

Sandakerveien 56F

Torshov | Oslo
Kr 5 990 000



Røisland & Co

Sandakerveien 56F

Torshov | Oslo

Dette er en lys og moderne 3-roms selveierleilighet i Torshovhøyden, med luftig beliggenhet i byggets 9. etasje. Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Torshov/Lilleborg. Her bor du i et urbant og samtidig grønt område, med turstier og parker i umiddelbar nærhet.

- 3-roms selveierleilighet oppført i 2024
- Luftig beliggenhet i 9. etasje og store vindusarealer som gir flott utsikt
- Gjenværende tid på reklamasjonsrett/utbyggergaranti til 2029
- Franske balkonger
- HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer
- God takhøyde på ca. 2,6m i stue
- 1-stavs parkett i alle oppholdsrom
- Vannbåren gulvvarme
- Heis
- God lagringsplass med kjellerbod på 5 m²
- Solrik felles takterrasse
- Sentral beliggenhet
- Umiddelbar nærhet til dagligvare og kollektivt

Prisantydning: 5 990 000

Omkostninger: 150 840

Totalpris inkl. omk.: 6 140 840

BRA-i/BRA total: 50/55 m²

Etasje: 9

Antall rom: 3

Felleskostnader pr. mnd: 3 308

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 1967/2024 (Bygget er rehabilitert/bygd om til leiligheter som ble ferdigstilt i 2024).

Oppdragsnummer: 3-0098/26

Ansvarlig megler: Martin Killi Arnesen

Tittel: Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 909 34 214

E-post: martin@roislandco.no





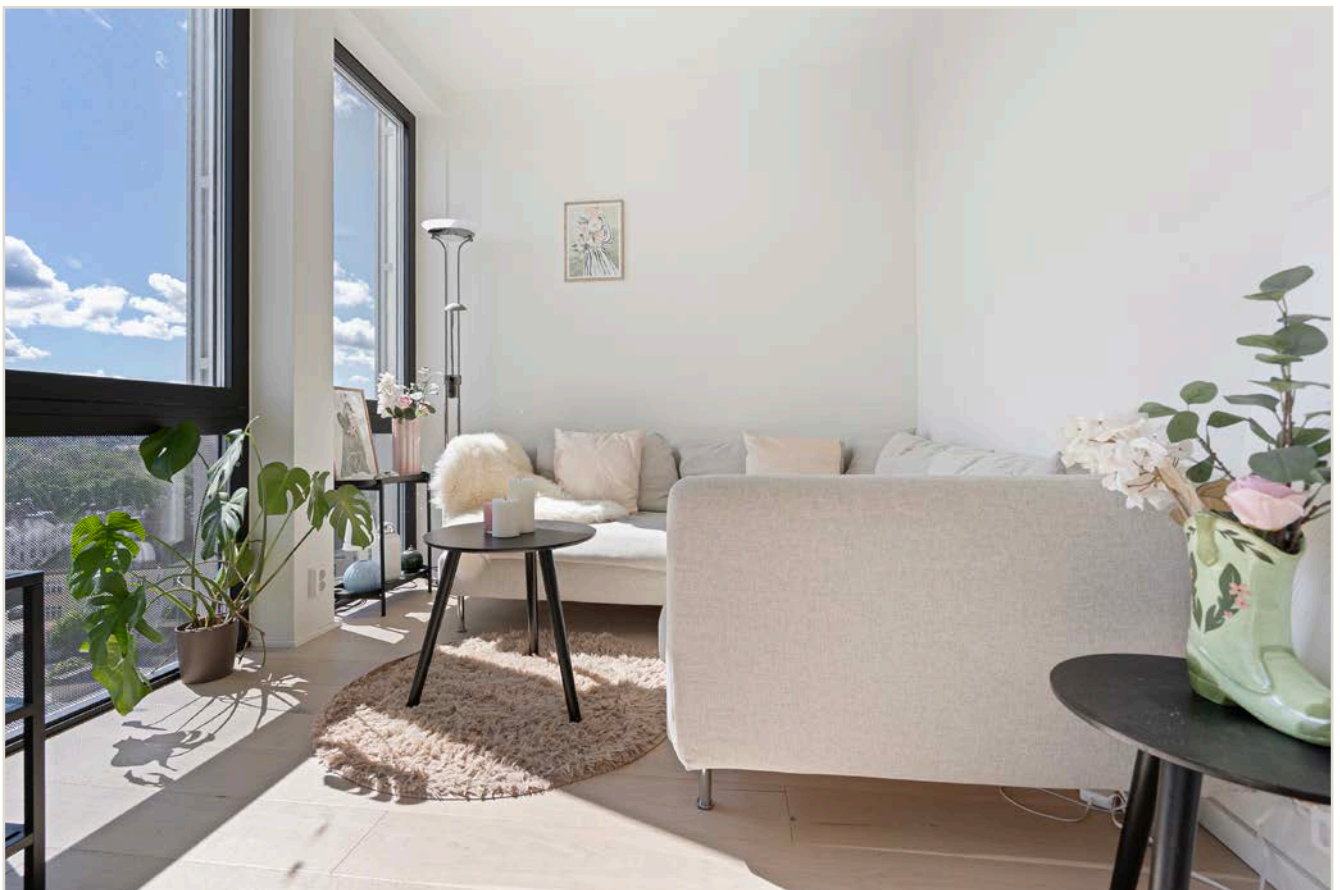
De store vindusflatene sammen med takhøyde på 2,6 meter i stuen, gir en svært behagelig romopplevelse.



Det er soneregulert, vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom.



Leiligheten har en lekker 1-stavs eikeparkett.



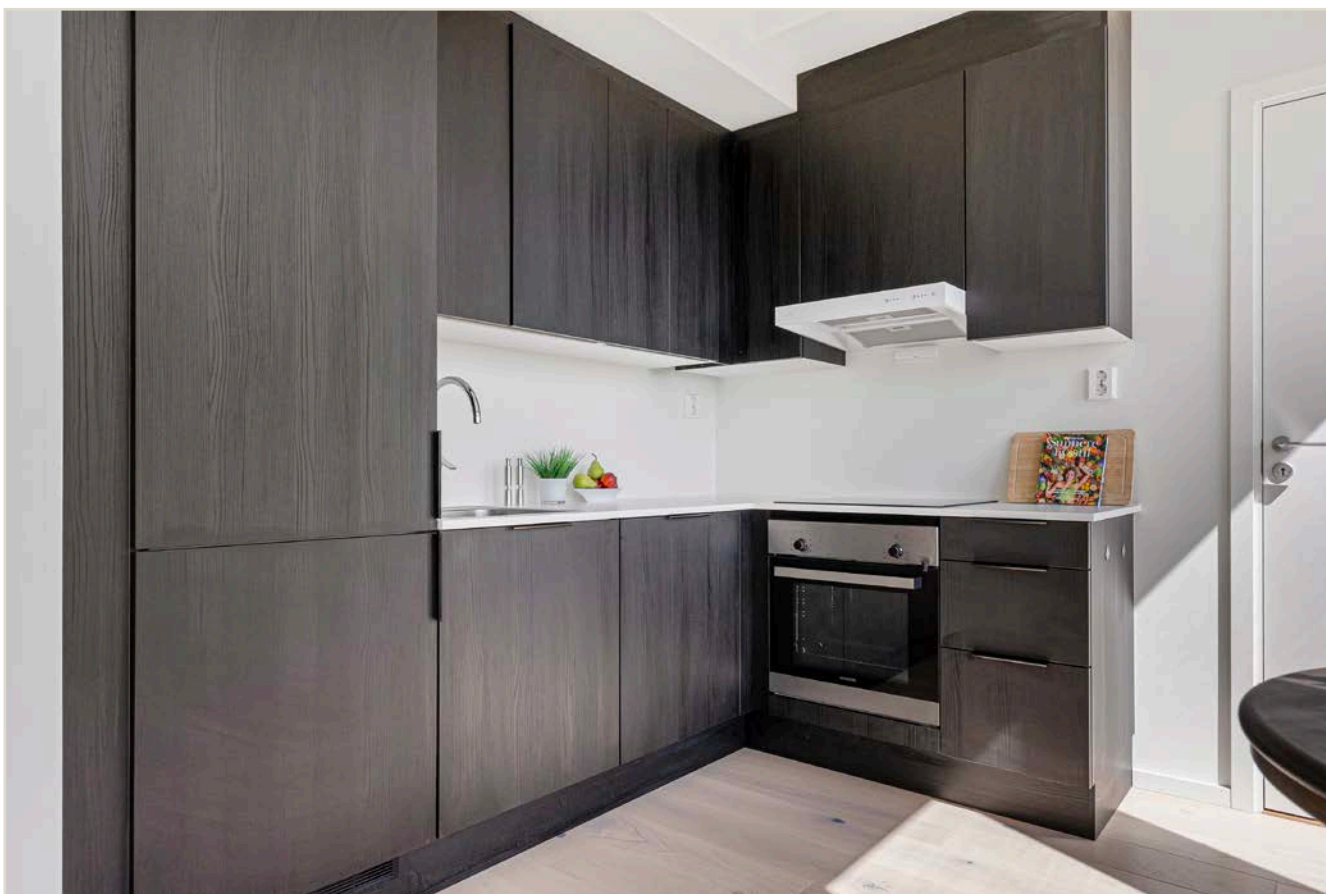
Alle vinduer har utvendig solskjerming (unntatt på hovedsoverommet).



Flott utsikt fra leiligheten.



Fra stuen er det en naturlig overgang til det moderne kjøkkenet.

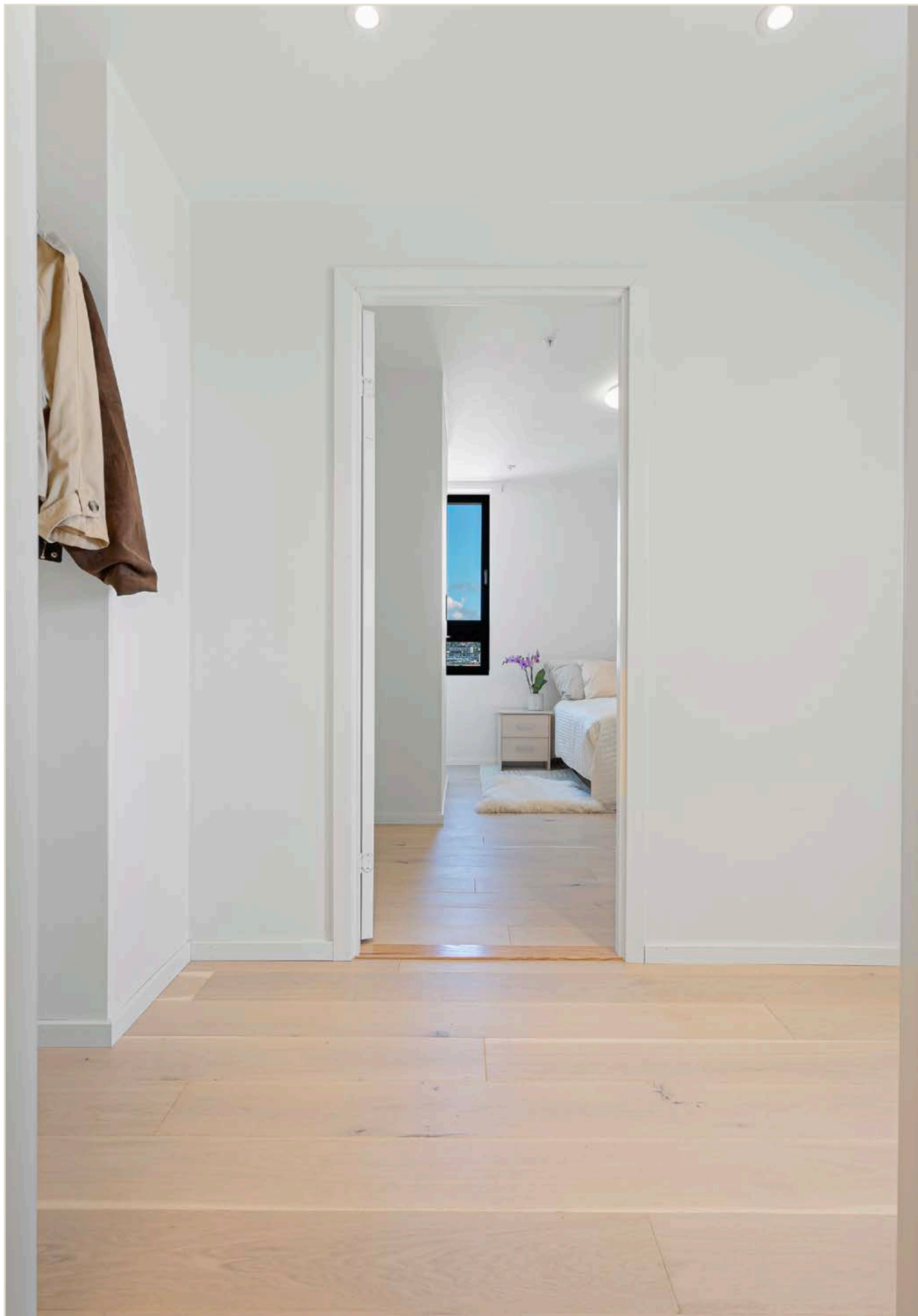


Stilren kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter og laminat benkeplate.



Kjøkkenet er utstyrt med integrert hvitevarer (induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap m/frys).

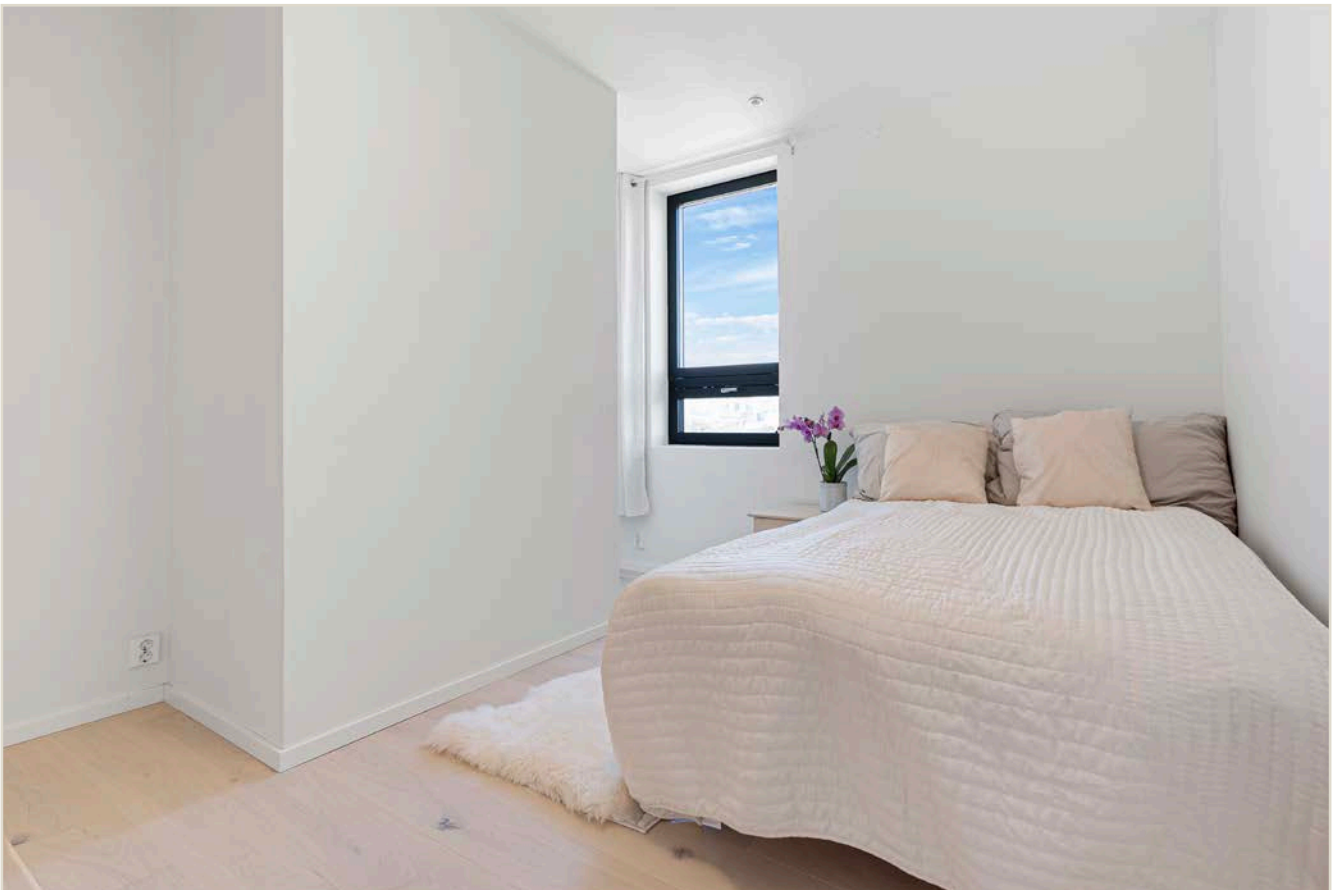


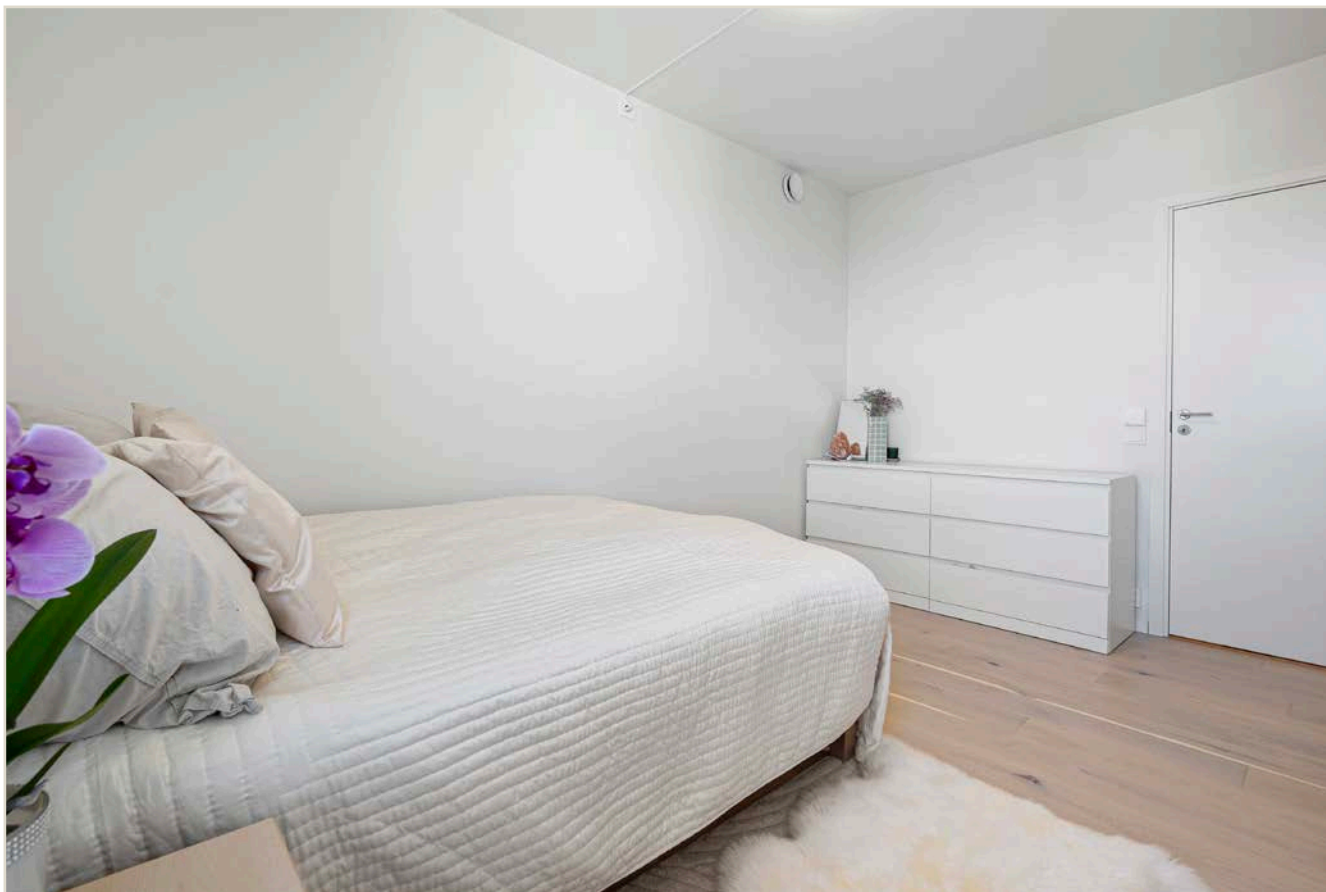


Det er balansert ventilasjon i leiligheten, som sikrer et godt inneklima.



Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsninger.





Soverom 2 har, i likhet med stuen, en fransk balkong.



Lyst og innbydende baderom fra 2024.

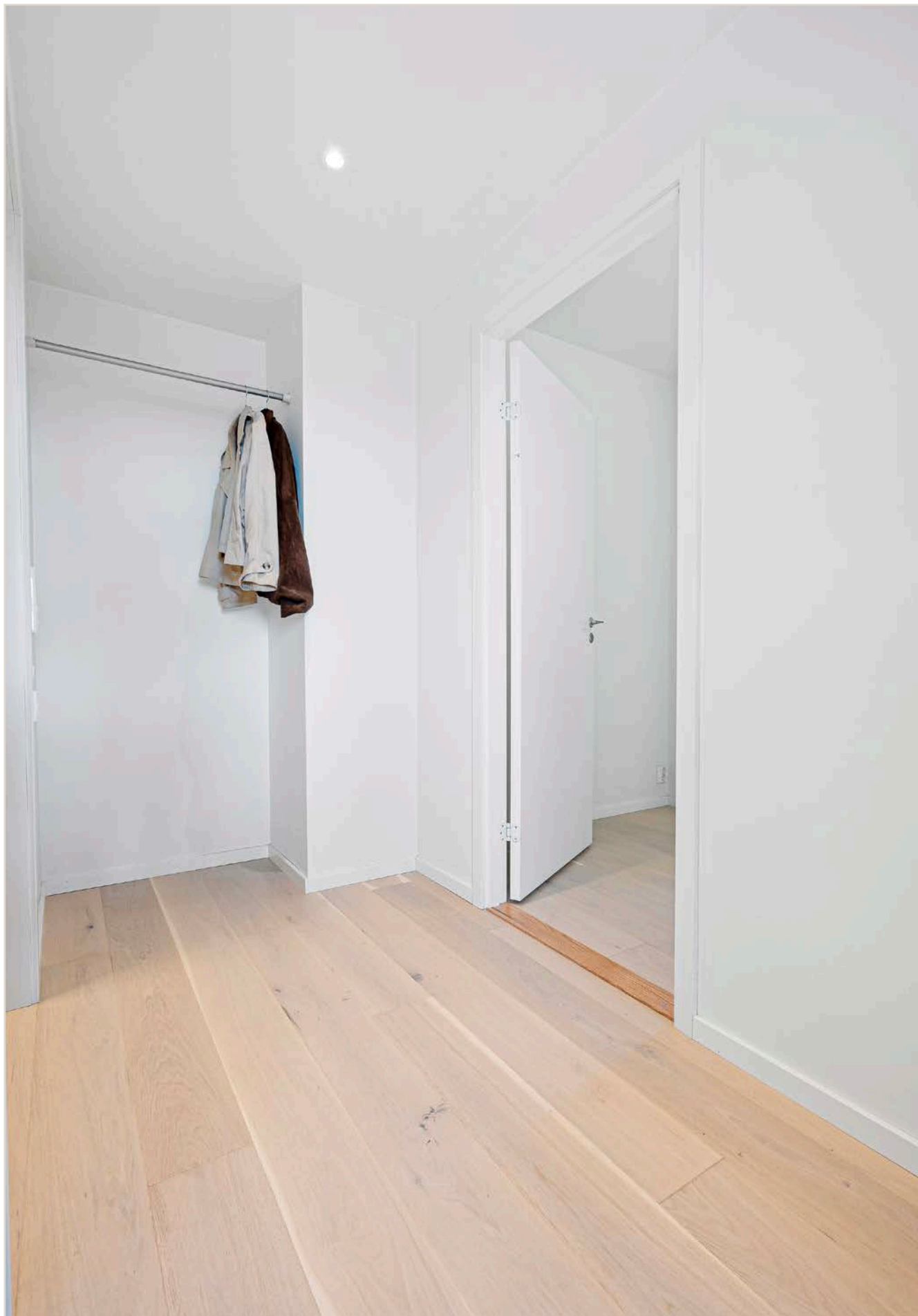


Badet har vannbåren gulvvarme og det er downlights i himlingen. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.



Praktisk dusjhjørne med svingbare glassdører.





Lys entré med downlights i himling og avsatt plass/nisje til yttertøy.



Felles takterrasse | Ta heisen opp til den fantastiske takterrassen med utsikt og sol hele dagen.



Felles takterrasse | Ta heisen opp til den fantastiske takterrassen med utsikt og sol hele dagen.



Felles takterrasse | Ta heisen opp til den fantastiske takterrassen med utsikt og sol hele dagen.



Leiligheten er en del av Torshovhøyden Eierseksjonssameie som består av 146 seksjoner, hvorav tre er næringsseksjoner. Bygget ble bygget om fra næring til bolig i 2024 (opprinnelig oppført i 1902).



Nærområdet | På Torshov er det flere grønne lunger å velge i, og i den flotte Torshovparken kan du nyte utsikt og solskinn.



Nærområdet | Tar man turen til Soria Moria, skjer det ofte at man blir der hele kvelden.

Sandakerveien 56F

– Alt du trenger å vite

Adresse

Sandakerveien 56F, 0477 OSLO

Matrikkel

Gnr. 224, bnr. 343, snr. 137

Eier

Selger: Thuy Van Thi Vo

Selger: Duy Quang Nguyen

Områdebeskrivelse

Det ikoniske høyhuset på Torshovhøyden, som tidligere huset hovedkontor for Denofa Lilleborg, er et landemerke tegnet av arkitektene Blakstad og MuntheKaas og stod ferdig i 1967. På grunn av sine kvaliteter har bygningen bevaringsvern.

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Torshov/Lilleborg. Her bor du i et urbant og samtidig grønt område, med turstier og parker i umiddelbar nærhet. Den populære gang- og sykkelveien langs elva tar deg enkelt til Nydalen i nord eller til Grünerløkka og sentrum i sør.

Dette er et område som kombinerer byliv med rekreasjon. Fra adressen er det kort gangavstand til alt du trenger i hverdagen. Sandaker Senter med dagligvarehandel og apotek ligger kun et par minutter unna. For et bredere utvalg av butikker og servicetilbud er det gangavstand til både Storo Storsenter og Nydalen.

Området har et godt utvalg av treningssentre, som Myrens Sportssenter og Sandaker Treningssenter. For kulturelle opplevelser og serveringstilbud ligger Torshov, med sitt rike utvalg av kafeer, restauranter og teater, kun en kort spasertur unna.

Kollektivtilbudet er utmerket. Nærmeste trikkestopp er Sandaker senter, et par minutters gange fra leiligheten, med hyppige avganger mot sentrum og Majorstuen. T-banen fra Storo eller Nydalen er også innen gangavstand. For bilister er det enkel tilgang til Ring 3.

Tomt

Felles eiet tomt for sameiet. Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, grøntanlegg, gårdsrom, oppholds- og lekearealer, felles takterrasser og sittegrupper. Sykkelparkering er tilgjengelig på fellesarealene og i garasjekjelleren. Det er tinglyst rett for allmennhetens adkomst på

gangveien gjennom parken.

Sameiets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk av tomten i vedtekter og seksjoneringsdokumenter.

Areal og innhold

Totalt bruksareal BRA: 55 m²

BRA-i: 50 m²

BRA-e: 5 m²

BRA-i: Entré, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: Kjellerbod på ca. 5 m² merket H0902.

Arealbeskrivelse:

Arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealet er beregnet ut fra Norsk standard NS 3940:2023. BRA-i: Internt arealet innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakt. BRA-e: Eksternt areal som boligen har eksklusiv bruksrett til, men som ikke ligger i boligen, f.eks. kjellerbod. BRA-b: Areal for innglasset balkong med veggareal. Total BRA = Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. TBA er areal på terrasse og balkong. Arealet oppgis ved salg, men inngår ikke i BRA. Oppgitt romareal er netto romareal. De oppgitte arealer er å betrakte som cirka-arealer.

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Arealene er målt innvendig. Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles

nøyaktig. Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte. Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen. Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Standard

Entré:

Entréen setter et praktisk utgangspunkt. Det er avsatt plass til garderobeløsning/oppgang av klær. Det er en lekker 1-stavs eikeparkett på gulv. Rommet lyssettes av downlights og entréen binder sammen planløsningen mot de sosiale rommene.

Stue og kjøkken:

Videre fra entréen kommer man inn til stuen som nyter godt av store vindusflater og en takhøyde på ca. 2,6 meter, noe som definerer romfølelsen. Fra stuen kan man åpne opp en fransk balkong mot utemiljøet. Åpenheten mot kjøkkenet gir en sosial dynamikk, og det er rikelig med plass til å innrede med en sofagruppe og et tilhørende salongbord.

Stilrent kjøkken fra HTH i en åpen, hjørneplassert løsning mot stuen. De glatte, mørke frontene danner en presis kontrast til oppholdsrommets lyse palett. Det medfølge integrerte hvitevarer (induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og et kombinert kjøl- og frysenskap).

Soverom:

Hovedsoverommet er på ca. 12 m² og gir plass til en større seng. Det er nisjer for både garderobeløsning og evt. kontorpult.

Soverom 2 er på ca. 6,5 m². Det er fransk balkong i dette rommet.

Bad:

Det flislagte baderommet ble utformet i 2024 og forener mørke gulvfliser med klassiske hvite veggflater. Det er vannbåren gulvvarme, mens downlights gir god belysning. Rommet inneholder et dusjhjørne avgrenset med glassdører, et veggmontert toalett og en servantinnredning med glatte fronter samt et overliggende speil med integrert lysarmatur. I tillegg foreligger det opplegg for plassering og tilkobling av vaskemaskin.

Overflater:

Gulv: 1-stavs parkett i tørre rom, og flislagte gulvflater med vannbåren gulvvarme på badet. Vegger: Flissatte veggflater på baderommet, og glatte, malte veggflater ellers i boligen. Himling: Glatte, malte himlinger, med downlights etablert i entré og baderom.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende

leverandørgaranti.

Bebyggelse

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 15.06.2026.

Bygning:

Boligen er en 3-roms leilighet i 9. etasje i et leilighetsbygg som ble bygget om fra næring til bolig i 2024 (opprinnelig oppført i 1967). Etasjeskillere er utført i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Vinduer:

Vinduer er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2023.

Dører:

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35). Innvendige dører er glatte og folierte.

Balkong/terrasse:

Det er fransk balkonger i stue og på det ene soverommet.

VVS-installasjoner:

Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap plassert på badet. Fordelerskapet har overløpsrør og stoppekran. Interne og synlige avløpsrør er i plast. Aquastop/lekkasjvarsler med sensorer og magnetventil er installert. Det er plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med tilluft og luftavtrekk. Våtrommet har balansert ventilasjon med veggventil og tilluft ved terskel. På kjøkkenet er det avtrekksventil på vegg, tilknyttet den balanserte ventilasjonen, i tillegg til kjøkkenventilator med avtrekk til avtrekkskanal.

Tekniske detaljer:

Boligen har soneregulert, vannbåren gulvvarme. Rørstokk for anlegget er plassert i samme rørskap som øvrige vannrør. Felles brannvarslingsanlegg er installert. Sprinkelanlegg.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskapet er plassert i enteen. Automatsikringer og jordfeilbryter. 63 AMP hovedsikring med 10 fordelingskurser. Hovedsikringer og strømmåler i felles tavle.

Tilstandsgrader:

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen som følger vedlagt denne salgsoppgaven. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder TG2 og TG3.

Alle kontrollpunkter har fått TG 1.

Interessenter må sette seg inn i vedlagt tilstandsrapport før bud inngis.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese vedlagte tilstandsrapport og sette deg grundig inn i denne.

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Leiligheten har 5 års garanti/reklamasjonsrett (til 2029).

Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen, men midlertidig brukstillatelse. Denne ble gitt den 10.05.2024.

Det er utbyggers plikt å fremskaffe ferdigattest på eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest må foreligge før kjøper kan ta i bruk eiendommen. Kjøper er gjort kjent med at det kan ta lang tid i etterkant av ferdigstilling av et bygg, før ferdigattest foreligger. Kjøper kan ikke nekte overtagelse ved manglende ferdigattest, dersom midlertidig brukstillatelse foreligger.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass til denne leiligheten.

Under Bygg A2 ligger garasjeanlegg med bilparkering, som er fradelt som selvstendig eiendom med eget gnr/bnr 224/406. Det kan åpne seg muligheter for leie/kjøp av plasser, hvis noe blir lagt ut internt for salg. P-plassene kan ikke overdras til andre enn seksjonseiere i Torshovhøyden Eierseksjonssameie, sameiet eller garasjesameiet, ifølge vedtekter. Garasjesameiet har egne vedtekter, som ligger i denne salgsoppgaven.

Oppvarming

Vannbåren varme. Boligen er utstyrt med soneregulert, vannbåren gulvvarme.

Energikarakter

D

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Komplett energiattest inkludert oppvarmingskarakter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Eiendommens utgifter

Felleskostnadene er kr. 3 308 per måned, og inkluderer blant annet forretningsførsel, akonto energi/varmtvann, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

Fellesutgiftene er fordelt slik:

- Felleskostnader likt - Bolig bygg A: kr 331,38
- Felleskostnader brøk - Bolig hus A: kr 2 976,73

Felleskostnadene justeres normalt årlig i forhold til sameiets faktiske utgifter.

TV/bredbånd bestilles av ny eier etter eget ønske rundt hastighet/pakke, og kommer i tillegg til oppgitt felleskostnad.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Selger har ikke bebodd eiendommen, og det foreligger derfor ingen historikk over strømforbruk.

Oslo kommune har eiendomsskatt. For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

Ifølge eiendomsskattelisten for 2026 på Oslo kommune sine hjemmesider, står det oppført kr. 0 for denne seksjonen. Dette vil kunne endre seg.

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt, men fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som hensyntar om boligen er "primærbolig"; (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig"; (andre boliger man eier).

For primærbolig er formuesverdien 25 % av markedsverdien opp til kr. 10 000 000 og deretter 70 % av den overskytende markedsverdien, og 100 % for sekundærboliger. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene.

Det tas forbehold om endring av satser, og henvises til Skatteetatens nettsider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/annen

offentlig eller privat tjenesteyting (helsereelatert virksomhet)/kontor/bevertning, barnehage, boligbebyggelse, park og gangvei i henhold til detaljregulering S-4995, «Detaljregulering av Sandakerveien 56», vedtatt 28.02.2018.

Plansaker i nærområdet:
Planforslag for kollektivfelt
Detaljregulering, Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48
Status: Under behandling
Saksnummer 202112601
Se også <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/gateopprusting-storokrysset-sandaker/>

Sandakerveien 56 C – Boliger
Detaljregulering, Sandakerveien 56
Status: Under behandling
Saksnummer: 202217080

Sandaker 58 B-C – Boliger
Detaljregulering – Sandakerveien 58 B-C
Saksnummer: 202604579

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1962/503891-1/105 08.03.1962 BEST. OM VANN/
KLOAKKLEDN.
Overført fra Sandakervn 39
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 70

1964/515483-1/105 24.10.1964 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og
kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 70

1964/516692-1/105 13.11.1964 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 70

2011/1080225-1/200 23.12.2011 BEST. OM
ADKOMSTRETT
Rettighetshaver: ALLMENNHEITEN
LØPENR: 13370740
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 70

2016/1042894-1/200 11.11.2016 BEST. OM
ADKOMSTRETT
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935
420
Allmenheten sikres rett til ferdsel og opphold på
døgnåpen regulert park/utomhusområde
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 70

2021/1329925-1/200 25.10.2021 BESTEMMELSE OM
ADKOMSTRETT
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935
420
Rettighetshaver allmennheten
Bestemmelse om vedlikehold
Adkomstrett på gangveien og i parken
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO
KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 70

2022/140279-1/200 04.02.2022 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om felles sprinkleranlegg og
brannalarmanlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 70

2022/140279-2/200 04.02.2022 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 387
Bestemmelse om tilknytning til felles
brannalarmanlegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 70

2022/454486-1/200 28.04.2022 UTBYGGINGSAVTALE
Rettighetshaver: SANDAKERVEIEN 56 AS ORG.NR:
982 405 076
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 70

2022/454577-1/200 28.04.2022 UTBYGGINGSAVTALE
Rettighetshaver: SANDAKERVEIEN 56 AS ORG.NR:
982 405 076
Gjelder felt C
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 70

2022/1428424-2/200 15.12.2022 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 406
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO
KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 70

2022/1428424-4/200 15.12.2022 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Rettighetshaver for KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343
SNR: 1-39, 41-50, 51-71 og KNR: 0301 GNR: 224 BNR:
406.

