet i glass. Fasaden langs den ubebygde delen av byggeområdet, som

vender mot spesialområdet skal utformes som en oppbrutt fasade med inntrukne partier. Materialbruken skal gjenspeile forretnings-/bevertnings-formålet og fasadene skal utformes med minimum 50 % glass mot det ubebygde arealet, felles gangareal/torg.

Inngang til forretninger, bevertning og kontorer skal være fra gateside eller fra ubebygd areal, felles gangareal/torg. Næringslokalene skal ikke ha gangadkomst fra uteoppholdsarealet til boligene.

Lange fasader skal gjennom materialbruk og/eller detaljering brytes opp for å motvirke monotoni. Skjerm-/støyvegg på uteoppholdsarealene skal fremstå som en integrert del av bebyggelsen. Videre må skjerm-/støyvegg samt gavlvegg mot Carl Berners plass gis en utforming og materialbruk som gir det offentlige rom et tilskudd av høy estetisk kvalitet.
Unntatt mot gateside kan balkonger og karnapper innenfor plangrensen, utkrages med inntil 1 m ut over byggegrenser.

Bebyggelsen skal ha flate tak eller tilnærmet flate tak. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner kan tillates med inntil 2,5 meter over maksimale gesimshøyder. Tekniske anlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Det tillates oppført takterrasser. Ved etablering av takterrasser skal rekkverk utformes i transparent utførelse og plasseres med avstand til takgesims/fasadeliv på minimum 1,5 m.

Leilighetsfordelingen skal være:
- Maksimum 20 % leiligheter med 40-50 m^2 BRA
- Minimum 30 % leiligheter med 50-80 m^2 BRA
- Minimum 50 % leiligheter med over 80 m^2 BRA

eller følge den til en hver tid gjeldende leilighetsnorm.

Det tillates ikke 1-roms leiligheter eller leiligheter som er ensidig orientert mot nord, nordøst eller sterkt trafikkert gate.

§ 5 *Spesialområde - bevaring*
Bygningene tillates ombygget og/eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til et opprinnelig utseende. Vedlikehold og istandsetting skal skje med opprinnelige eller tradisjonelle materialer og metoder og tilpasses bygningens tekniske forutsetninger og spesielle karakter. Alle meldings- og søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det gis rammetillatelse/ tillatelse til tiltak.

§ 6 *Avkjørsel*
Planområdet skal ha avkjørsel fra Hasleveien som vist med piler på plankartet.
Varelevering til næringsarealene skal skje fra avkjørsel til Hasleveien.

§ 7 *Utomhusplan*
Sammen med søknad om rammetillatelse skal innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 for areal på dekket over sokkel og den ubebygde del av byggeområdet. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, beplantning og vegetasjon, lokal overvannshåndtering, opparbeidete arealer for lek og opphold, kjørearealer, sykkelparkering, varelevering og renovasjon, forstøtningsmurer, trapper og ramper, gangarealer, møblering samt materialbruk og belysning. Planen skal vise leke- og oppholdsarealer for alle aldersgrupper.
Støyreduserende tiltak skal vises på utomhusplanen og være godkjent før det gis rammetillatelse.
Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen. Utomhusarealet skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 8 *Miljøkrav*

8.1 Støy
Alle boliger skal ha en stille side og tilgang til utearealer med tilfredsstillende støyforhold.
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 retningslinje som erstatter denne.
Dersom retningslinjens grenseverdier overskrides som følge av trafikkstøy må støyreduserende tiltak iverksettes. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Støyreduserende tiltak skal vises på utomhusplanen som følger søknad om rammetillatelse. Støytiltakene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Maksimalnivå for strukturlyd skal ikke overskride grenseverdien for støy fra tekniske installasjoner, klasse C, tabell 4 i Norsk standard NS 8175.

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

8.3 Fjernvarme
Byggverk som oppføres 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. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.

§ 9 *Parkering*
Parkering skal anlegges i parkeringsanlegg under terreng.
Parkeringsdekningen skal følge minimumsverdien i den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.
Minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes for bruk av forflyttningshemmede.
Sykkelparkering skal i hovedsak etableres i parkeringsanlegg under terreng.

§ 10 *Rekkefølgebestemmelse*
Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Nytt kryss Trondheimsveien/Hasleveien, i henhold til regulering S-4336 av 26.09.07, skal være ferdigstilt før igangsettingstillatelse kan gis.

