

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Toftes gate 21 A, 0556 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 278, snr. 264

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 04.03.2026

Rapportdato: 07.03.2026

Oppdragsnr.: 22387-1240

Referansenummer: QB4258

Foretak: HAUGANE TAKST AS

Takstingeniør: Jonas Haugane



Haugane
Takst
AS



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.

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.



Rapportansvarlig

Jonas Haugane

Jonas Haugane
Uavhengig Takstingeniør
post@hauganetakst.no
970 23 636



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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, annek, 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

Vurderingen er gjort utifra gjeldene forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført. Der det ikke er registrert feil, skader eller lignende er tilstandsgrad satt ut ifra bygningsdelens antatte gjenværende brukstid. Forventede brukstider er hentet fra byggforsk. Tilstandsrapporten er utført på en brukt bolig og normal bruksslitasje er ikke bemerket. Det anbefales å sette seg godt inn i rapporten, selgers egenerklæring og opplysninger gitt fra megler.

Byggemåte:

- Etasjeskiller i betong
- Yttervegger i betong, stål og utfyllingselementer i tre forblendet med teglstein
- Flatt tak tekket med papp

Boligen ligger i et boligbygg fra 2009 og fremstår generelt med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og type konstruksjon. Bygget er oppført med betongkonstruksjoner, yttervegger i betong og stål med utfyllende treelementer, samt flatt tak tekket med papp. Leiligheten har blant annet overflater med laminatgulv, malte vegger og himlinger, og fremstår generelt i ordinær bruksmessig stand.

Kjøkkeninnredningen er fra 2021 med laminat benkeplate og glatte fronter, og fremstår uten registrerte avvik utover normal bruksslitasje. Tekniske installasjoner som vannrør og avløp er i hovedsak fra byggeåret og består av rør-i-rør system for vann og plastavløp. Ventilasjonen er basert på mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken med tilluft via ventiler i yttervegg.

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret. Flere forhold er vurdert til TG2 hovedsakelig på grunn av alder og forventet levetid. Flisoverflater på vegger og gulv har passert halvparten av forventet brukstid, og det er registrert sprekk i en flis på gulvet. Membranløsningen er også vurdert til TG2 da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som gir økt risiko for slitasje og fremtidig behov for vedlikehold eller oppgradering. Det er imidlertid ikke registrert indikasjoner på fuktskader ved utført fuktsøk på tilstøtende konstruksjoner.

Vinduer og balkongdør er fra 2008 og vil kunne kreve normalt vedlikehold og justering over tid. Overflater innvendig viser vanlig bruksslitasje som må forventes i en brukt bolig.

Samlet sett fremstår boligen i hovedsak i normal teknisk stand for alder, men enkelte bygningsdeler – særlig våtrommet – har nådd en alder hvor økt vedlikehold og fremtidige oppgraderinger må påregnes.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Arealer

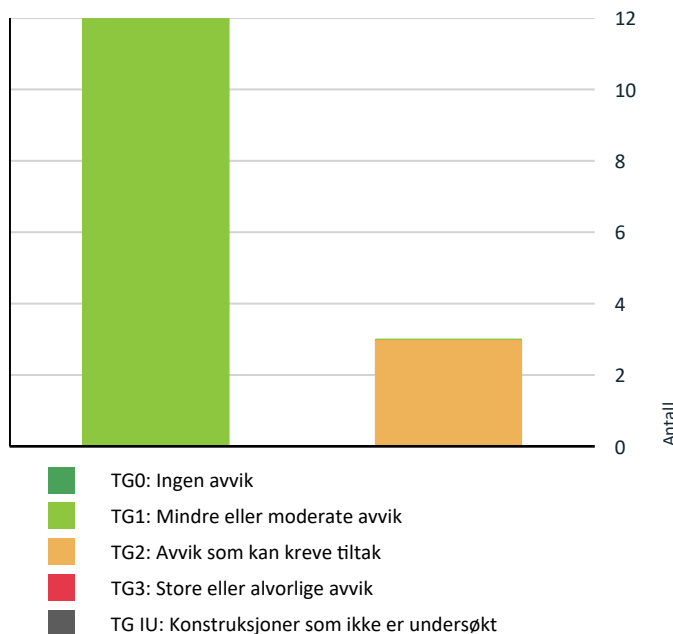
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid, samt sprekk i flis. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.



Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.



Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2009

Tilbygg / modernisering

Modernisering

Selger opplyser om følgende:

- Oppgradert innredningen på badet i 2021
- Malt alle overflater i stue og på soverom og i entré 2023
- Ny platetopp i 2025

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Kommentar

Type: Vinduer med isolerglass.

Alder: Produsert i 2008

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaringsbasert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

TG 1 Dører

Kommentar

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.

Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2008

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Type: Balkong.

Adkomst fra: Stue

Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av stål

Størrelse: ca. 8 m²

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.

Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

Gulv: Laminat

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Tilstandsrapport

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i betong.

Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Etasjeskilleren kontrolleres ved visuell observasjon av synlige overflater, samt enkel horisontal måling for å registrere eventuelle høydeforskjeller. Det gjøres en enkel belastningstest for å avdekke merkbar svikt eller vibrasjoner. Det foretas ingen åpning av konstruksjonen, og skjulte deler som bjelkelag, isolasjon eller undergulv blir ikke inspisert. Det kan være skjulte feil og mangler i konstruksjonen som ikke kan avdekkes under en slik befaring. Målinger eller beregninger av styrke og stivhet utføres ikke.

Andre innvendige forhold

Kommentar

Oppvarming og romhøyde:

Oppvarming:

Radiator

Varmekabel på badet

Romhøyde:

Det er målt 2,45 meter i stuen

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.

Mer om baderomskabiner kan leses her: <https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikerte-baderomsmoduler/>

Alder: 2009

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes av alder og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblematikk. Jevnlig overvåking anbefales, og en totaloppussing med nytt vannrett sjikt vil være nødvendig på sikt. Nøyaktig når dette må gjøres, er vanskelig å fastslå og avhenger av videre bruk, vedlikehold og tegn på svekkelse.

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom

Tilstandsrapport

Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

4. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Kommentar

Vegger: Fliser.

Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

4. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Kommentar

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid, samt sprekk i flis. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Sluktype: Stålsluk.

Membran: Synlig membran klemmt i klemringen.

Alder: Ifølge eier fra 2009

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Badet er utstyrt med:

Dusjhjørne med togreps blandebatteri og to svingbare glassdører

Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast

Frittstående toalett

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Avtrekk: Mekanisk

Tilluft: Via spalte under dørbladet

Tilstandsrapport

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført, da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene. Det ble ikke registrert indikasjoner på fuktskade. Metoden har imidlertid begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader..

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminart
Oppvaskkum av kompositt med etgreps blandebatteri og avløpsrør av plast
Alder på innredning: 2021 ifølge tidligere salgsoppgave
Produsent innredning: HTH
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Avtrekk: Til friluft
Tilluft: Via ventiler i yttervegg

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommentar

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Alder: 2009
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekransen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Lekkasjevann føres til sluk på badet

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Type rør: Plast

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

! TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Type ventilasjon: Naturlig

Avtrekk: Mekanisk fra kjøkken og bad. Det bemerkes at avtrekkene alltid er på

Tilluft: Via friskluftsventiler i yttervegg

Vurdering av luftutveksling:

Ok.

Om vurderingen:

Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

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

Kommentar

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det er ikke avdekket feil eller mangler ved visuell kontroll, men dette gir ingen garanti for at anlegget er uten feil eller mangler. For full kontroll av det elektriske anlegget anbefales det en kontroll av en autorsiert elektriker.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