Gjensidig rett

Bestemmelse om stikkledninger

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO
KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 70

2022/1428424-5/200 15.12.2022 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver for KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343
SNR: 1-39, 41-50, 51-71 og KNR: 0301 GNR: 224 BNR:
406.

Bestemmelse om gjensidig rett til nødvendig grunn
til reparasjon og vedlikehold av bygning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO
KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 70

2022/1468987-1/200 28.12.2022 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om plikt til å dekke kostnader til drift
og vedlikehold

Bestemmelse om rett til å administrere drift og
vedlikehold

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 70

2024/2160655-1/200 29.10.2024 RESEKSJONERING SNR: 137

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 50/10766

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av fellesareal

Deling av seksjon

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og
avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og
ut til det kommunale nettet er private, og
vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet.

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Adgang til Utleie

Leiligheten kan fritt leies ut.

Meldeplikt: Ved utleie eller overlating av bruk skal
seksjonseier skriftlig melde fra til styret. Meldingen
skal inneholde leietakers navn og
kontaktinformasjon, samt leieperiodens varighet.
Meldeplikten gjelder ved langtidsutleie.

Korttidsutleie: Korttidsutleie av hele seksjonen i mer
enn 60 døgn per kalenderår er ikke tillatt. Med
Korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn
sammenhengende, jf. eierseksjonsloven § 24 sjuende
ledd.

Overtagelse

Etter avtale. Det er mulig med overtakelse fra og
med 1. august 2026.

Diverse

Om sameiet:

Torshovhøyden Eierseksjonssameie som består av
146 seksjoner, hvorav tre er næringsseksjoner.
Sameiet forvaltes av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Sameiets kommunikasjonsplattform er Vibbo
(<https://vibbo.no/torshovhoyden-eierseksksameie>).

Bygning - Adresse

Sydblokken (Bygg B): Sandakerveien 56 A

Administrasjonsblokken (Bygg C): Sandakerveien 56
B

Høyblokken (Bygg A): Sandakerveien 56 C

Vestblokken (Bygg A2): Sandakerveien 56 D-F

Laboremus: Sandakerveien 56

Garasjekjelleren: Er fradelt som selvstendig eiendom
med eget gnr/bnr 224/406

Organisasjonsnummer: 929358406

Kontakt styret:

torshovhoydensameie@styrommet.no

Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer
8098688

Lån: Nei

Sikringsordning: Nei

Styregodkjennelse påkrevd: Nei

Forkjøpsrett: Nei

Felleskostnader ble sist økt den 01.04.2026, med
9,09% ifølge forretningsfører.

Fra årsmøtet avholdt 7. april 2025 kan følgende
punkter nevnes:

- Årsrapport og årsregnskap for 2024 ble godkjent.
- Felles vasking av utvendige vinduer, finansiert over felleskostnadene, ble vedtatt (vil medføre økning i felleskostnader).
- Forslag om kameraovervåking ble nedstemt.
- Styret fikk mandat til å utarbeide parkeringsbestemmelser.

Styret arbeider med oppfølging av problematikk knyttet til regulering og stabilisering av varmeanlegget. For 2026 er det planlagt å utrede kostnader for digital overvåking av VVS, installere avfukter i bodområder og garasje, videre oppfølging av varmeanlegget, utrede mulighet for måling av forbruk av vann og fjernvarme, samt etablere et sikkerhetsfond for fremtidig vedlikehold.

Innkalling til årsmøte 2026 og protokoll fra årsmøtet ligger vedlagt i denne salgsoppgaven og interessenter bes gjøre seg kjent med innholdet.

Løsøre:

Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør. Listen følger vedlagt i salgsoppgaven.

- Hvitevarer på kjøkken medfølger.
- Vaskemaskin på bad medfølger ikke.

Øvrig informasjon:

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

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til megler, tilstandsrapport samt opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Salgsoppgaven er godkjent av selger.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

Dersom selger anses som profesjonell part ved salg av nyoppført bolig:

Loven regulerer forhold hvor næringsdrivende er pliktig til å stille garanti ved salg av nyoppførte, ferdigstilte boliger som blir solgt innen seks måneder etter ferdigstilling. Etter bestemmelsen i avhl. § 2-11, må næringsdrivende stille garanti for sin oppfylling av avtalen på linje med garantibestemmelsen i bustadoppføringsloven § 12.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Omkostninger ved kjøp

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

- 1: Dokumentavgift til staten, 2,5% av kjøpesum: Kr. 149 750 (Forutsatt salgssum: Kr. 5 990 000)
- 2: Tinglysningsgebyr skjøte: Kr. 545
- 3: Tinglysningsgebyr pant og pantattest: Kr. 545

Totale omkostninger: Kr. 150 840

Total kjøpesum inkl. gebyrer/avgifter og evt. øvrige kostnader ved kjøp til prisantydning: Kr. 6 140 840

I tillegg kommer valgfri Boligkjøperforsikring hos HELP Forsikring AS: Selveierleilighet: kr. 8 100.

Tilbud om lånefinansiering:

Megler formidler gjerne kontakt med rådgiver hos vår samarbeidspartner Sparebank 1 Hallingdal og Valdres. De har konkurransedyktige betingelser samt rask og løsningsorientert behandling av din lånesøknad. Røisland & Co mottar et honorar for denne formidlingen.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og omkostninger skal være disponibelt hos megler senest 2 virkedager før overtagelsen.

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. I henhold til Lov av 01.06.18 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven), er megler pliktig til å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter, herunder fullmektiger. Dette innebærer bl.a. å bekrefte kunders og reelle rettighetshavers identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres, kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Hvitvaskingsloven pålegger også eiendomsmegler å innhente redegjørelse av midlenes opprinnelse. Dette besvares av samtlige kjøpere herunder parter som opptrer på vegne av kjøper, ved en såkalt kundekontroll.

Hvis kjøper ikke bidrar til gjennomføring av kundekontrollen og dette fører til at transaksjonen blir forsinket eller ikke kan gjennomføres, vil dette ansees som mislighold av avtalen og gi selger rettigheter etter avhendingslova eller bustadoppføringsloven kapittel 5. I tilfeller der selger ikke bidrar til gjennomføring av løpende kundekontroll underveis i oppdraget, er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen og gi kjøper rettigheter etter avhendingslovens eller bustadoppføringsloven kapittel 4. Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller eiendomsmeglingsforetaket kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Ved eventuelt tilbakehold av informasjon eller mistenkelige transaksjoner, plikter eiendomsmegleren å melde fra til Økokrim. Med «mistenkelig transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling, eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det anbefales at kjøper innbetaler kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Selger forbeholder seg også retten til å kreve

dokumentasjon av kjøpers finansiering.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og ordinær Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr. 2 400 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr. 1 400 i honorar for ordinær Boligkjøperforsikring.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven.

Alle bud og budforhøyelser må inngis skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt sammen med signatur fra budgiver(e). Vi oppfordrer til å gi bud elektronisk via GI BUD knappen på finn.no, eller roislandco.no. Da vil samtlige vilkår bli oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes på SMS eller på e-post. Vi oppfordrer alltid til å kontakte megler pr. telefon i tillegg da forsinkelser i SMS og mail kan forekomme.

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

Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at

budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene som nevnt over.

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

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

I henhold til eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har megler en plikt til å oppfordre oppdragsgiver (selger) til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til megler. Megler oppfordrer partene til å lese retningslinjene for budgivning vedlagt i salgsoppgaven.

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

Budgiverens opplysning om han er forbruker eller næringsdrivende:
Avhendingsloven ble endret med virkning fra 1. januar 2022 og innebærer blant annet at «som den er»-forbehold ikke har virkning i forbrukerkjøp, jf. avhendingsloven § 3-9 andre ledd, jf. § 1-2 tredje ledd. Med forbrukerkjøp menes en kjøper av eiendom som er en fysisk person og som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. «Som den er»-forbehold kan imidlertid fremdeles tas utenfor forbrukerkjøp. Hvorvidt eiendommen selges til en forbrukerkjøper eller ikke, kan derfor ha betydning for fordelingen av risiko mellom partene: hvis kjøperen er forbruker, bærer selger ansvaret dersom eiendommen ikke samsvarer med de krav til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Hvis kjøperen er profesjonell, bærer imidlertid selger ansvaret for slike avvik bare i den grad eiendommen er i vesentlig ringere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Budgivers opplysning om han er forbruker eller ikke, skal gis i forbindelse med formidling av budet, for eksempel ved at det i budskjemaet krysses av for om man er forbrukerkjøper eller ikke. Budgiver må informere megler om han opptre som forbruker eller ikke-forbruker ved budgivning for at andre parter

involvert i budrunden kan ta stilling til forhold av faktisk og rettslig art som er viktige i forbindelse med avtalen. Megler har begrenset mulighet til å kontrollere budgivers egenopplysning om vedkommende er næringsdrivende eller ikke, og budgiverens skriftlige opplysning om han er forbrukerkjøper eller ikke, må legges til grunn.

Vedlegg salgsoppgave

Nabolagsprofil
Protokoll fra årsmøte 2026
Innkalling årsmøte 2026 med budsjett
Forbrukerinfo nye boligsalgsregler
Forbrukerinformasjon om budgivning
Seksjoneringstegning snr. 137
Budskjema (Bruktsalg)
Egenerklæringsskjema
Meglerbrev fra OBOS
Tilstandsrapport
Husordensregler
Vedtekter
Reguleringskart
Energiattest

Salgsoppgavedato

21.06.2026

Nabolagsprofil

Sandakerveien 56F - Nabolaget Lilleborg/Sandaker søndre - vurdert av 212 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn



Offentlig transport

Sandaker senter	2 min
Linje 11, 12, 18	0.2 km
Sandaker senter	4 min
Linje 11N, 12N	0.3 km
Storo	14 min
T-bane, buss, trikk	1.1 km
Storo	14 min
Linje 4, 5	1.1 km
Grefsen stasjon	16 min
Linje RE30, R31	1.3 km

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.)	7 min
276 elever, 21 klasser	0.6 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	8 min
614 elever, 34 klasser	0.6 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 kl.)	8 min
281 elever, 17 klasser	0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	6 min
227 elever, 16 klasser	0.5 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	20 min
392 elever, 30 klasser	1.6 km
Foss videregående skole	18 min
600 elever, 20 klasser	1.6 km
Nydalen videregående skole	21 min
960 elever	1.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

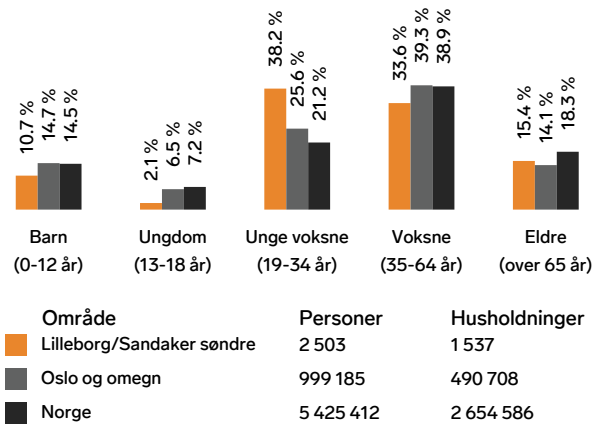
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Åsenhagen barnehage (1-5 år)	5 min
24 barn	0.4 km
Thor Olsens barnehage (1-4 år)	5 min
111 barn	0.4 km
Lilleborg barnehage (1-5 år)	6 min
65 barn	0.4 km

Dagligvare

Kiwi Vogtsgate	3 min
Coop Mega Sandaker	3 min



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

Primære transportmidler

-  1. Trikk
-  2. Egen bil
-  3. Buss

-  **Kollektivtilbud**
Veldig bra 94/100
-  **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100
-  **Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

Sport

-  Lilleborgbanen

7 min 

Ballspill, sandvolleyball

0.6 km
-  Lilleborg skole

8 min 

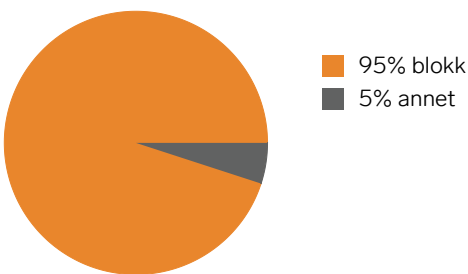
Aktivitetshall

0.7 km
-  Sandaker Treningssenter

8 min 
-  Myrens Sportssenter

8 min 

Boligmasse



«Fantastisk område med nærhet til sentrum»

Sitat fra en lokalkjent



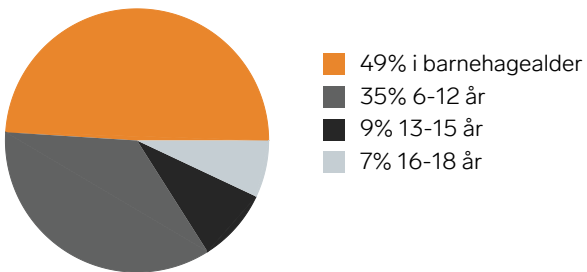
Varer/Tjenester

-  Sandaker Senter

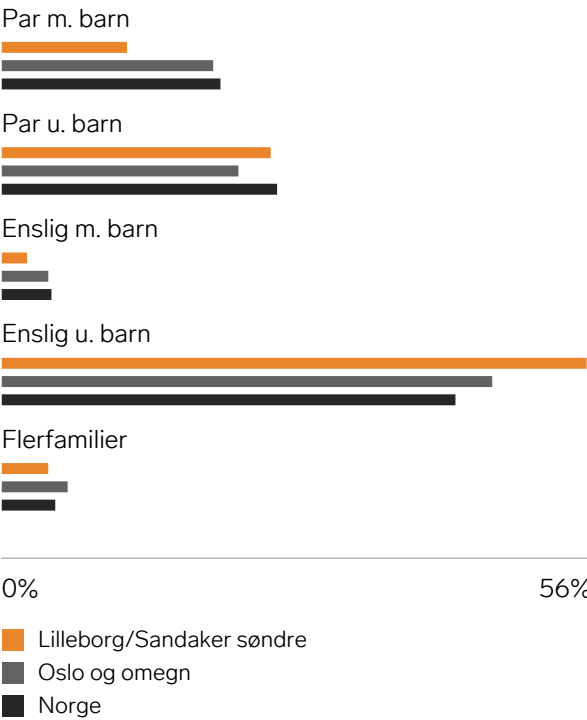
3 min 
-  Vitusapotek Sandaker

3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

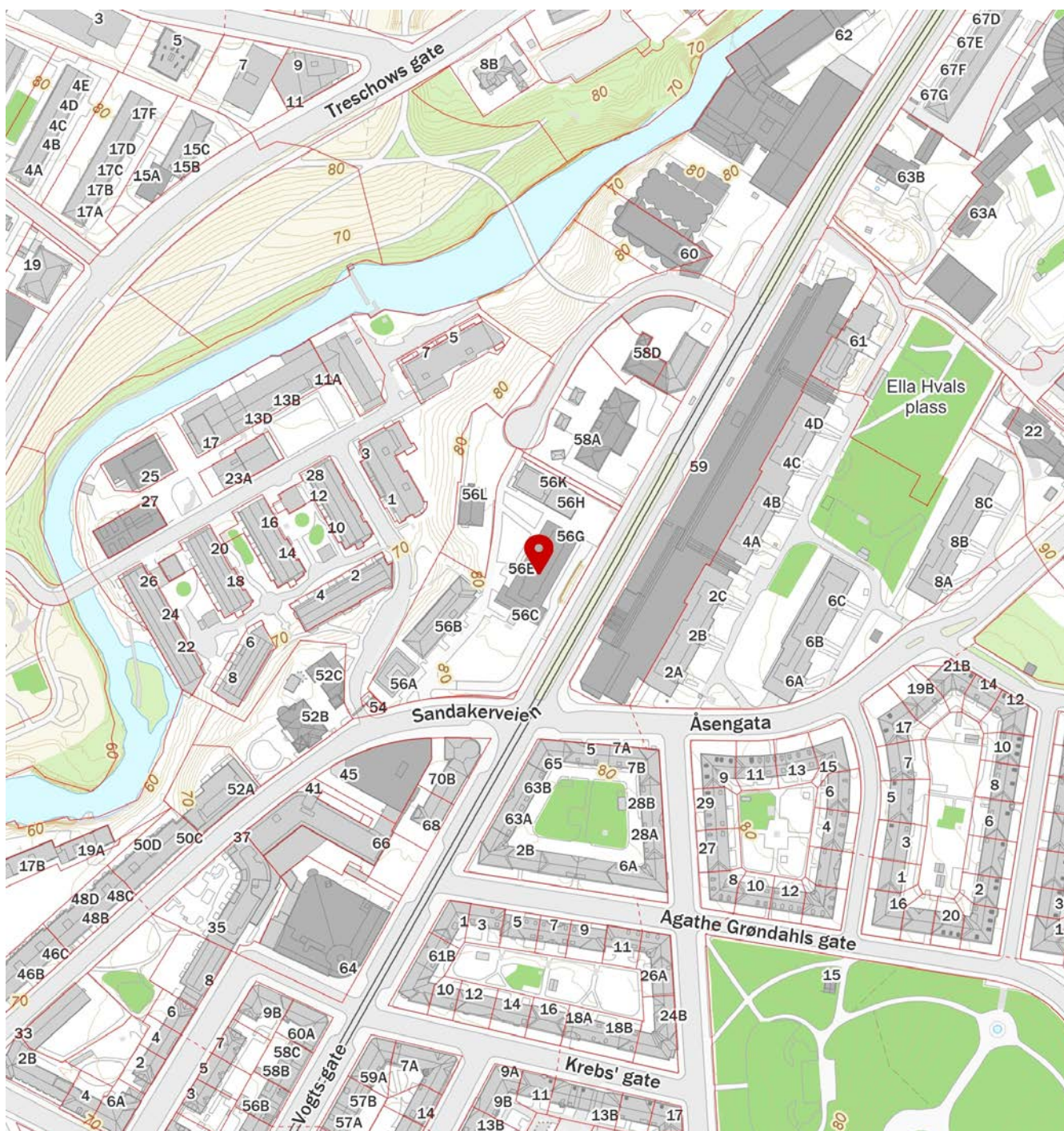
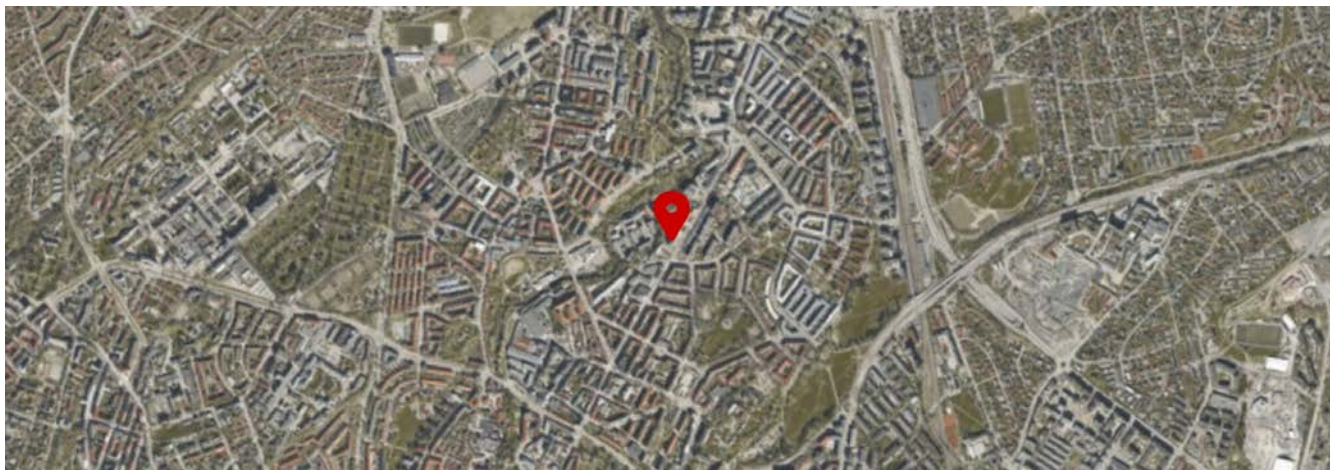