Utomhusarealet for boliger, felles gårdsrom, skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

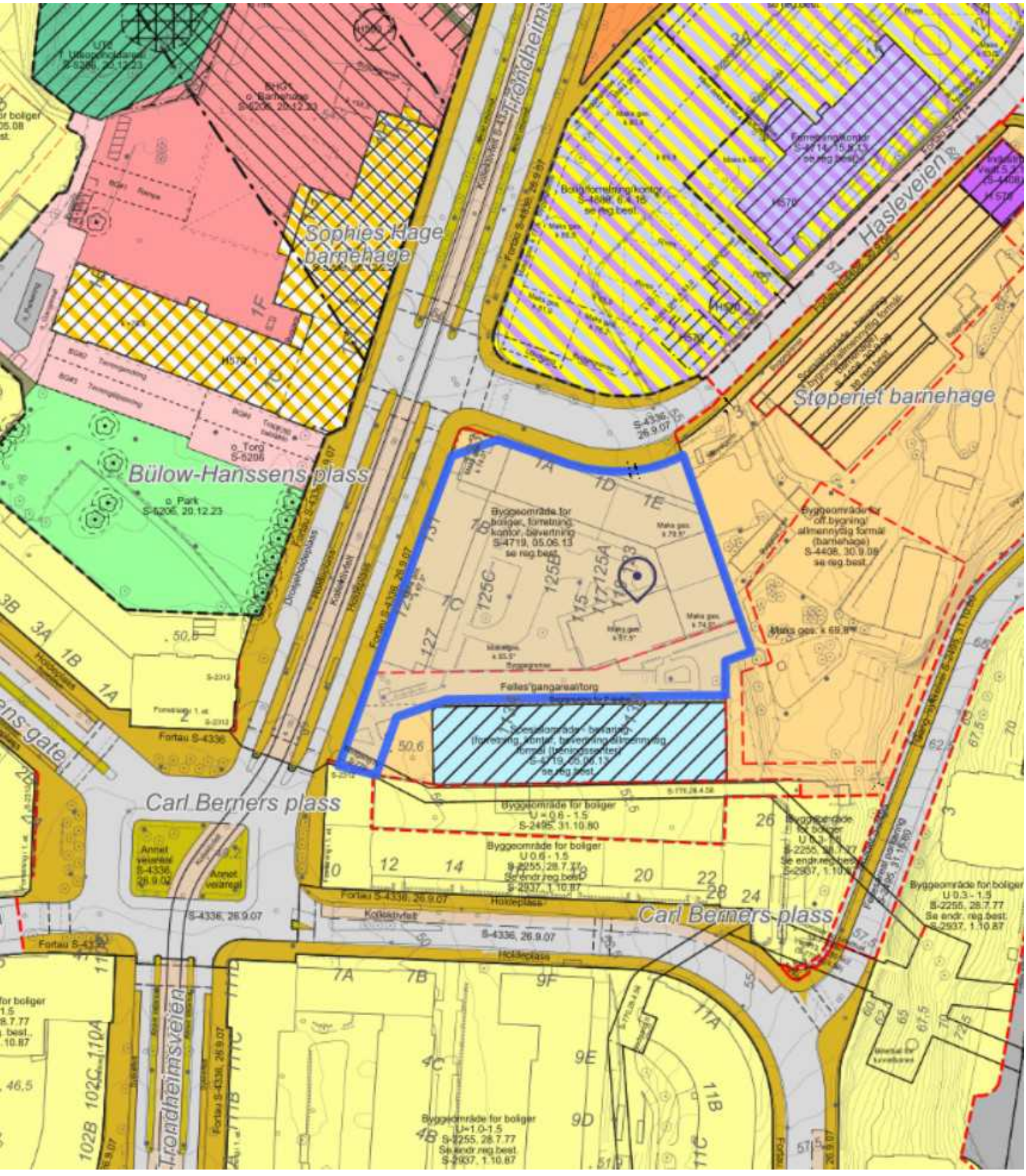
Ubebygd areal, felles gangareal/torg skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse kan gis for byggeområde/spesialområde bevaring.