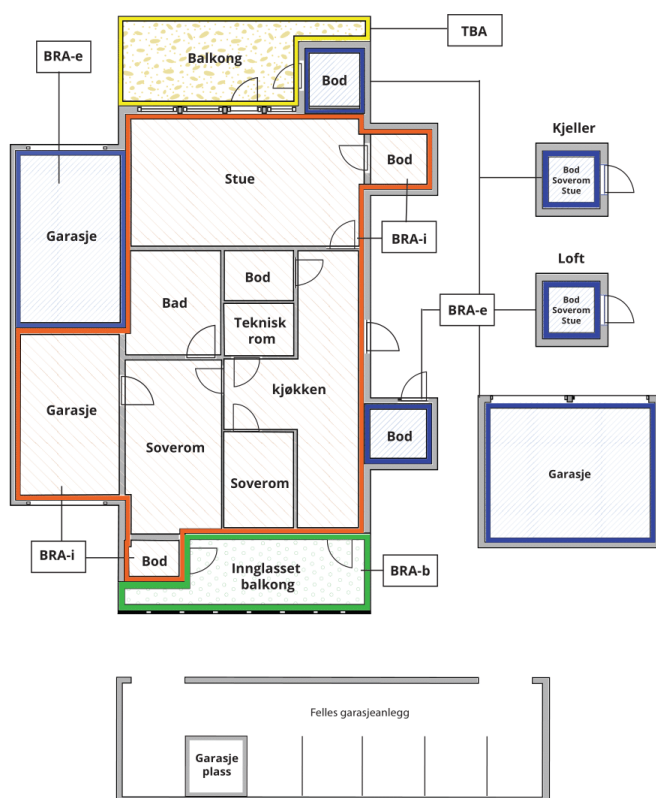
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	51			51	8
Kjeller		4		4	
SUM	51	4			8
SUM BRA	55				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 4 kvm. Boden er merket 264

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Rikke Holm Skraastad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	278		264	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Toftes gate 21 A

Hjemmelshaver

Skraastad Markus, Skraastad Rikke Holm

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimerer kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

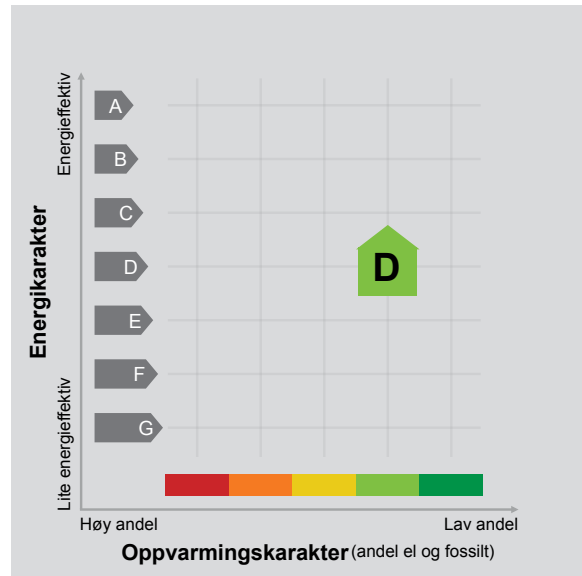
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester RINGNES PARK VEST SAMEIE
Antall registrerte enheter	5
Postnummer	0556
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	278
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81825122
Merkenummer	Energiattest-2025-231278
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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 2008
Bygningsmateriale:
BRA: 50
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 enheter (5)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Toftes gate 21A	81825122	H0205	243	0	
Toftes gate 21A	81825122	H0307	250	0	
Toftes gate 21A	81825122	H0407	257	0	
Toftes gate 21A	81825122	H0507	264	0	
Toftes gate 21A	81825122	H0607	271	0	

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	27 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	50 m²
Totalt BRA	50 m²
Oppvarmet luftvolum	120 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,26 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	245,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %

Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
---	------

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
----------------------	------------------

Dato for beregning	1.9.2023
--------------------	----------

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
------------------	--------

Versjon	6.017
---------	-------

Produsent / leverandør	ProgramByggerne
------------------------	-----------------

Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
--	-------------------------

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**Netto energibudsjett**

Romoppvarming	75,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	144,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 232 kWh/år
--	--------------

Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	164,64 kWh/(m ² ·år)
--	---------------------------------

Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 270 kWh/år
--	--------------

Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	164,64 kWh/(m ² ·år)
---	---------------------------------

Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 232 kWh/år
---	--------------

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

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

Olje	0 liter/år
------	------------

Gass	0,0 Sm ³ /år
------	-------------------------

Fjernvarme	0 kWh/år
------------	----------

Biobrensel	0 kg/år
------------	---------

Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

Totalt	0 kWh/år
--------	----------

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 557 kWh/år
--------------	--------------

Olje	0 kWh/år
------	----------

Gass	0 kWh/år
------	----------

Fjernvarme	5 675 kWh/år
------------	--------------

Biobrensel	0 kWh/år
------------	----------

Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

Totalt	8 232 kWh/år
--------	--------------

Sum andel elektrisitet, olje og gass	37,5 %
--------------------------------------	--------

EMERA NO2 AS
_Emera Oslo Vest v/Anders Eggen Mogseth
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO
E-post: anders.mogseth@emera.no

Deres ref.: 01260048 . Vår ref.: 5917-1-264

Dato: 02.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Ringnes Park Vest Sameie
Organisasjonsnr: 894040882
Seksjonseier: Skraastad, Markus
Medeier: Skraastad, Rikke Holm
Leilighetsnummer: 264
Adresse: Toftes Gate 21 A, 0556 OSLO
Seksjonsnummer: 264
Gnr. 225
Bnr. 278

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisnummer 000.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisnummer 6647855.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere 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.