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Røisland & Co Eiendomsmegling AS	
Oppdragsnr.	
3-0098/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Duy Quang Nguyen	Thuy Van Thi Vo
Gateadresse	
Sandakerveien 56F	
Poststed	Postnr
OSLO	0477
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 3-0098/26

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Leiligheten har 5 år garanti ut 2029

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 avhendingsloven § 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Duy Quang Nguyen	e787f33baa7d15caaca477 781f42061856c2ddc6	11.06.2026 19:59:55 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thuy Van Thi Vo	d0e5d397bd1003c2f0aa6 fc53c7dcae6d591d692	11.06.2026 18:27:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 3-0098/26

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

Tilstandsrapport

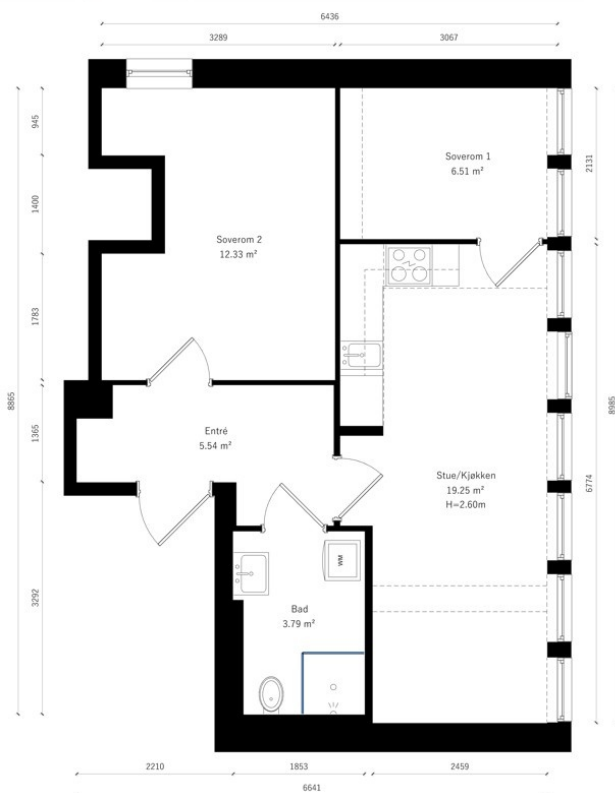


📍 Sandakerveien 56 F, 0477 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 224, bnr. 343, snr. 137

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 13.06.2026

Rapportdato: 15.06.2026

Oppdragsnr.: 21229-26257

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: LM5262

Foretak: Taksator AS

Takstingenør: Tony André Andersen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

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

Rapportansvarlig



Tony André Andersen

Uavhengig Takstingeniør

taa@taksator.no

476 56 595



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 fuktøk.

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Boligen er en 3-roms leilighet i 9. etasje i et leilighetsbygg som ble bygget om fra næring til bolig i 2024 (opprinnelig oppført i 1902). Samlet bruksareal er 56 m² (BRA-i 51 m² i 9. etasje og en kjellerbod på 5 m²). Godkjente og byggemeldte tegninger stemmer med dagens bruk.

Leiligheten fremstår gjennomgående ny og oppdatert som følge av ombyggingen. Badet er fra 2024 og kjøkkenet fra 2024 (begge ifølge opplysninger fra selger), og boligen har balansert ventilasjon, vannbåren gulvvarme, vannledninger lagt rør-i-rør med fordelerskap, samt komfyrvakt og lekkasjesikring på kjøkkenet. Det store flertallet av bygningsdelene er vurdert til TG 1, og det er ingen forhold med TG 3.

Det eneste avviket som kan kreve tiltak (TG 2) er knyttet til manglende dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt på badet. Det er søkt om ferdigattest for bygget. Det anbefales å innhente dokumentasjon på de utførte arbeidene ved våtrommet.

Radonmåling er ikke vurdert som relevant da boligen ligger mer enn tre etasjer over bakkenivå. Det elektriske anlegget er ikke tilstandsvurdert i henhold til forskriften. Leiligheten er en seksjon i et boligselskap, og bygningens fellesdeler er ikke tilstandsvurdert.

Sammendraget gir kun et overordnet bilde. For fullstendig oversikt over registrerte avvik, tilstandsgrader, konsekvenser og anbefalte tiltak vises det til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

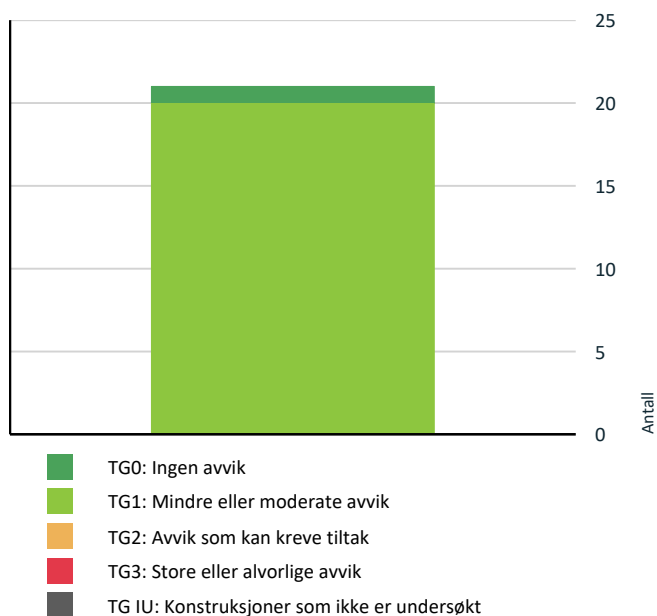
3-roms leilighet

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

Dagens planløsning og rombruk er sett opp mot prosjekttegninger tilsendt fra megler.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

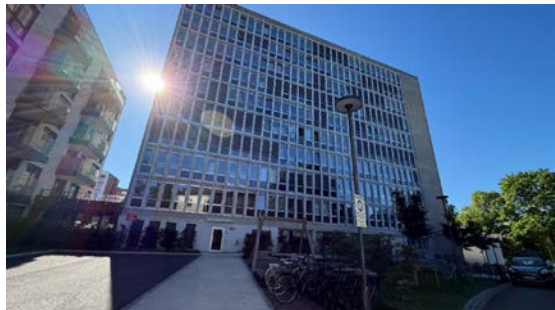
Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET



Byggeår
1902

Kommentar
I følge Norges Eiendommer.

Tilbygg / modernisering

2024	Rehabilitering av bygningen	Årstallet baserer seg på første tinglysning etter rehabilitering.
------	-----------------------------	---

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2023.

–

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det ble gjennomført kontroll av enkelte vinduer på befaring som er funnet i orden.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

! TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

INNENDIG

! TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

1-stavs parkett i leiligheten.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Flissatte veggflater på badetrommet.
Glatte, malte vegg -og himlingsflater ellers i leiligheten.

Downlights montert i entré og på badetrommet.

1 TG 1 Etasjeskillere og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Basert på visuelle observasjoner fremstår etasjeskillere å ha sin tiltenkte funksjon uten registrerte konstruksjonsmessige avvik. Lokale skjevheter kan forekomme og anses som normalt i eldre bygninger.

Etasjeskillere inngår ikke i detaljert kontrollomfang etter gjeldende forskrift.
Vurderingen er basert på visuelle observasjoner i tilgjengelige rom ved befaringstidspunktet.

Boligen var møblert, og det kan derfor forekomme plan- eller skjevhetsavvik som ikke var mulig å avdekke.

Dersom forholdet er av betydning for kjøper, anbefales ytterligere undersøkelser utført av byggeteknisk konsulent.

! Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå.

På denne bakgrunn anses radonmålinger normalt ikke som relevante for boligen, og det er derfor ikke utført eller etterspurt radonmåling i forbindelse med denne vurderingen.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, folierte innvendige dører.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

VÅTROM

9. ETASJE > BAD

1 TG 1 Generell

Beskrivelse

Flislagt badetrom fra 2024 i følge opplysninger fra selger.

Blokken ble bygget om fra næring til leiligheter i 2024.

Tilstandsrapport



9. ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Arbeidene på våtrommet er utført av AE bygg AS og Fagflis AS. Det er fremlagt FDV og hvilke produkter som er benyttet på baderommet.

9. ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Glatt, malt himlingsflate med downlights.

Flissatte veggflater.

9. ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagte gulvflater med vannbåren gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp membran ved dør og overkant sluk er målt til over 25 mm.

Forskriftens krav om minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran/flis ved terskel er dermed oppfylt. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

9. ETASJE > BAD

Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.

Tilstandsrapport



9. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

9. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servanten.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett. Dusjhjørne med glassdører, sluk i sone og dusjstyr.

9. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.
Veggventil og tilluft ved terskel.

9. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Våtrommet er oppgitt å være fra 2024, og bygget ble bygget om fra næring til bolig i 2024. Hulltaking er på dette grunnlaget vurdert som unødvendig, jf. forskrift til avhendingslova § 2-2 og NS 3600:2025 A.2.1.8. Det ble i stedet rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

9. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2024 i følge opplysninger gitt av selger.

Tilstandsrapport

Det holder gjennomgående god standard og er vedlikeholdt.
Innredningen er fra HTH med åpen løsning i stuen og glatte, folierte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Ledlys under overskap.
Kjøkkenet har integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

9. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Avtreksventil på vegg, tilknyttet balanserte ventilasjonen.
I tillegg er det kjøkkenventilator med avtrekk til avtrekkskanal.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap plassert på badet.
Fordelerskapet har overløpsrør.

Stoppekran i fordelerskapet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.



Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft og luftavtrekk.

Anlegget er utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst 1 gang årlig, fortrinnsvis på høsten etter pollensesongen. Dersom filtre ikke blir skiftet vil skitne og tette filter redusere kvaliteten på inneluften samt redusere aggregatets funksjon.

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

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

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Soneregulert, vannbåren gulvvarme.

Rørstokk for anlegget er plassert i samme rørskap som øvrige vannrør. Adkomst via luke.

Ingen synlige tegn til lekkasje.

For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt.

Det er ikke opplyst om avvik ved anlegget.

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



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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i enteen.

Automatsikringer og jordfeilbryter.

63 AMP hovedsikring med 10 fordelingskurser.

Hovedsikringer og strømmåler i felles tavle.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg, da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Felles brannvarslingsanlegg er installert.
Sprinkelanlegg.

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

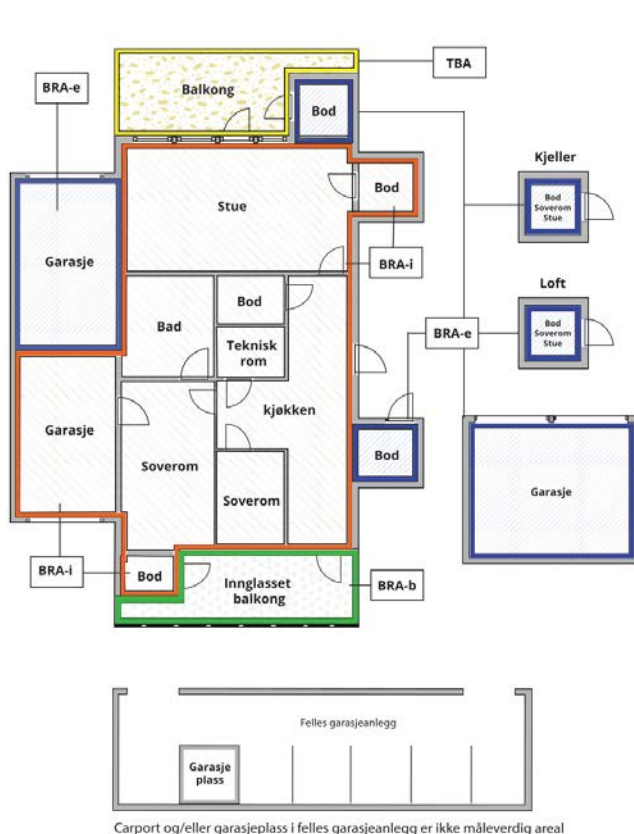
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
9. etasje	50			50	
Kjeller		5		5	
SUM	50	5			
SUM BRA	55				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
9. etasje	Entré, bad, 2 soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	



Kommentar

9. etasje:

Entré, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Det er fransk balkonger i stue og på det ene soverommet.
Leiligheten er oppmålt til 50,33 m².

Himlingshøyde:

I stue/kjøkken er takhøyden målt til 2,60 m.

Kjeller:

Bod målt til 5 m², merket med H0902.

—

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det bestilles plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.

Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens planløsning og rombruk er sett opp mot prosjekttegninger tilsendt fra megler.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐

Ja

☒

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.6.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Duy Quang Nguyen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	343		137	7245.3 m ²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Sandakerveien 56 F

Hjemmelshaver

Nguyen Duy Quang, Vo Thuy Van Thi

Kommentar

Bolignummer (SSB): H0902.

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

Boligselskap

Torshovhøyden
Eierseksjonssameie.

Eierandel

50 / 10766

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning
AS

Organisasjonsnr

929358406

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Sandakerveien 56 F i bydel Sagene i Oslo, i området Sandaker mot Torshov, like ved Akerselva. Sandakerveien strekker seg fra Torshov og Sandaker til Ring 3 øst for Nydalsbrua. Boligen inngår i et nyere boligprosjekt med leiligheter oppført i tilknytning til Akerselva, med grøntområder og parker i umiddelbar nærhet. Området er sentrumsnært og bymessig, med kort vei til Oslo sentrum og til marka. Eiendommen ligger i gangavstand til Storo med Storo Storsenter og kollektivknutepunkt, og Nydalen med tilhørende service- og handelstilbud ligger like nord for eiendommen. Området er betjent av trikk, buss og T-bane (Storo/Nydalen stasjon på ringbanen). Det er gode forbindelser til offentlig kommunikasjon og til hovedveinettet via Ring 3.

Om tomten

Felles eiet tomt på 7245,3 m² i følge Norges eiendommer.
Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier og enkel beplantning.