Innregulert kulverttrasé for adkomst til T-banen som vist på plankartet, skal opprettholdes for eventuell etablering. Behov og eventuelt tidspunkt for etablering av kulverten innenfor planområdet skal avklares med Ruter AS før godkjenning av utomhusplan.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 05.06.2013 sak 181. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

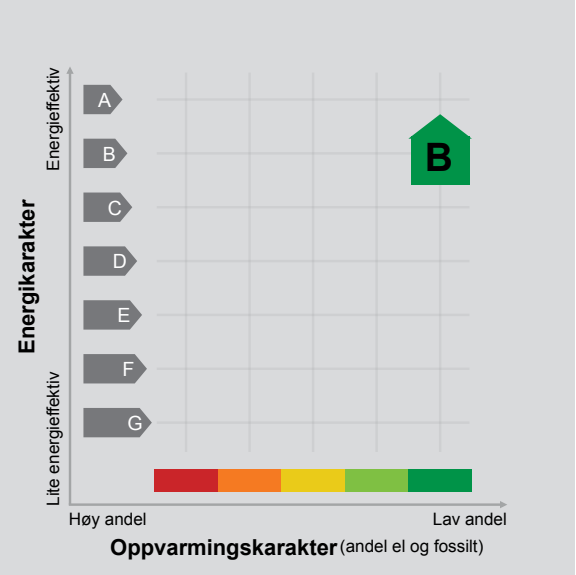
Byrådsavdeling for byutvikling, den 11.06.2013

Emilie Stang, bem.


Sophies Hage barnehage
Bülow-Hanssens plass
Carl Berners plass
Trondheimsveien
Støperiet barnehage
Hasleveien
Felles gangareal/torg
Byggeområde for boliger, forretning, kontor, bevertning
S-4719, 05.06.13
se reg.best.
Byggeområde for off.bygning/ allmennyttig formål (barnehage)
S-4408, 30.9.09
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U = 0.6 - 1.5
S-2495, 31.10.80
Byggeområde for boliger
U 0.6 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Se endr.reg.best
S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 0.3 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Se endr. reg.best.
S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U=1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Se endr.reg.best.
S-2937, 1.10.87
Fortau S-4336, 26.9.07
Holteplass
Kokkedalveien
Annet veiareal
S-4336, 26.9.07

ENERGIATTEST

Adresse	Trondheimsveien 121
Postnummer	0571
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	226
Bruksnummer	69
Seksjonsnummer	111
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300644770
Bruksenhetsnummer	H0802
Merkenummer	Energiattest-2025-182846
Dato	22.10.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	
BRA:	81
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
Trondheimsveien 121	300644770	H0802	111	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2020

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	43 m²
Areal tak	81 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	24 m²
Oppvarmet BRA	81 m²
Totalt BRA	81 m²
Oppvarmet luftvolum	211 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	30,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	198,9 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	2,49 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 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)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,25
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	0,17
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	0,88
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	0,83
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	3.1.2024

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	17,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	6,3 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,1 kWh/år
Pumper	0,9 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	92,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 909 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	97,64 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 762 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	97,64 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 909 kWh/år

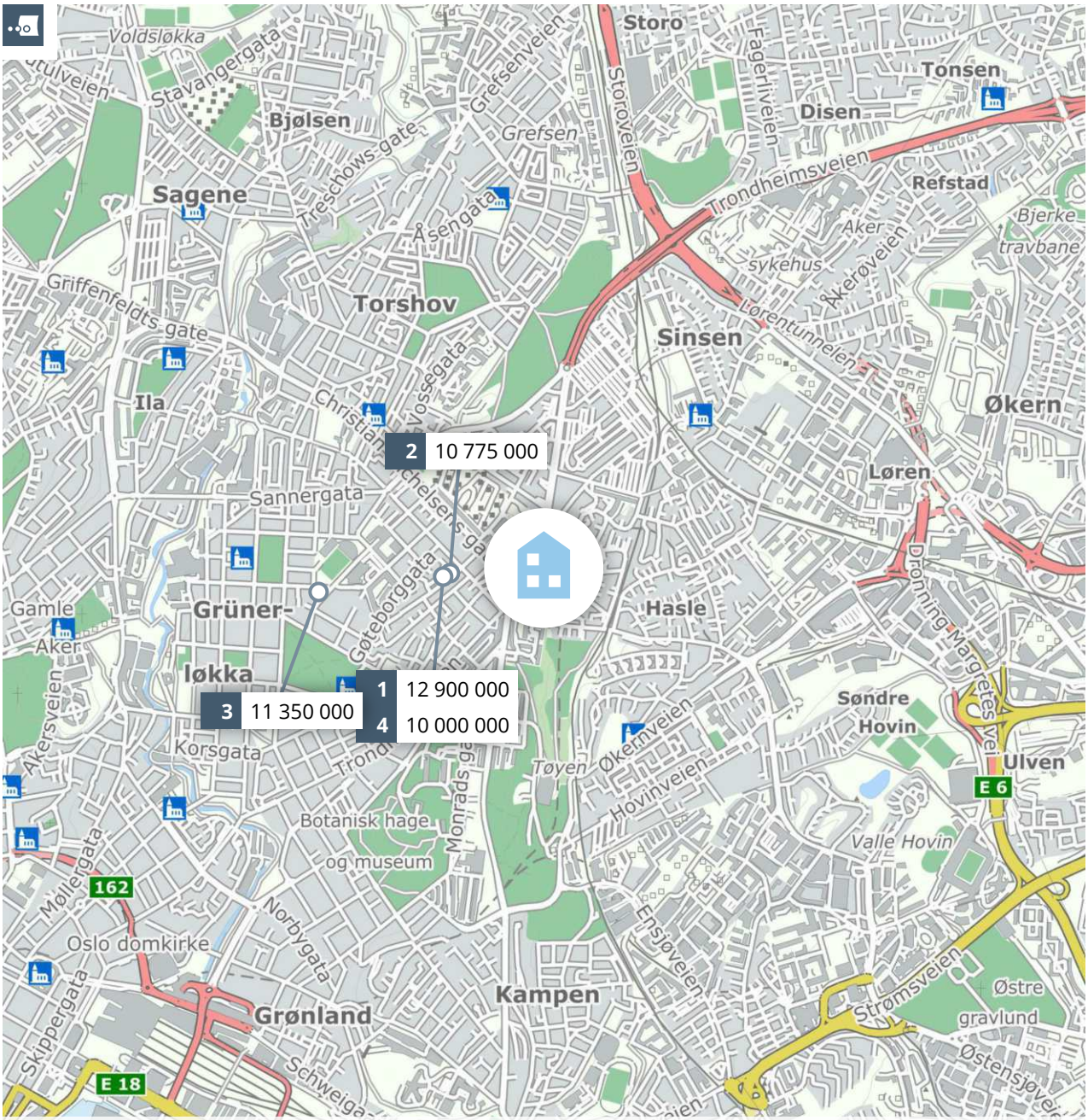
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