Felleskostnadene øker med 4% fra 1.1.26

De fleste seksjonseiere har tinglyst bruksrett til parkeringsplass, som følger boligen ved salg. Leie for garasjen kommer i tillegg til felleskostnader for seksjonen. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser. Fakturering av strøm el-bil håndteres av Movel. Dersom bruksrett til parkeringsplass skal selges separat til annen seksjonseier i Ringnes Park Vest Sameie (kan ikke selges eksternt) må selger skrive under på en erklæring om overdragelse av bruksrett til parkering, og selv sørge for tinglysing i grunnboka. Eiendomsbetegnelsen til garasjeseksjonene er gnr. 225, bnr. 278, snr. 504 (sør) eller 505 (nord). Rettigheten er tinglyst på garasjeseksjonen under servitutter.

Det er tatt opp kr 3 100 000 i lån i juni 2025. Felleskostnadene øker tilsvarende bankens månedlig terminbeløp på lånet, fordelt etter eierbrøk. Gjeldende fra 01.08.2025.

Felleskostnader inkluderer varmtvann/fyring, bredbånd, vaktmester etc. Ved utleie av boligseksjon, skal dette meldes styret for registrering. Styret ønsker kontaktinfo på kjøper, telefonnummer og/eller e-post adr., fint om dette blir opplyst i salgsmeldingen. Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	94927107664
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,35%
Restsaldo	3 042 886,00
Innfrielsesdato:	30.05.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 235,96,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Renter /Avdrag	40,04	
Felleskostnader	3 195,92	

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:	303,-
Fradragsberettigede kostnader:	210,-
Annen formue:	14 389,-
Gjeld:	5 144,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	94927107664
Restsaldo:	5 120,77
Kapitalkostnader:	38,52
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 5 120,77,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristina Elise Bennin pr. e-post: kristina.bennin@obos.no eller telefon: 22 99 18 77.

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 styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Pekka Akseli Salo, e-post: ringnesparkvest@styrommet.no

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- 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

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5917

RINGNES PARK VEST SAMEIE

Velkommen til årsmøte i RINGNES PARK VEST SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

29. april 2025 kl. 17:00, Ringen kino.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Installere overvåkningskamera i U1 og U2
8. Oppgradering av sykkelstativ i bakgården
9. Sykkelvask
10. Bytte til smekklås ved sykkelparkeringen
11. Ny porttelefonløsning – vurdering av Unloc og tilsvarende løsninger
12. Nytt adgangsnøkkel-system til fellesdører i sameiet
13. - Vedlikeholdsplan 2024 til 2028. Konkretisering av fremdrift og økonomiske beregninger av foreslåtte tiltak.
14. Valg av tillitsvalgte
15. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i RINGNES PARK VEST SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret har innstilt Kristina Bennin fra OBOS som møteleder

Forslag til vedtak

Kristina Bennin velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret har innstilt Kristina Bennin fra OBOS som protokollfører. Protokollvitnene velges direkte på møtet.

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

1. Kommentarer til Årsregnskap.pdf

2. 5917 Årsregnskap RINGNES PARK VEST SAMEIE.pdf

3. 5917 Ringnes Park Vest Sameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 667 000, hvorav kr 3 000 utbetales som ekstraordinær styrehonorar til tidligere styremedlem Hans Olav Velle. Det resterende styrehonorar kr 664 000 fordeles blant styremedlemmene.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 667 000

Sak 7

Installere overvåkningskamera i U1 og U2

Forslag fremmet av:

Per Vehus Jaksland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er innbrudd i boder, beboere setter fra seg alt mulig for å slippe kostnaden ved innlevering til avfallsstasjon. Kamera ville forhåpentligvis redusert dette betraktelig.

Styrets innstilling

Det finnes allerede 37 kameraer i sameiet. Styret vil gjennomgå plasseringen av disse og vurdere eventuell endring av plassering.