Tinglyste/andre forhold

For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema til selger forelå ikke på tidspunktet for rapportens utarbeidelse. Rapporten bygger likevel på skriftlige opplysninger mottatt fra eier.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Ikke mottatt av megler på tidspunktet for rapportens utarbeidelse.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Plantegning		Produsert på befaring.	Gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse		Eier har ikke besvart oppdragsbekreftelsen med diverse spørsmål om boligen og forhold knyttet til den.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte tilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke

spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved



Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon* "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

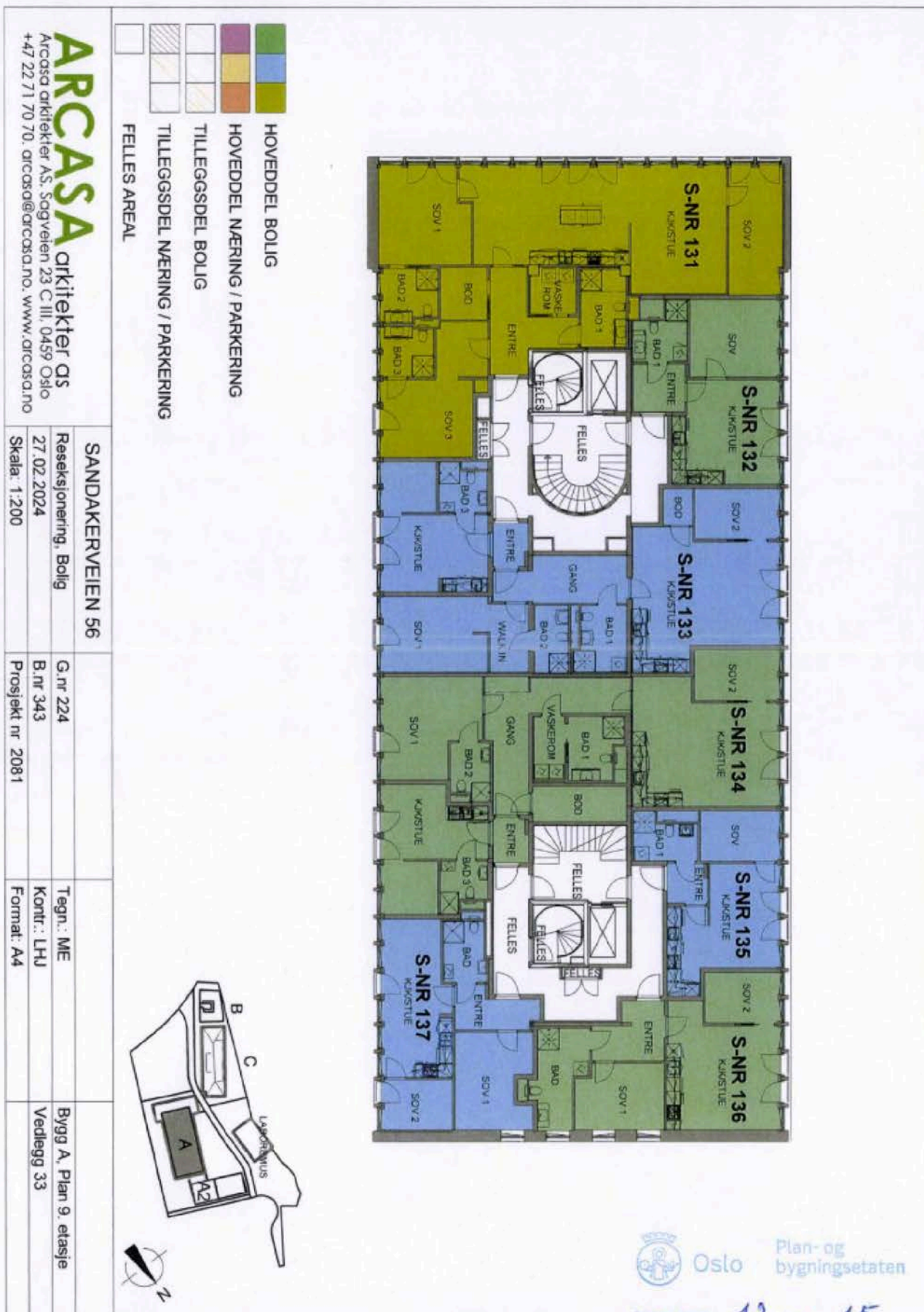
[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

NEF.no

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



Røisland & Co Eiendomsmegling AS
Røisland & Co Eiendomsmegling AS - avd Boligsalg v/Martin Killi Arnesen
Dronning Eufemias gate 16, 0191 OSLO
E-post: martin@roislandco.no

Deres ref.: 3-0098/26 . Vår ref.: 2092-1-137

Dato: 12.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Torshovhøyden Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr: 929358406
Seksjonseier: Vo, Thuy van Thi
Medeier: Nguyen, Duy Quang
Leilighetsnummer: 137
Adresse: Sandakerveien 56 F, 0477 OSLO
Seksjonsnummer: 137
Gnr.: 224
Bnr.: 343

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8098688.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Samtlige kategorier for felleskostnader økes 10% fra 1.1.26. Fra 1.4.26 økes de ytterligere 9,09%.

Under Bygg A2 ligger garasjeanlegg med bilparkering for eiere av biloppstillingsplass (Garasjekjelleren). Er fradelt som selvstendig eiendom med eget gnr/ bnr 224/406. Se vedtekter. Det påløper felleskostnader for p-plassene. Ved salg tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste. Vennligst oppgi parkeringsnummer hvis selger har plass.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 308,10,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader likt - Bolig bygg A	331,38	
Felleskostnader brøk - Bolig hus A	2 976,73	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 189,-

Fradragsberettigede kostnader: 0,-
Annen formue: 1 787,-
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 Ragnvald Strømme Svendby pr. e-post: ragnvald.svendby@obos.no eller telefon: 22 86 54 35.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Torkjell Arntzen, e-post: torshovhoydensameie@styrerrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Protokoll til årsmøte 2025 for TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 929358406

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 43

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret foreslår: **Gregers Emil Hellum**

Forslag til vedtak:

Gregers Emil Hellum velges til ordstyrer

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Ragnvald Svendby er valgt til å føre protokoll . Som protokollvitne velges Anders Mjøs.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes..

✓ Vedtatt. Det burde vært foretatt avsetning for ikke fakturerte kommunale avgifter i 2024 i stedet for å kostnadsføre dette i 2025.

6. Forslag #1 vindusvask

Bakgrunn

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

Positive forhold:

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

Kostnader:

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

Alternativer:

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. Styret går også i dialog med utbygger for å få dem til å dekke noe av disse kostnadene, i og med at byggingen av siste byggetrinn har medført mye støv på de første blokkene.

7. Forslag #2 Kameraovervåking

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

Positivt forhold ved kameraovervåking:

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

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

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

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

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

Negativt:

● Enkelte beboere kan oppleve ubehag med overvåking.

● Kan gi "falsk trygghet"

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

Alternativer:

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

Kostnader:

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

Forslag til vedtak

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

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

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

8. Forslag #3 Styrehonorar

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

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

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

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

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

Hvorfor styrehonorar:

- Et engasjert og dedikert styre
- Kan redusere behov for utskifting av styremedlemmer fra år til år, Dette er bra for å sikre drift, kompetanse og kontinuitet.

- Avgjørelser som kan ha store økonomiske konsekvenser for sameiet, og de kan også være personlig ansvarlige ved grove feil.
- Honorar for arbeidet er avgjørende for om mange vil ta verv i styret. Uten et rimelig honorar kan det være vanskelig å finne folk som er villige til å ta på seg vervet.

Hvorfor ikke styrehonorar:

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

Alternative:

- Engasjere eksterne.

Kostnader:

- Bevilgning slik årsmøtet i sameiet vedtar

Se også:

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

9. Forslag #4 "handlingsregel"

Bakgrunn

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

Konsekvenser og utfordringer:

Positive:

- Stabil drift, sikre fremtidig fleksibilitet og sikkerhet
- Redusert lånebehov ved fremtidige oppgraderinger/arbeider
- Renteinntekter og reduserte renteutgifter til lån
- Ingen større uforutsette økninger i felleskostnader

Negative:

Ingen

Kostnader:

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

Vil i inneværende periode se om dette må justeres

Forslag til vedtak:

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

10. Forslag #5 Parkeringsbestemmelser

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

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

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

Begrunnelse for reglene:

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

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

Generelle regler for stans/parkering på sameiets arealer:

- Leveranser av mat. (Wolt, Fodura ol skal skje utenfor sameiets arealer.
- Motor skal være avskrudd på området. Lys skal IKKE være på
- Det er ikke tillatt å parkere på gangveier, gressplener eller andre fellesområder som ikke er asfaltert
- Stans/parkering med varighet lengre enn 15 minutter vil kunne medføre borttauing.
- Synlig at stans er knyttet til av/pålessing

Unntak fra generelle regler:

- Oda, større leveraser til egen bolig.
- Taxi eller andre med passasjer med særskilte bevegelsesutfordringer (eldre, funksjonsnedsettelse)

Økonomi: Ingen direkte konsekvenser

■

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

11. Forslag #6 Innsyn i styrets protokoll/referater

a) Saken har flere forslag til vedtak.

Først stemmer du for eller mot saken:

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

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

✗ Ikke vedtatt.

12. Valg av tillitsvalgte

Dagens styre:

Torkell Arntzen (styreleder) valgt 2024; 2 år - ikke på valg

Ellen Palmstrøm: styremedlem valgt 2024; 2 år - ikke på valg.

Gregeres Emil Hellum styremedlem valgt 2024; -ønsker å fortsette: på valg

Kim Falster styremedlem valgt 2024; ??: på valg

Lille Vaksdal styremedlem valgt 2024; -ønsker ikke gjenvalg: på valg

Anders Mjøs varamedlem valgt 2024 -stiller til styret: på valg

Jørn Tylor, varamedlem valgt 2024 -ønsker ikke gjenvalg: på valg

Innkomne forslag til styretmedlemmer:

Jonas Brenna, eier Leilighetsnr. 133 - Seksjonsnr. 133 - H0901 Sandakerveien 56 E

Anders Mjøs: eier Leilighet 48 seksjon 48 SV 56K

Innstilling

Det er ønskelig med en bred representasjon fra alle bygg.

I dag er det kun beboere fra 56B og 56 K i styret.

Styret anbefaler derfor årsmøte å velger:

- Gregers Emil Hellum som styremedlem for 1 år
 - Jonas Brenna fra 56F som styremedlem for 2år
 - Anders Mjøs fra 56K som styremedlem for 2 år
-
- Kim Falster stiller som vararepresentant med møterett og forslagsrett.
 - En fra 56 A ?

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Jonas Brenna

Anders Mjøs

Følgende stilte til valg:

Jonas Brenna

Anders Mjøs

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Gregers Emil Hellum

Følgende stilte til valg:

Gregers Emil Hellum

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Liv De Lange

Jannis Schaefer

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

Følgende stilte til valg:

Liv De Lange

Kim Falser

Jannis Schaefer

13. forslag #7: Valgkomite

Valg valgkomite

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

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



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

Det vil selvfølgelig være mulig å forleslå kandidater direkt på årsmøtet

Forslag stiller
Styret

Styrets innstilling

se over

Styret ber årsmøte komme med forslag til kandidater.

Forslag til vedtak:

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

Møtet ble hevet kl 21.05

Protokollen signeres av

Gregers Emil Hellum/s/
møteleder

Anders Mjøs/s/
protokollvitne

Ragnvald Svendby/s/
referent

Styret har nå følgende medlemmer:

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





Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2092

TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

10. mars 2026 kl. 19:00, Sagene Samfunnshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Begrensning av korttidsutleie og innføring av meldeplikt for utleie
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår: **Gregers Emil Hellum**

Forslag til vedtak

Gregers Emil Hellum er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Stemmeberettigede og fullmakter registreres ved fysisk oppmøte. Stemmeberettigede fra Teams registreres også. Registrering er mulig frem til møtestart og behandling av denne saken.

Dersom ikke annet vedtas på årsmøtet, kan stemmeberettigede deltagere på teams avgi stemme i chat med fullt navn og sin stemme (for eksempel "Kari Norman: for"), fysisk fremmøtte stemmer ved håndsopprekning.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

- Styret forslår Ragnvald Svendby (OBOS) til å føre protokoll.
- Som eier til å signere protokoll forslås Anders Mjøs.

Forslag til vedtak

Ragnvald Svendby er valgt til å føre protokoll . Som protokollvitne velges Anders Mjøs.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1.) Godkjenning av årsrapport med åpning for spørsmål.

se vedlagt PDF

2.) Gjennomgang og godkjenning av regnskap 2025 med åpning for spørsmål.

- regnskap: se vedlagt PDF

- revisorrapport: se vedlagt PDF

3.) Gjennomgang budsjett 2026, med åpning for spørsmål.

- budsjett fremgår av regnskap: se vedlagt PDF

Det legges til grunn at alle deltakere på årsmøtet har lest gjennom vedlagte dokument.

Styrets innstilling

1.) Styret ber årsmøtet ta årsrapport som vedlagt til etterretning.

2.) Styret ber årsmøtet ta revisorrapport, som vedlagt, til etterretning

3.) Styret ber årsmøtet godkjenne regnskap 2025 med noter og merknader.

- Styret foreslår resultat fra årets regnskap overføres til 2026 som egenkapital.

4.) Styret ber årsmøte ta budsjett 2026 til etterretning.

Forslag til vedtak

Årsrapport tatt til etterretning. Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital. Budsjett for 2026 tatt til etterretning.

Vedlegg

1. Beretning 2025.pdf
2. Årsregnskap 2025 budsjett 2026.pdf
3. 2092 - Uavhengig revisors beretning 2025.pdf

Sak 6

Begrensning av korttidsutleie og innføring av meldeplikt for utleie

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Beskrivelse og bakgrunn:

Styret ønsker å ivareta tryggheten og bomiljøet i sameiet. Mye korttidsutleie medfører hyppig utskifting av beboere og stor trafikk av ukjente personer i fellesarealer. Dette skaper utfordringer knyttet til kontroll på nøkler/adgangskontroll, generell sikkerhet, feil bruk av sameiets fasiliteter og oversikt ved eventuelle nødssituasjoner (HMS).

Styret ønsker derfor å benytte adgangen i eierseksjonsloven til å begrense omfanget av slik utleie, samt formalisere en meldeplikt for alle leieforhold.

Styrets begrunnelse:

Sikkerhet og HMS: For å ha oversikt ved f.eks. brann, må styret vite hvem som faktisk oppholder seg i bygget. Meldeplikt er også et tiltak for å redusere risikoen for at nøkler kommer på avveie eller at uvedkommende får

1. tilgang til bygningsmassen.

Bomiljø: Et stabilt naboskap fremmer trivsel og trygghet. Ved å redusere maksimalt antall dager for

2. korttidsutleie, sikrer vi at seksjonene i hovedsak benyttes til varige boligformål.

Styrets innstilling

Forslag til vedtak (Endring av vedtektene):

Årsmøtet vedtar å endre sameiets vedtekter ved å legge til følgende punkter:

"Korttidsutleie: Korttidsutleie av hele seksjonen i mer enn 60 døgn per kalenderår er ikke tillatt. Med

1. korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jf. eierseksjonsloven § 24 sjuende ledd."

"Meldeplikt: Ved utleie eller overlating av bruk skal seksjonseier skriftlig melde fra til styret. Meldingen skal

2. inneholde leietakers navn og kontaktinformasjon, samt leieperiodens varighet."

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å ender sameiets vedtekter slik det fremgå av styrets innstilling . Dette legges til i nytt punkt 15 "Utleie". Dagens punkt 15 til 18 i vedtektene vil da bli ett nummer høyere om forslaget vedtas.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det påligger årsmøte å bevilge honorar til styret for 2025.

Hvorfor styrehonorar:

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

Hvorfor ikke styrehonorar:

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

Alternativ:

- Engasjere eksterne.

Styrehonorarets størrelse:

- Bevilgning slik årsmøtet i sameiet vedtar.

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

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

Styrets innstilling

Styrets forslag til vedtak

Årsmøtet bevilger kr 2000 pr. enhet som generell ramme til styrehonorar. For perioden bevilges det et tillegg på 500 pr. enhet som kompensasjon for mye arbeid i sameiets etableringsfase. Totalt 2500 pr.enhet
Sum honorar blir da: 146 x 2500 = **365 000**

Sittende styre, valgt for 2025 fordeler bevilget honorar mellom styrets medlemmer.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 365 000.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Sameiets styre består av 5 medlemmer og to varamedlemmer

Styret 2025 har bestått av:

Torkell Arntzen (styreleder) valgt 2024; -2 år - på valg
Ellen Palmstrøm: styremedlem valgt 2024: -2 år- på valg.
Anders Mjøs varamedlem valgt 2025: -2 år; IKKE på valg
Gregeres Emil Hellum styremedlem valgt 2025 - 1år; Fratrer
Jonas Brenna styremedlem valgt 2025; -2år; IKKE på valg
Liv De Lange varamedlem valgt 2025; på valg
Jannis Schaefer, varamedlem valgt 2025 : på valg

I henhold til vedtekter skal:

- Styreleder velges for to år.
- Styres medlemmer velges for to år, normalt skal det valg av to medlemmer hvert år.
- Vararepresentanter velges for et år

Kandidater 2026 styret:

- Torkjell Arntzen 56K; stiller til gjenvalg som styreleder.
- Ellen Palmstrøm 56B; stiller til gjenvalg som styremedlem,
- Liv De Lange som styremedlem.

- Varamedlem: Hanne O. Schjermann 56F
- Varamedlem: Jannis Schaefer 56F

Andre kandidater til styret:

- Ingen andre kandidater foreslått før frist.
- Årsmøte kan foreslå kandidater.

Ikke på valg 2026:

- Styremedlem: Jonas Brenna 56E
- Styremedlem: Anders Mjøs 56K

Annet

Styret konstituerer seg selv ved første ordinære styremøte etter årsmøtet.

Innstilling

Styret innstiller på

- Styreleder for 2 år: Torkjell Arntzen 56K (gjenvalg)
- Styremedlem: Ellen Palmstrøm 56B (gjenvalg)
- Styremedlem på Liv De Lange 56E velges for to år. (fra vara i 2025)

- Varamedlem: Hanne O. Schjermann 56F
- Varamedlem: Jannis Schaefer 56F

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Torkjell Arntzen**
 - Er sittende styreleder, ønsker gjenvalg.
 - Er løsningsorientert, grundig og systematisk
 - Stor arbeidskapasitet, faglig orientert/kompetanse bygg, IT-erfaring.
 - Løsningsorientert, engasjert, godt humør
 - Praktisk og ikke redd for å ta i et tak der det trengs.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Ellen Palmstrøm**
 - Ønsker gjenvalg.
 - Er i dag styrets økonomiansvarlige og har lang erfaring fra dette innen forskjellige roller, privat og offentlig.
 - God kjennskap til kommunale forvaltning og regelverk.
 - Samarbeidsvillig, saks og løsningsorientert.
 -
- **Liv de Lange**
 - Ønsker å gå inn fra nåværende rolle som vara medlem.
 - Interessert i å steppe opp og ta del i forvaltning og utvikling av sameiet.
 - Ledererfaring fra kommunal sektor.
 - Samarbeidsvillig, løsningsorientert, villig til å ta på seg arbeid.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Hanne Olive Schjermann-Ulvin**
 - Lang erfaring fra styrearbeid fra andre sameier.
 - Erfaring fra arbeid med forvaltnjg drift og vedlikehold (FDV) større eiendommer.
 - Prosjekterfaring fra vedlikehold, utvikling og ombygningsprosjekter.
- **Jannis Schafer**

Sak 9

Valgkomite

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

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

Det vil være mulig å fremme kandidater til styret uten at man gått veien om valgkomiteen.

Det vil også være mulig å foreslå kandidater til komiteen direkte på årsmøtet

Innstilling

Styret ber årsmøte velge

- Marit Bjørgaas 2 år
- Velge en ette forslag fra årsmøte 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem 1 Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som medlem 1:

- Marit Bjørgaas

Valg av 1 medlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 2:

- Forslag fra salen

Styrets beretning for Torshovhøyden sameie 2025

Styret i Torshovhøyden eierseksjonssameie legger med dette frem sin beretning for 2025. Formålet med beretningen er å gi en oversikt over styrets arbeid gjennom året og en oversikt over tiltak og planer for neste år. Sameiet er nytt og er fortsatt i en innkjøringsfase. Avvik må derfor kunne forventes

Om sameiet:

Tinglyst navn, gårds- og bruksnummer: Torshovhøyden Eierseksjonssameie, 224 343

Organisasjonsnummer i Foretaksregisteret i Brønnøysund 929358406.