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	3 520 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 389 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 909 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,0 %



Meglers verdivurdering

TRONDHEIMSVEIEN 121

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 03.11.2025

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: Nils Trongaard.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Trondheimsveien 121, 0571 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 226 BNR 69 FNR 0 SNR 111 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SINSEN RODE 9

Verdivurdert til

10 490 000

-	10 490 000	131 125
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	80 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2020

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	8

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fjellgata 30 B 86 m² 2018 4. etg 3 sov	01.04.2025	10 400 000	**12 900 000**	0	12 900 000	**150 000**
2	Fjellgata 30 A 90 m² 2017 4. etg 3 sov	26.02.2025	10 400 000	**10 775 000**	0	10 775 000	**119 722**
3	Seilduksgata 33 A 86 m² 2012 6. etg 2 sov	06.05.2025	10 700 000	**11 350 000**	0	11 350 000	**131 977**
4	Fjellgata 30 B 81 m² 2018 3. etg 2 sov	15.04.2025	10 400 000	**10 000 000**	0	10 000 000	**123 457**

Strøken toppleilighet med fantastisk utsikt!
Romslig balkong med gode solforhold.
Hjørneleilighet.
2 soverom.
2 bad.
Garasjeplass.
Heis.

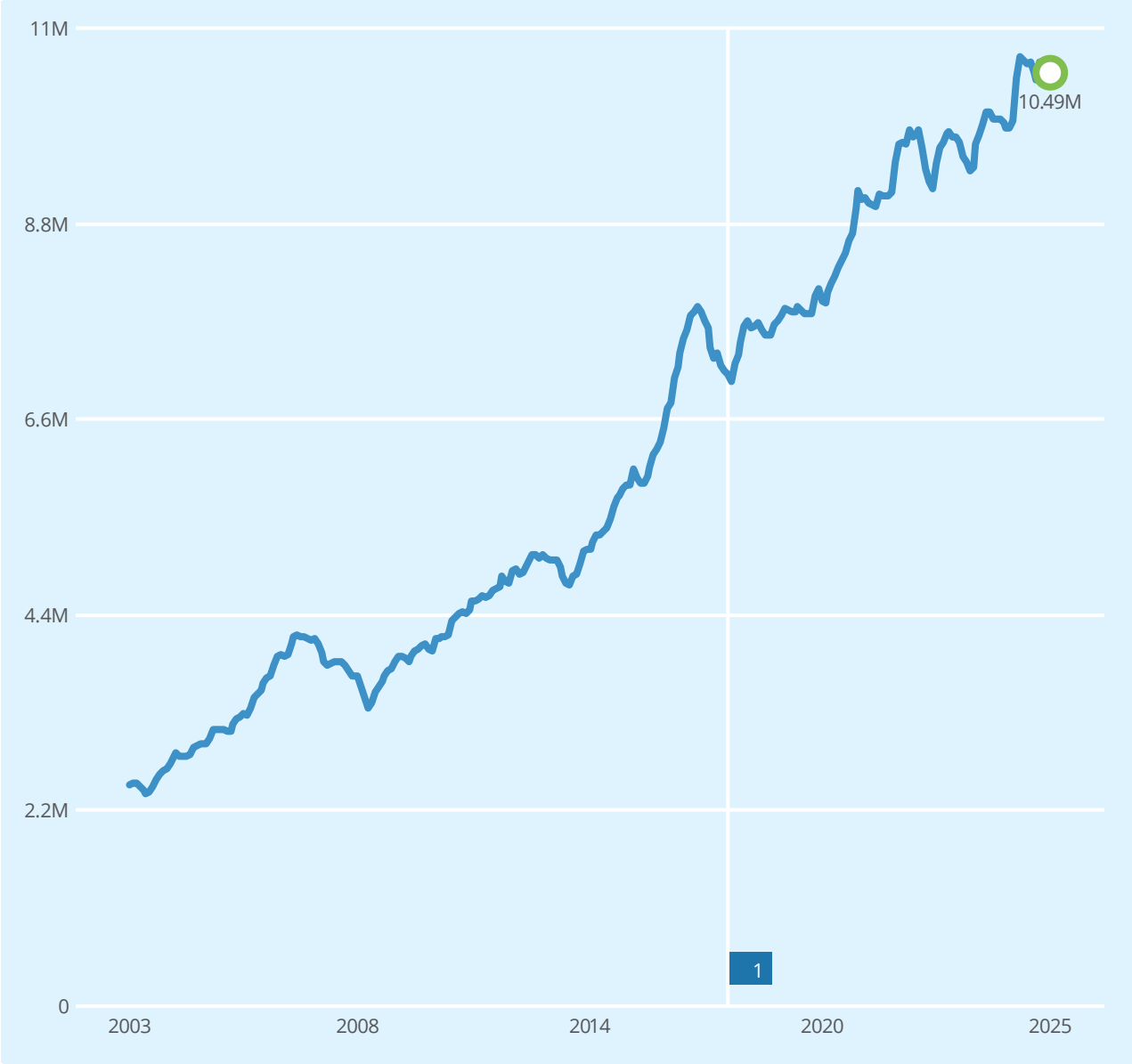
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi 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 eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.09.2023		08.09.2023	-	400 000	-	400 000	2
07.12.2020		07.12.2020	-	8 700 000	-	8 700 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer. Høyere markedsverdi

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i SINSEN RODE 9 grunnkrets nå

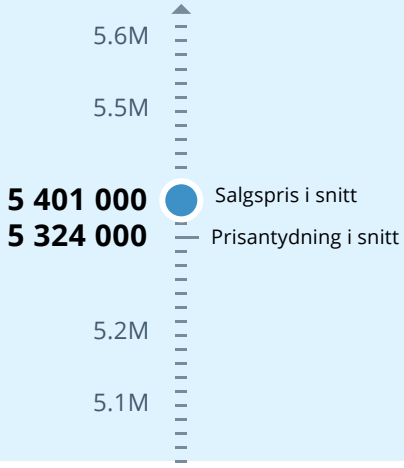
4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
159
dager

Leiligheter solgt i SINSEN RODE 9 grunnkrets siste 3 mnd

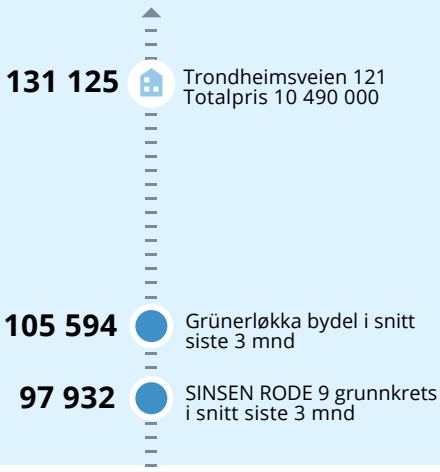
13
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
32
dager

for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



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:
Trondheimsveien 121, 0571 Oslo
Gnr. 226, Bnr. 69, Snr. 111 og Gnr. 226, Bnr. 69, Snr. 112, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306250227

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Nils Trongaard

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 480 42 337

E-post: nils.trongaard@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.