Sameiet består av 146 seksjoner, av disse er tre tinglyst som næringsseksjoner.

Forsikring: Tryg forsikring polisenr: 8098688.

Kommunikasjonsplattform Vibbo: <https://vibbo.no/torshovhoyden-eierseksksameie>

e-post: torshovhoydensameie@styrommet.no

Forretningsførsel og revisjon: OBOS Eiendomsforvaltning AS; oppdragsansvarlig Miglena Todorova.

Revisor: BDO AS.

Næring knyttet til eiendommen:

Eie Eiendom: 56I i "Vestblokka"; Eiendomsmegler

Lilleborg Legekantor: 56G i "Høyblokka"; 4 fastleger med stab

Lykka kafe og bar: 56C i "Høyblokka"; Ikke etablert ennå

Sameiets styre valgt April 2025 (navn, oppgang, ansvar, status valg):

- Leder: Torkjell Arntzen 56K; 2 år, **Oppfølging styret, byggsaker (på valg)**
- Styremedlem: Ellen Palmstrøm 56B, 2 år, **Nestleder og Økonomi (på valg)**
- Styremedlem: Jonas Brenna; 56E, 2 år, **Utomhus og vaktmester**
- Styremedlem: Gregers Emil Hellum; 56B 1 år, **HMS (på valg)**
- Styremedlem: Anders Mjøs; 56K, 2 år, **HMS, møteprotokoll**

Vara 1: Jannis Schaefer, 56F 1 år

Vara 2: Liv De Lange 56E, 1 år

Medlemmenes kommentar:

Styreleder: Torkjell Arntzen 56 K: Erfaringen etter to år er at styrearbeidet både er givende og moro. Det er hyggelig å hjelpe der en har noe å bidra med. Finne ut av feil/mangler/problemer, peke på løsningsforslag, lære byggene å kjenne, sette seg inn i byggetekniske forhold osv. Samarbeidet i styre oppleves godt og konstruktivt. Alle medlemmer og vara deltar, er på tilbudssiden og bidrar der de kan. Styremøter er effektive og løsningsorienterte.

Det kan likevel "balle på seg" av stort og smått som kan ta mye tid. Oppfølging av Vibbo, styrommet.no fra OBOS, leverandører og Consto tar fortsatt mye tid og krever tilgjengelighet. I rollen som styreleder vektlegger jeg god kostnadskontroll, ryddig oppgavefordeling og roller intert og at lovpålgte krav følges opp.

Økonomi: nestleder Ellen Palmstrøm 56B:

Pga manglende/feil innrapportering av vannmålere i 56 B og 56K, har det tatt tid å få oversikt over kostnad for vannforbruk. Vi måtte betale for ikke fakturert vannforbruk for 2022, 2023 og 2024 i 2025. Det har ført til økte kostnader i 2025. Nå har vi kontroll.

Vi har inngått avtale om Norgespris for felleskostnader for både strøm og fjernvarme.

Med bakgrunn i prisstigning og forventede utgifter økte vi husleien med 5% fra 01.08.2025.

OBOS har fakturert feil felleskostnader for noen av leilighetene i 56 B i 2023, 2024 og 2025. Der hvor det er fakturert for lavt beløp, har alle berørte inngått avtale med OBOS om tilbakebetaling. Fra 01.01.26 er dette rettet opp.

Sett på fordeling drifts- og vedlikeholdskostnader pr bygg, ref. vedtektene. Pr i dag kan ikke de største kostnadene som forbruk vann, avløp og fjernvarme fordeles pr bygg. Rene drifts- og vedlikeholdskostnader er foreløpig såpass lave at det er lite hensiktsmessig å lage egne regnskap pr bygg i dag.

Utomhusarealer og diverse: styremedlem Jonas Brenna 56E

Sameiet skiftet vaktmestertjeneste i juni fra ISS til Vaktmester Andersen. Noen innkjøring- og oppstartsproblemer har det vært. Men opplever i all hovedsak at både renhold, vedlikehold og normal drift fungerer som det skal og at vaktmester er lett å få tak i og hjelpsom.

Ved hjelp av gode naboer og samboer fikk vi bestilt og montert møbler til takterrassen på høyblokka.

Styreleder og jeg har brukt mye tid på vedlikehold og vanning av grøntarealer - som nok vil tilta igjen til våren. Vi forberedte og gjennomførte også ettårs befaring av høyblokka.

Innen årsmøte bør noenlunde permanente hindre være på plass ved bommene og rundt gressplen ved høyblokka, for å hindre uønsket kjøring på eiendommen.

Jobber også mot Consto for å få klarhet i hvordan utfordringene med støy/lydisolering er prosjektert og utført i høyblokka.

Mulig må det utføres uavhengig kontroll/vurdering for å sikre at dette er utført i tråd med gjeldende regulering/krav.

Ellers går det mest i å svare på henvendelser på vibbo og følge opp feilparkering og rot i fellesarealer/garasje.

HMS: Gregers Emil Hellum 56B og Anders Mjøs 56K:

Kontroll av fellesarealer utført juni 2025. Informasjon til beboere sendt ut juni 2025 ([lenke til sak på Vibbo](#)). Felles serviceavtale for branntavler og brannvarslingannlegg etablert mai 2025. Vi har også samlet service av brannsystem til en underleverandør, Branntek as. Alle hus/oppganger er nå også koplet til varslingssystem og utrykningavtale hos Securitas. Elektronisk OBOS-nøkkel installert og tilgjengelig for alle hovedinnganger.

Styrets arbeid i perioden

Eierseksjonsloven https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65/KAPITTEL_7#§54 berammer styrets ansvar og plikter. Styret har i løpet av året avholdt 10 styremøter. Medlemmer og vara har stort sett møtt på alle møter. Styret bruker tjenesten "styrommet.no" hos OBOS som administrasjonsverktøy. Innkallinger, protokoller fra styremøter og arkivering av annen dokumentasjon samles her.

Styret har i perioden fungert bra og har fått etablert en god arbeidsfordeling av oppgaver og ansvar. Vi mener vi har rimelig kontroll på økonomien og de oppgaver som påligger styret. Arbeidsmengde har variert noe over tid og har krevd mye ekstra innsats fra styret utenom styremøter. Mye av dette er knyttet til "innkjøring vedlikehold og avtaler", oppfølging av garanti-saker, kommunikasjon mot kommune og andre eksterne, samt "nabohjelp".

Kort oppsummert :

Oppfølging restanse og garantisaker utbygger/Consto

- Kvalitetssikre at rapporterte feil på fellesareal følges opp og utbedring der det er relevant
- Forberede og gjennomføre ettårsbefaring høyblokka; Støtte fra OPAK; Rapportere og følge opp i Viscenario.
- Følge opp vannskader: Et Bad i E (kondensskade ventilasjon) og Et bad i F (Brudd på avløpsrør i overliggende etg.)
- Lekkasje tak 8 etg i K; Lekkasje hulldekke(himling) i boder E/F
- Fuktproblem/muggdannelse i sportsboder i kjeller E/F. Innhente fakta-grunnlag og følge opp som garantisak. (Rapport fra Mycoteam; uttalelse OPAK)
- Problematikk med regulering og stabilisering av varmeanlegget; Dokumentere og følge opp underleverandører
- Støypromblematikk/dårlig lydisolering i høyblokka; Innhente fakta-grunnlag og følge opp som garantisak.
- Problem med plen foran høyblokka. Oppfølging mot GAST AS
- Sikre at døde planter i hekk og bed rundt 56 K/J ble erstattet med nye planter.
- Høy inne-temperatur i leiligheter i sommerhalvåret. (Ikke avklart hva vi kan gjøre)

Nye Installasjoner/forbedringer.

- Digitalt nøkkelsystem fra OBOS.
- Bommer, skilting, utbedring sandkasse og HC parkering i B
- Uteareal; Optimalisering vanning hekker og plen; Sjøpplbøtter rundt park.
- Oppgradering av sikringskinner og montering dørpumper alle utvendige dører og til fellesareal der dette er mulig.
- Vindu- og fasade-vask; Vaktmester Andersen; Mye oppfølging og ikke tilfredstillende resultat; Oppfølging på klage og faktura

Oppfølging serviceavtaler og drift.

- **Låsesystem dører;** Asker lås AS; smøre sjekke alle dører og dørpumper; årlig.
- **VVS + sentralvarme;** Anor + Eriksen & Jensen; sjekke, regulere, rense; årlig (høst)
- **Elektrisk;** Ess-elektros AS; Inspeksjon felles + UPS heis i E/F; årlig.
- **Ventilasjon felles aggregat;** STS AS og Sollund AS (bytte filter, sjekke tilstand); årlig
- **Heiser;** Orona AS; Sjekk funksjon og inspeksjon; 4 ganger pr år
- **Løftelem i B og trappeheis i K;** TKS AS; Inspeksjon, smøring og test; årlig
- **Etablere rett servicegrad** med vaktmester Andersen AS (strøing, måking, gressklipp ol.)
- **Branninspeksjon;** Branntek AS; befaring og funksjonstest, avvikrapport for alle bygg; årlig.
- **Forsikringssaker:** 1 x påkjørt garasjeport, 2 x vannskade (1x avløp bad + 1x kondens ventilasjon bad)
- **Vedlikeholdstjenester:** Vaktmester Andersen AS erstatter ISS og leverer nå vaktmestertjenester, vintervedlikehold, gartneritjenester og rengjøring

Eksterne aktiviteter

- Møte med byrådsansvarlige vedrørende reguleringsendring Laboremus
- Uttalelse regulerings sak Laboremus; uttalelse Lykka
- Kvalitetssikre vann og avløpskostnader til kommunen.

Annet i perioden

- To innbrudd i boder i perioden. ("PLEASE": husk å lukket dører, pass på og rapporter mistede nøkler)
- Tagging er et problem for hele bydelen. Vi fjerner etterhvert, men har ingen avtale og vurderer behov ut fra kost/nytte
- Fukt og vann i garasje; snøvær er et problem da det tar lang tid å få ut fukt. Det skaper igjen kondens mot vegger og tak og trekker opp i vegg fra grunnen. Viktig å fjerne så mye snø som mulig før en kjører inn.
- Sameiet hadde i mai et lite nabotreff i mai, i desember juletreff med gløgg, pepperkake og trekkspill
- Vi har hatt 13 nøkkelbestillinger til beboere. Nøkler bestilles via Vibbo.
- Følge opp parkering, gjennomkjøring, bommer, skilt.
- Klagesaker (uønsket adferd som støy, røyklukt, avfallshandtering ol. feilplassering avfall)
- Støtte og hjelpe beboere: Det kommer endel henvendelser på Vibbo og SMS om stort og smått. Vi forsøker å hjelpe etter beste evne. Noe ligger utenfor styrets ansvar og kompetanse og må enten tas gjennom Viscanario eller direkte med selger. Noe handler om enkle praktiske spørsmål. Vi har tatt dette løpende.

Tentative planer for neste år

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

Økonomi

- Se på mulighet for riktig kostnadsfordeling pr. bygg eller leilighet (ref vedtekter) som innebærer å utrede mulighet og kostnader for måling av forbruk varmtvann, kaldtvann, fjernvarme pr bygg og/eller helst pr leilighet.
- Prøve å etablere sikkerhetsfond/sette av midler for fremtidig vedlikehold.

Bomiljø og fellesskap

- Styret arbeider aktivt for å fremme et godt bomiljø. (Vår og juletreff med enkel servering i "trekanten")
- Dugnad mai 2026?

Eksternt:

- Følge opp mot kommunen rundt reguleringssak for Laboremus og "parkeringsplassen".
- Oppfølging Næring (Lykka).

Forbedringer bygningsmasse

- Utrede kostnader for digital overvåking av VVS (gulvvarme)
- Strukturere og systematisere drift, forvaltning og vedlikeholdsystem
- Installere avfukter bodområde kjeller i 56E/F og i garasje.
- Videre oppfølging utbedring og varmeanlegg

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

Torshov, Oslo
10/03/2025
Torshovhøyden eierseksjonsameie

med hilsen:

Torkjell Arntzen
Styreleder

Ellen Palmstrøm
styremedlem

Gregers E. Hellum
styremedlem

Anders Mjøs
styremedlem

Jonas Brenna
styremedlem

Jannis Schaefer
Vararepresentant

Liv De Lange
Vararepresentant

TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 929358406, KLIENTNR. 2092

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 606 588	3 452 253	6 351 000	7 465 000
Andre inntekter	3	512 301	787 389	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 118 888	4 239 642	6 351 000	7 465 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 967	0	0	-51 500
Styrehonorar	5	-240 900	0	0	-365 000
Avskrivninger	13	-15 726	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 028	-10 958	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-189 395	-111 965	-190 000	-197 000
Konsulenthonorar		-95 795	-42 071	-250 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-1 370 201	-533 968	-1 305 000	-1 210 000
Forsikringer		-507 662	-326 699	-550 000	-600 000
Kommunale avgifter	8	-2 458 763	-456 580	-2 200 000	-1 888 000
Energi/fyring	9	-1 642 449	-1 131 758	-2 000 000	-1 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-19 210	-8 040	-20 000	-18 000
Andre driftskostnader	10	-1 171 919	-614 693	-718 100	-737 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 760 015	-3 236 731	-7 248 100	-6 983 000
DRIFTSRESULTAT		-641 127	1 002 911	-897 100	482 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	37 507	2 614	0	0
Finanskostnader	12	-5	-26	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		37 502	2 588	0	0
ÅRSRESULTAT		-603 625	1 005 499	-897 100	482 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	-20 520		
Til opptjent egenkapital:		0	984 979		
Fra opptjent egenkapital:		-603 625	0		

TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 929358406, KLIENTNR. 2092

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	65 149	0
SUM ANLEGGSMIDLER		65 149	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 499	74 611
Forskuddsbetalte kostnader		52 850	1 729
Andre kortsiktige fordringer	14	15 135	0
Driftskonto OBOS-banken		483 903	568 104
Sparekonto OBOS-banken		232 030	800 080
SUM OMLØPSMIDLER		788 417	1 444 524
SUM EIEDELER		853 566	1 444 524
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		381 354	984 979
SUM EGENKAPITAL		381 354	984 979
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		151 876	154 087
Leverandørgjeld		320 336	305 597
Annen kortsiktig gjeld		0	-140
SUM KORTSIKTIG GJELD		472 212	459 544
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		853 566	1 444 524
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2026

Styret i Torshovhøyden Eierseksjonssameie

Torkjell Arntzen/s/

Anders Mjøs/s/

Ellen Palmstrøm/s/

Gregers Emil Hellum/s/

Jonas Brenna/s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Startkapital	106 533
Felleskost brøk - Bolig bygg B	577 739
Felleskost likt - Bolig bygg B	64 256
Felleskost brøk - Bolig bygg C	661 000
Felleskost likt - Bolig bygg C	74 965
Felleskost brøk - Bolig bygg A2	1 436 226
Felleskostnader brøk - Bolig hus A	3 034 949
Felleskostnader likt - Bolig bygg A	240 488
Felleskostnader brøk - Næring hus A	185 955
Garasje	69 125
Felleskost likt - Bolig bygg A2	99 953
Felleskost brøk - Næring hus A2	26 057
Leie/felleskostnader tidl.år	29 344
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	6 606 588

NOTE 3**ANDRE INNETEKTER**

Sandakerveien 56 AS, kommunale avgifter etc	223 695
Sandakerveien 56 AS tilskudd utemøbler	80 000
Viderefakturert rep. Fjernvarmeanlegg 2024	21 263
Nettinnbetalinger	6 810
Startkapital	180 533
SUM ANDRE INNETEKTER	512 301

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-33 967
SUM PERSONALKOSTNADER	-33 967

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-240 900
SUM STYREHONORAR	-240 900
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 920

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-14 028
SUM REVISJONSHONORAR	-14 028

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-305 418
Drift/vedlikehold VVS	-109 859
Drift/vedlikehold elektro	-72 456
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-212 710
Drift/vedlikehold heisanlegg	-193 940
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-48 744
Drift/vedlikehold brannsikring	-191 515
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-189 529
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-24 030
Egenandel forsikring	-22 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 370 201

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-1 815 386
Renovasjonsgebyr	-643 378
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 458 763

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-212 026
Fjernvarme	-1 430 423
SUM ENERGI / FYRING	-1 642 449

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 950
Container	-1 030
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 777
Diverse utstyr	-69 743
Vaktmestertjenester	-257 543
Vakthold	-17 632
Renhold ved firmaer	-542 428
Snørydding	-184 659
Andre driftskostnader	-22 978
Trykksaker	-130
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 920
Andre kontorkostnader	-12 470
Kontingenter	-3 200
Gave, fradragsberettiget	-758
Bank- og kortgebyr	-3 864
Øreavrundning	6
Velferds kostnader	-14 843
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 171 919

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 553
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30 140
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	346
Andre renteinntekter	4 468
SUM FINANSINNTEKTER	37 507

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-5
SUM FINANSKOSTNADER	-5

NOTE 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****Søppelkasser**

Tilgang 2025	80 875	
Årets avskrivning	-15 726	
		65 149
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		65 149

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-15 726
--------------------------------	----------------

NOTE 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Opptjente ikke fakturerte inntekter	15 135
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	15 135

Til generalforsamlingen i Torshovhøyden Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Torshovhøyden Eierseksjonssameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap for 2025
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende 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 borettslagets 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 avvirket.

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

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SFEOB-6U3JM-YJAJM-MRK5E-OXRFX-LNCJ8

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."

Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-27 12:38:07 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://euti.penneo.com>.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

21 av 23

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 10.03.26

Selskapsnummer: 2092 Selskapsnavn: TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

TRIVSELSREGLER
FOR
TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Gnr. 224 bnr. 343 i Oslo kommune

Fastsatt på ekstraordinært årsmøte 29.04.2022

1. FORMÅL

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

2. GENERELT

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

3. RO

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

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

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

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

4. FELLESAREALENE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. BALKONGER/TERRASSER

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

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

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

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

6. FDV PERM

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

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

7. HENVENDELSER TIL STYRET

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

8. STYRETS KOMMUNIKASJONSFORM

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

Seksjonseierne plikter å melde fra om endringer i egen kontaktinformasjon.

9. OVERTREDELSE AV TRIVSELSREGLENE

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

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

VEDTEKTER
FOR
TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

(org. nr. 929 358 406)

Gnr. 224 bnr. 343 i Oslo kommune

Endret i årsmøte 10.03.26

1. SAMEIET

1.1. Om Sameiet

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

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

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

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

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

I Sameiet er det ved seksjoneringen følgende bygg:

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

1.2. Boligseksjonene

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

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

1.3. Næringsseksjonene

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

1.4. Fellesarealene m.m.

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

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

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

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

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

1.5. Bilparkering og sykkelparkering

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

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

1.6. Nærmere om Garasjekjelleren

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

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

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

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

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

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

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

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

1.7. Felles sprinkleranlegg, brannalarmanlegg, mv. med naboeiendommen

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

2. DISPOSISJONSRETT

2.1. Seksjonene

2.1.1. Generelt

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

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

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

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

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

2.1.2. Særlig om bruken av Næringsseksjonene

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

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

2.1.3. Særlig om bruken av Garasjekjelleren

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

2.2. Fellesarealene

2.2.1. Generelt

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

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

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

2.2.2. Enerett til bruk av Fellesareal for Boligseksjonene

Boligseksjonene har i fellesskap enerett til bruk av følgende Fellesareal:

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

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

2.2.3. Enerett til bruk av Fellesareal for Næringsseksjonene

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

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

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

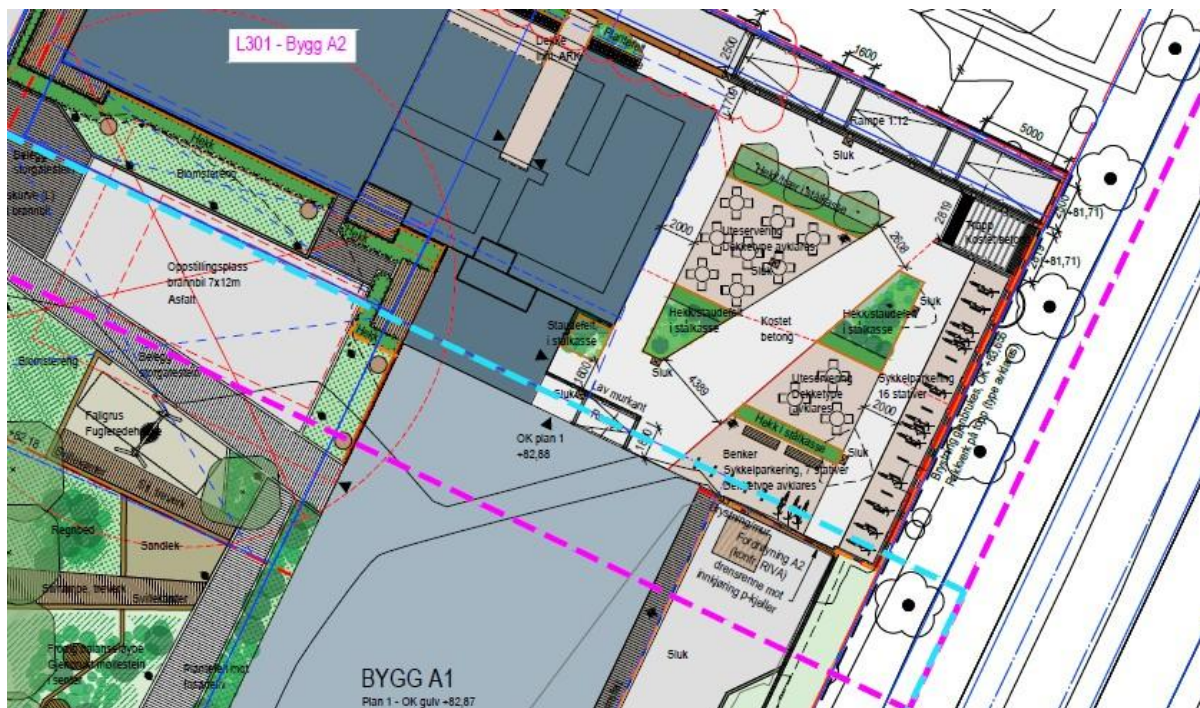
Ved etablering av trapp/terrasse/paviljong slik prosjektert i utbyggingen på fellesareal i inngangspartiet til Bygg A i sydvestvendt retning mot parken med plass til uteservering, har Næringsseksjoner med hovedadkomst via dette inngangspartiet hvor det utøves restaurant, bevertning og servering, i fellesskap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

Illustrasjon fra foreløpig plan utomhus satt inn:



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

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



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

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

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

2.3. Parkering og andre tiltak for Seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

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

2.4. Bygningsmessige arbeider

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

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

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

2.5. Trivselsregler

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

3. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

3.1. Felleskostnader

3.1.1. Generelt

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

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom Seksjonene i henhold til bestemmelsene nedenfor.

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

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

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

3.1.2. Felleskostnader som skal dekkes av Boligseksjonene

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

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

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

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

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

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

3.1.3. Felleskostnader som skal dekkes av Næringsseksjonene

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

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

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

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

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

3.1.4. Særlig om felleskostnader til heis

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

3.1.5. Felleskostnader som skal dekkes av Seksjonene i fellesskap

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

- (i) kostnader til drift og vedlikehold av øvrige Fellesarealer

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

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

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

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

Kostnadene etter dette pkt. 3.1.5 skal bare fordeles etter sameiebrøken i den grad kostnadene belastes Eiendommen/Sameiet under ett. I motsatt fall fordeles kostnadene etter den fordeling som er lagt til grunn av den aktuelle leverandør, tjenesteyter, offentlige myndighet mv. (f.eks. vil eiendomsskatt/kommunale avgifter normalt bli direkte fordelt i henhold til sameiebrøken).

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

3.1.6. Kostnader som skal fordeles etter nytte/forbruk

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

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

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

3.1.7. Betaling og avregning av felleskostnader

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

Plikten til å betale felleskostnader inntreffer ved den enkelte Seksjonseiers overtakelse av sin Seksjon. I forbindelse med etableringen av Sameiet betaler den enkelte erverver av Seksjonen i tillegg et nærmere fastsatt beløp til Sameiet som likviditetstilskudd.

3.2. Fellesinntekter

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

4. SEKSJONSEIERENS HEFTELSE FOR SAMEIETS ANSVAR OG FORPLIKTELSE UTAD

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

5. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

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

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

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

6. VEDLIKEHOLD MV.

6.1. Seksjonene

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

6.2. Fellesarealene

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

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

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

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

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

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

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

6.3. Erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

6.3.1. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

6.3.2. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

6.3.3. Driftsselskap

Styret er ansvarlig for at vedlikehold av Fellesarealer blir gjennomført.

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

7. PÅLEGG OM SALG AV SEKSJONEN

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

8. FRAVIKELSE AV SEKSJONEN (UTKASTELSE)

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

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

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

9. ÅRSMØTET (SAMEIERMØTET)

9.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndighet i Sameiet.

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

9.2. Ordinært Årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle Seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

9.3. Ekstraordinært Årsmøte

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

9.4. Innkalling til Årsmøte

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

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

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en Seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære Årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når Styret har mottatt krav om det før fristen etter pkt. 9.2.

9.5. Saker Årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

- (i) behandle Styrets årsberetning
- (ii) behandle og eventuelt godkjenne Styrets regnskap for foregående kalenderår
- (iii) velge styremedlemmer

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

9.6. Saker Årsmøtet kan behandle

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

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

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

9.7. Hvem som kan delta på Årsmøtet

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

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

En Seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til Årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på Årsmøtet tillater det.

9.8. Ledelse av Årsmøtet

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

9.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

9.10. Flertallskrav og særlige begrensninger i Årsmøtets beslutningsmyndighet

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av Årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer i samsvar med pkt. 9.13.

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

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

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

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

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

9.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med Seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Seksjonseierne i fellesskap på mindre enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Seksjonseierne i fellesskap på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis slike tiltak fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte Seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse Seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9.12. Beslutninger som krever enighet fra alle Seksjonseiere

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

- (i) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- (ii) oppløsning av Sameiet
- (iii) tiltak som er særlig inngripende eller særlig viktige
- (iv) tiltak som går ut over Seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte Seksjonseierne
- (v) Endring av vedtektene pkt. 19.

9.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på Årsmøtet

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

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

9.14. Protokoll fra Årsmøtet

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

10. STYRET

10.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

10.2. Valg av Styret, tjenestetid og vederlag

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

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

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

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

10.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at Styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at Styret sammenkalles.

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

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

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

10.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

10.5. Styrets beslutningsmyndighet

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

10.6. Inhabilitet

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

10.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar – Signaturbestemmelse

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

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

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

11. FORRETNINGSFØRER

11.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører.

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

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

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

11.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

11.3. Inhabilitet

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

12. REGNSKAP OG REVISJON

12.1. Plikt til å føre regnskap

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

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

12.2. Plikt til å ha revisor

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

13. FORSIKRING

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

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

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

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

14. KAMERAOVERVÅKNING

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

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

15. UMLEIE

Korttidsutleie: Korttidsutleie av hele seksjonen i mer enn 60 døgn per kalenderår er ikke tillatt. Med Korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jf. eierseksjonsloven § 24 sjuende ledd.

Meldeplikt: Ved utleie eller overlating av bruk skal seksjonseier skriftlig melde fra til styret. Meldingen skal inneholde leietakers navn og kontaktinformasjon, samt leieperiodens varighet. Meldeplikten gjelder ved langtidsutleie.

16. REGISTRERING I FORETAKSREGISTERET

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

17. TVISTER

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

18. EIERSEKSJONSLOVEN

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

19. BILAG

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

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

20.1. Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

20.2. Medvirkning og fullmakt for styret og Utbygger

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

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

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

Styreleder og ett styremedlem har i fellesskap fullmakt til å representere Sameiet og Seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift ved gjennomføring av alt som følger av pkt. 19, herunder, men ikke

begrenset til, å signere søknader til det offentlige, samt dokumenter for tinglysing på Eiendommen og Seksjonene. De rettigheter som Utbygger har etter dette pkt. 19, er som det fremgår allerede vedtatt, og trenger ikke ytterligere behandling på Årsmøtet for å gjennomføres. Styret ved nevnte representanter har iht. disse vedtektene fullmakt og plikt til å bistå Utbygger ved å signere de nødvendige dokumentene, slik disse tilrettelegges av Utbygger.

20.3. Rettigheter (fullmakter) for Utbygger/selger

20.3.1. Utbygger

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

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

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

20.3.3. Disposisjonsrett – generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

rett til heftelsesfri hjemmel til arealene som overføres til kommunen, og Sameiet og Seksjonseierne er forpliktet til å levere dette.

20.3.5. Rett til enhver reseksjonering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20.3.7. Rett til å tinglyse avtaler om rettigheter og plikter

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

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

Dette inkluderer fradelte og seksjonerte eiendommer.

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

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

20.3.8. Årsmøte og Styre

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

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

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

20.4. Overføring av rettigheter og plikter til Eiendommen

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

20.5. Rettigheter og plikter ved bruk av Eiendommen under utbygging

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

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

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

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

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

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

20.7. Særlige rettigheter Bygg A (snr. 70)

20.7.1. Bakgrunn

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

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

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

20.7.2. Rett til utnyttelse

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

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

20.7.3. Rett til reseksjonering

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

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

20.8. Særlige rettigheter Laboremus (snr. 71)

20.8.1. Bakgrunn

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

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

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

20.8.2. Rett til utvikling – regulert Felt C

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

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

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

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

20.8.3. Rett til reseksjonering av uteareal – regulert Felt C

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

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

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

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

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

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

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

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

20.8.5. Rettighetenes varighet

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

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

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

20.8.6. Overdragelse av rettighetene

De rettigheter som tilligger Utbygger vedrørende Laboremus (snr. 71) etter disse vedtektene, kan sammen med snr. 71 eller senere opprettet seksjon på Felt C, overdras/transporteres fra Utbygger til enhver senere eier, uavhengig av om overdragelsen er i anledning utviklingsformål eller ikke.

Overdragelse/transport skal i så fall fremgå av skriftlig avtale mellom Utbygger og erverver i forbindelse med overdragelsen, i motsatt fall bortfaller rettighetene ved overdragelsen.

20.9. Endringer og bortfall

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

TRIVSELSREGLER
FOR
TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Gnr. 224 bnr. 343 i Oslo kommune

Fastsatt på ekstraordinært årsmøte 29.04.2022

1. FORMÅL

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

2. GENERELT

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

3. RO

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

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

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

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

4. FELLESAREALENE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. BALKONGER/TERRASSER

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

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

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

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

6. FDV PERM

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

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

7. HENVENDELSER TIL STYRET

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

8. STYRETS KOMMUNIKASJONSFORM

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

Seksjonseierne plikter å melde fra om endringer i egen kontaklinformasjon.

9. OVERTREDELSE AV TRIVSELSREGLENE

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

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

**VEDTEKTER
FOR
TORSHOVHØYDEN GARASJESAMEIE**

Org.nr. :<påføres etter registrering >

Vedtatt <dato>

SAMEIET

Om garasjesameiet

Sameiets navn er Torshovhøyden Garasjesameie.

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

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

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

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

Sameier

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

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

Drift og organisering

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

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

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

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

NÆRMERE OM SAMEIET

Tildeling av plasser

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

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

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

Adkomst

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

GARASJESAMEIETS OPPGAVER MV

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

DISPOSISJONSRETT OVER SAMEIEANDEL MED RETT TIL PARKERINGSPLASS

Hjemmelsforhold

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

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

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

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

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

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

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

Sameiere har ikke forkjøps- eller innløsningsrett ved overdragelse av sameieandeler

Rett til salg og utleie

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

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

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

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

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

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

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

BRUK

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

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

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

STYRET

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

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

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

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

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

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

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

Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel.

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

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

SAMEIERMØTET

Møterett mm.

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

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

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

Stemmeregler mm.

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

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

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

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

Ledelse av sameiermøtet

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

Sameiets beslutninger

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

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

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

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

Ekstraordinært sameiermøte

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

FORDELING AV KOSTNADER

Fordeling

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

Kostnader til drift og vedlikehold

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

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

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

Kostnader knyttet til bruk av p-plasser

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

Plikt til kostnadsdekning

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

BYTTEORDNING HC-PLASSER

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

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

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

ORDENSREGLER

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

TINGLYSTE RETTIGHETER

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

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

VEDTEKSENDRINGER

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

SAMEIELOVEN

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

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

ORDENSREGLER

FOR

GARASJESAMEIE

Gnr. 224 bnr. 406 i Oslo kommune

1. FORMÅL

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

2. GENERELT

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

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

3. FELLESAREALENE

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

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

Husholdningsavfall skal ikke hensettes eller oppbevares i Sameiets eiendom.

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

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

Tomgangskjøring i garasjeanlegget er strengt forbudt.

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

4. BILOPPSTILLINGSPLASSER OG TILKOMSTAREAL FOR DISSE

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

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

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

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

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

5. **FDV PERM**

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

6. **HENVENDELSER TIL STYRET**

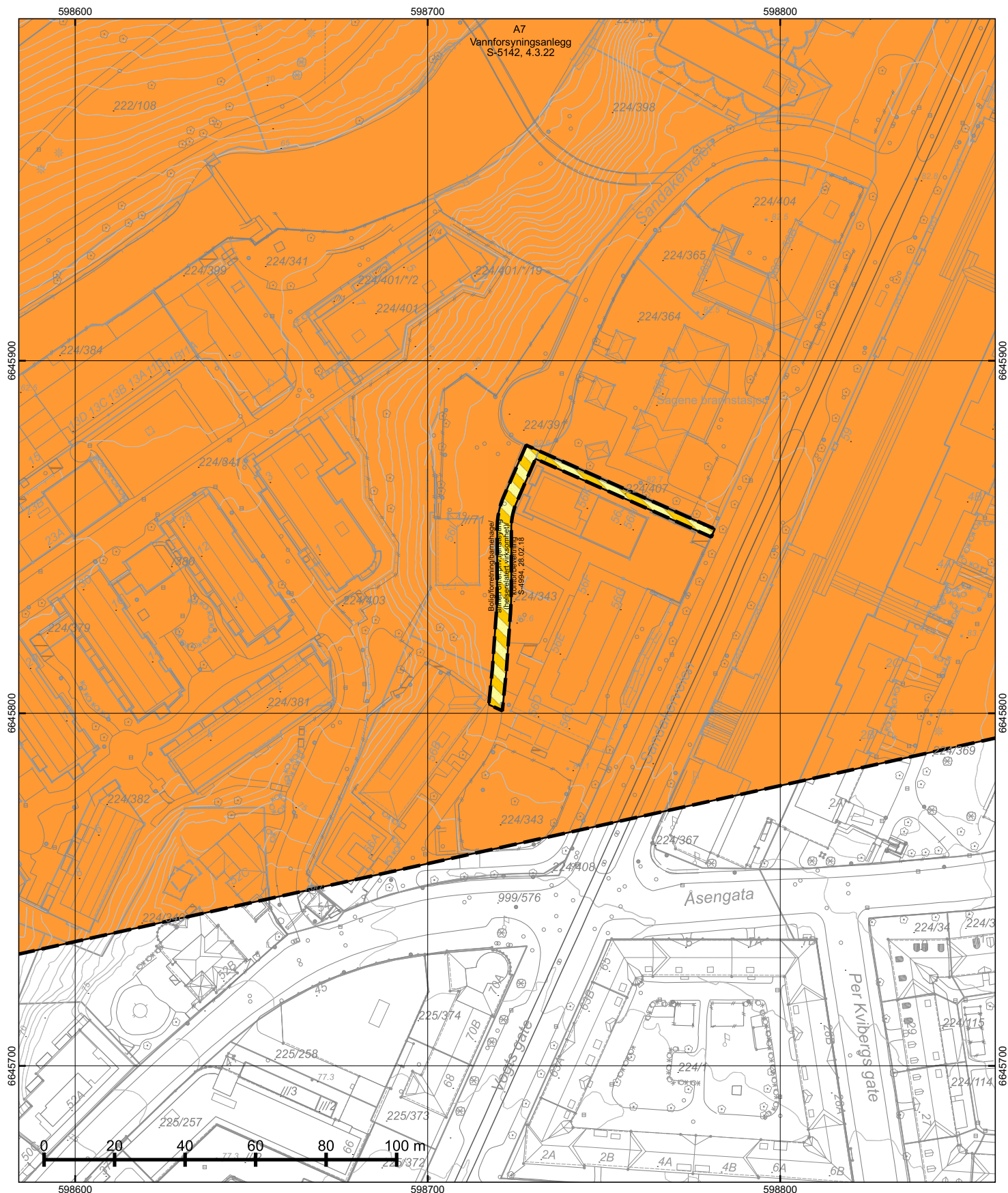
Henvendelser til Styret som gjelder orden skal kun skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

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

7. **OVERTREDELSE AV TRIVSELSREGLENE**

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

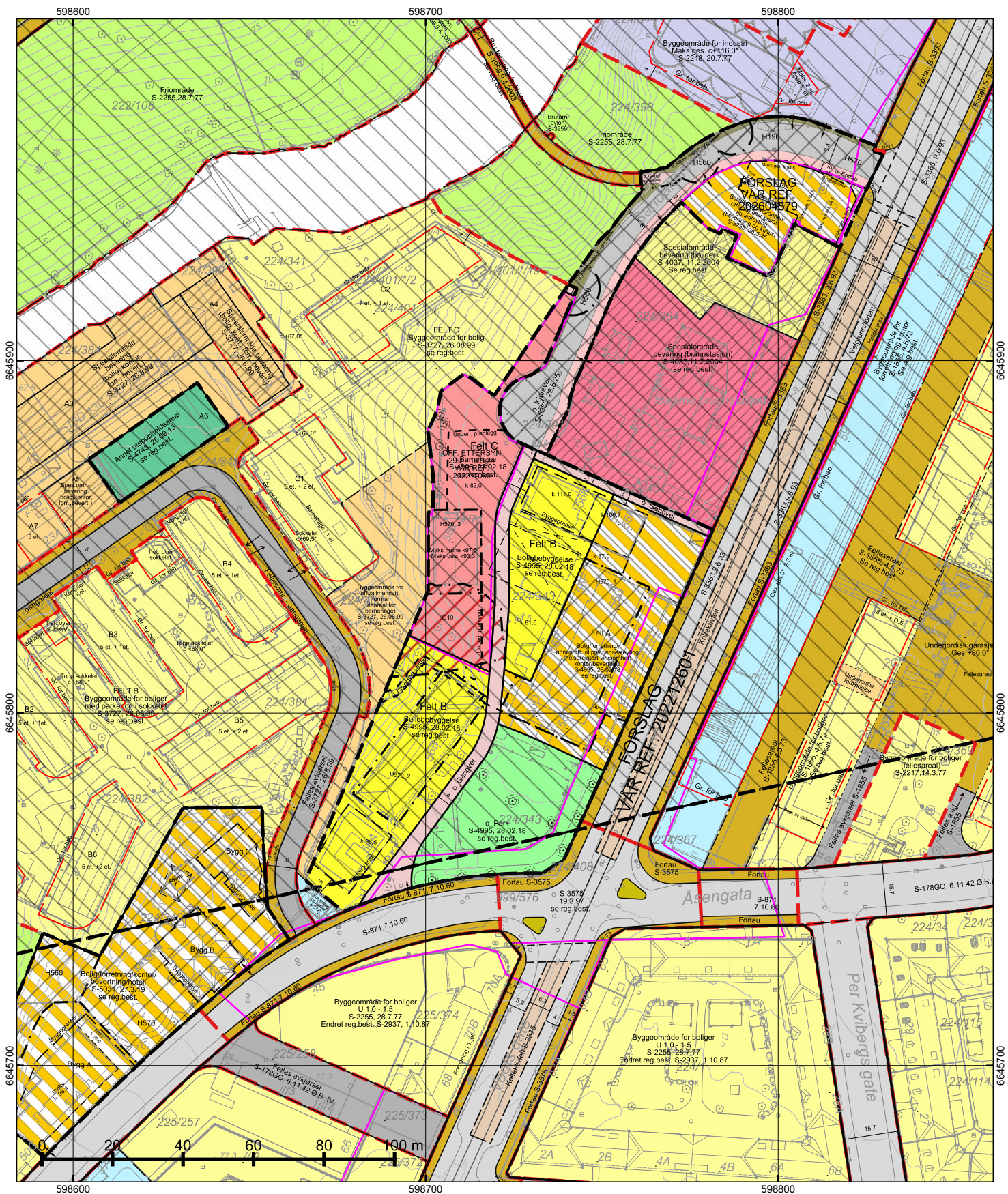
Brudd på trivselsregler og vedtekter kan medføre rettslig krav om tvangssalg eller terminering av leieforhold (overfor leietaker av P-plass) samt erstatningsansvar (for Sameier og personlig skadevolder).



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 19.06.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3		Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. <table><tr><td data-bbox="392 2016 699 2045">PlottID/Best.nr: 159666/ 86535413</td><td data-bbox="699 2016 1008 2045">Deres ref.:</td></tr><tr><td data-bbox="392 2045 699 2074">Adresse: Sandakerveien 56</td><td data-bbox="699 2045 1008 2074" rowspan="2">Kommentar:</td></tr><tr><td data-bbox="392 2074 699 2134">Gnr/Bnr: 224/343</td></tr></table>		PlottID/Best.nr: 159666/ 86535413	Deres ref.:	Adresse: Sandakerveien 56	Kommentar:	Gnr/Bnr: 224/343	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark	
PlottID/Best.nr: 159666/ 86535413	Deres ref.:									
Adresse: Sandakerveien 56	Kommentar:									
Gnr/Bnr: 224/343										

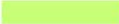
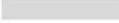
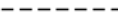


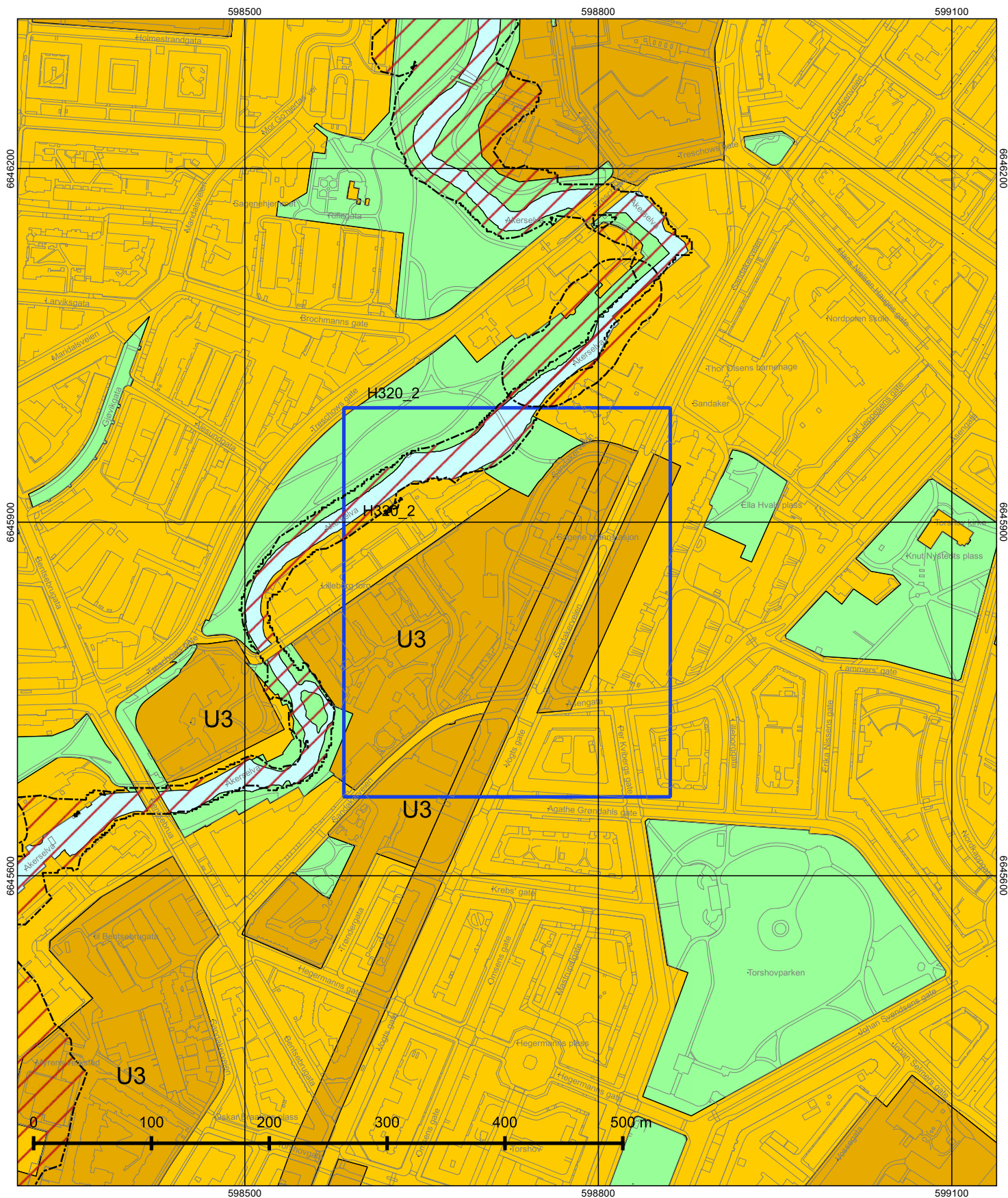
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 19.06.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3		Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
			Se tegnforklaring på eget ark
		PlottID/Best.nr: 159666/ 86535413 Adresse: Sandakerveien 56 Gnr/Bnr: 224/343	Deres ref.: Kommentar:

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		70 - Felles avkjørsel
	70 - Felles avkjørsel		73 - Felles gangareal
	73 - Felles gangareal		76 - Felles underjordisk anlegg
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		311 - Annet veiareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		312 - Fortau
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	121 - Forretning og kontor		624 - Underjordisk anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor		913 - Formåavgrensning
	149 - Offentlig/allmenntilgjengelig		930 - Reguleringslinje
	150 - Industri m.tilh.anlegg		936 - Regulert fotgjengerovergang
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Formålgrense
	311 - Annet veiareal		Foreløpig plan
	312 - Fortau		Piangrense (gammel lov)
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Piangrense (ny lov)
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	1110 - Boligbebyggelse		RpRegulertHøyde
	1161 - Barnehage		Grense for bebyggelse
	1541 - Vannforsyningsanlegg		Beregnet senterlinje veg
	1690 - Annet uteoppholdsareal		Byggegrense
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2011 - Kjøreveg		Inn-/utkjøring
	2012 - Fortau		Avkjørsel
	2015 - Gang-/sykkelveg		Utkjøring
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		Eksisterende tre som skal bevares
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	3050 - Park		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	665 - Spesialområde bevaring offentlig		
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	RpFareSone		
	RpFareGrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 19.06.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 159666/86535413

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled

— Fjernveg (tunnel)

— Fjernveg

— Markagrense

----- Plangrense

— + — Sporveg (tunnel), fremtidig

— + — Sporveg (tunnel), eksisterende

— + — Sporveg, eksisterende

— + — Sporveg, fremtidig

— + — Jernbane (tunnel), fremtidig

— + — Jernbane (tunnel), eksisterende

— + — Jernbane, eksisterende

— Turvei

● Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

● T-banestasjon (ikke juridisk)

● Jernbanestasjon (ikke juridisk)

— Banetrase (ikke juridisk)

— Fjordtrikk (ikke juridisk)

— Samferdsel (ikke juridisk)

○ Eksisterende kollektivknutepunkt

○ Fremtidig kollektivknutepunkt

⬆ Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

Aktivitetssone marka

Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

H570 - Bevaring kulturmiljø

H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

H810_2 - Krav om felles planlegging

H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

H820_2 - Omforming (trafostasjoner)

H110 - Nedlagsfelt drikkevann

H190 - Andre sikringssoner

H310_1 - Kvikkleire

H310_2 - Steinsprang

H320_1 - Stormflo

H320_2 - Elveflom

H390 - Deponi



SWECO ARCHITECTS AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202003204 - 105 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Ragnhild Helene Falck	Dato: 10.05.2024
Adresse:	SANDAKERVEIEN 56 D-F	Eiendom:	224/343/0/0
Tiltakshaver:	SANDAKERVEIEN 56 AS	Søker:	SWECO ARCHITECTS AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse - Sandakerveien 56 D-F

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligblokk – blokk A2 som vi mottok 09.04.2024. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for næringslokale.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har bekreftet at alle arbeider er ferdig utført.

Dato for søknad om ferdigattest er 01.06.2024.

Vilkår i den videre prosessen

I denne saken minner vi spesielt om:

- Feil organisasjonsnummer CONSTO EIDE AS
 - CONSTO EIDE AS har erklært ansvar i saken med organisasjonsnummer 92427330. Dette er ugyldig. Vi ber dere rette opp nummeret i søknaden. Det er heller ikke samsvar mellom ansvarsområdet oppgitt i gjennomføringsplanen



(tømrerarbeid) og ansvarsområdet i ansvarserklæringen (montasje av betong- og stålelementer).

Vilkår for ferdigattest

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

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

Ferdigstillelse

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

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

Ragnhild Helene Falck - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

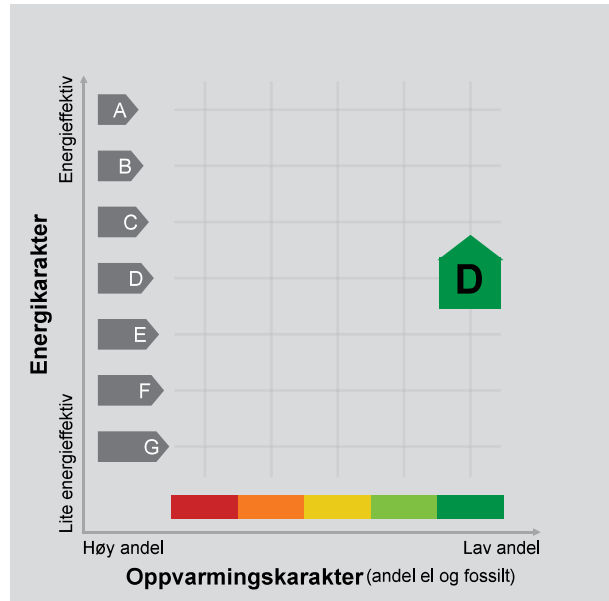
enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sandakerveien 56F
Postnummer	0477
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	343
Seksjonsnummer	137
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81353794
Bruksenhetsnummer	H0902
Merkenummer	Energiattest-2024-57795
Dato	06.12.2024
Innmeldt av	EM Teknikk - Energi AS v/ BJØRN ANDRE HAFSÅS



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

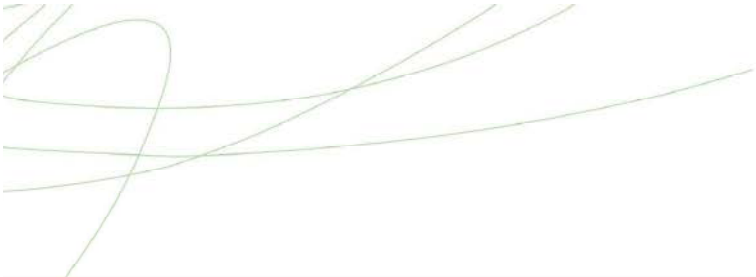
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.

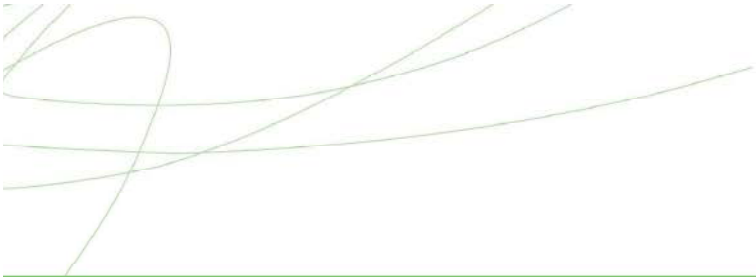
Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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 2024

Bygningsmateriale:

BRA: 51

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

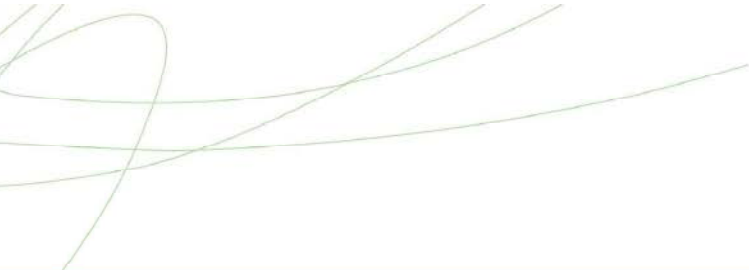
Detaljert vindu: Ja

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. **24 24 08 95** eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sandakerveien 56F	81353794	H0902	137	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	2024

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

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	26 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	24 m²
Oppvarmet BRA	51 m²
Totalt BRA	51 m²
Oppvarmet luftvolum	147 m³
U-verdi for yttervegger	0,39 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,85 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	47,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	6,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,43 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	30.09.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,40 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,28 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	110 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,11
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	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	0,14
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	0,92
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	0,86
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,82

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	10.11.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	Sandakerveien 56 Blokk A er totalrehabilitert, men yttervegger er vernet så disse er etterisolert så langt det er forsvarlig bygningsfysisk.

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.019
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	EM Teknikk - Energi AS
Navn person	Bjørn André Hafsås

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	52,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	8,6 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,3 kWh/år
Pumper	1,9 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	129,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 197 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	142,51 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 222 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	142,51 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 197 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 445 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 752 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år

Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 197 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	27,6 %

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr. 3-0098/26

Budgiver har lest salgsoppgaven og inngir bud på bakgrunn av salgsoppgave og foretatt visning. Undertegnede gir herved bindende bud på kjøp av følgende eiendom:

EIENDOM	
Adresse og matrikkel Sandakerveien 56F, 0477 Oslo - Gnr. 224, Bnr. 343, Snr. 137 i Oslo kommune.	
Tilbudt kjøpesum (NOK):	Beløp

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

Budet er gyldig til: Bud må være gyldig til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning)	Klokkeslett og dato
Ønsket overtagelsesdato:	
Eventuelle forbehold:	

FINANSIERINGSPLAN	NOK
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Egenkapital etter salg av bolig eller annen eiendom	
Annen egenkapital	
Låneinstitusjon (kontaktperson med kontaktinfo):	
Sum finansiering	

Undertegnede er innforstått med de salgsvilkår/avtalebetingelser som er redegjort for i denne salgsoppgaven, takst, tilhørende vedlegg samt opplysninger fra forretningsfører herunder regnskap, vedtekter og ordensregler. Undertegnede er innforstått med at ovennevnte

bud er bindende for meg/oss når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besiktiget eiendommen. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.

	BUDGIVER 1	BUDGIVER 2
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Telefon		
Sted/dato		
Underskrift		

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

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 budgivning oppfordres budgiver å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuelt 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.