Forslag til vedtak

Installere overvåkningskamera

Sak 8

Oppgradering av sykkelstativ i bakgården

Forslag fremmet av:

Kenneth Marcelius Hervik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlagte fil

Styrets innstilling

Styret vil se nærmere på mulighetene og kostnadene for ulike løsninger

Forslag til vedtak

Se vedlagte fil

Vedlegg

4. Oppgradering av sykkelstativ.pdf

Sak 9

Sykkelvask

Forslag fremmet av:

Kristine Østhassel

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hadde vært fint å hatt fellesareal for vask av sykkel

Styrets innstilling

Tiltaket vurderes som ikke gjennomførbart i garasjeanleggene da det er krav om sluk. Vil også være vanskelig å etablere utendørs i felles arealer.

Forslag til vedtak

Styret bes om å utrede muligheten for å få felles sykkelvask

Sak 10

Bytte til smekklås ved sykkelparkeringen

Forslag fremmet av:

Kristine Østhassel

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I dag må vi låse etter oss når vi har gått og det medfører dessverre at enkelte glemmer å låse døren

Styrets innstilling

Styret er i gang med å skifte til smekklås.

Forslag til vedtak

Skift ut eksisterende låser til smekklåser ved sykkelparkeringen

Ny porttelefonløsning – vurdering av Unloc og tilsvarende løsninger

Forslag fremmet av:

Lukas Harald Sverker Thane Grenstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker å foreslå at sameiet vurderer å oppgradere porttelefonløsningen til en mer moderne og brukervennlig løsning. Et eksempel er Unloc sin digitale porttelefon, som kobles direkte til mobilen og gir økt fleksibilitet og bedre kontroll for beboerne.

For å sikre best mulig løsning for sameiet, foreslår jeg også at tilsvarende alternativer vurderes i prosessen.

<https://unloc.app/no/doorbell>

Styrets innstilling

Styret støtter forslag til vedtak i årsmøtet.

Forslag til vedtak

Styret beslutter å innhente tilbud og ytterligere informasjon om Unloc sin porttelefonløsning, samt tilsvarende løsninger, med mål om å implementere en ny porttelefonløsning innen utgangen av 2025.

Nytt adgangsnøkkel-system til fellesdører i sameiet

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styret er oppmerksom på at det i løpet av årene siden bygget var nytt har blitt bestilt veldig mange nøkler til felledørene i sameiet, og at vi ikke har kontroll på hvor mange nøkler som er på avveie, men antar at antallet her kan være svært høyt. Dette fører bl.a. til at uvedkommende har tilgang til områder de ikke skal ha tilgang til, og styret mener vi ikke har god nok kontroll på hvem som benytter seg av områdene. Det er også slik at vi i dag har to ulike systemer for områdene sør og nord for vannspeilet. Dette fører til vanskeligheter med blant annet lån av parkeringsplasser i for de som har nøkkel som er på motsatt system av den garasjen de har lånt plass til.

Vi ønsker at Ringnes Park Vest skal være et trygt sted å bo, og styret har derfor innhentet tilbud på ulike løsninger som kan bidra til smidigere og sikrere løsninger for alle som trenger adgang til bygget. Styret har hatt spesielt fokus på sikkerhet og pris, og en viktig funksjon har vært muligheten for å slette nøkler som er mistet/stjålet fra systemet. Samt gi Politiet muligheten til å få tilgang til logger fra dører ved f.eks. innbrudd i bodområder der vi ikke ser tegn til innbrudd på døren. Som i de siste årene stort sett har vært tilfelle ved de innbruddene som er meldt inn.

Styret har jobbet aktivt mot flere leverandører som leverer systemer for adgangskontroll og henten inn to tilbud på kjente systemer med gode referanser. Ett system med nøkkel og et system med brikke. Begge systemene er elektroniske.

Styrets innstilling

Utfra kriteriene pris, driftssikkerhet og brukervennlig løsning har styret ønske om å fremme Salto som leverandør.

a)

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

- For Nytt adgangsnøkkel-system til fellesdører i sameiet
- Mot Nytt adgangsnøkkel-system til fellesdører i sameiet

b)

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

1. Styret går videre med utskifting til nytt system av type Salto på bakgrunn av det tilbudet som ligger til grunn
2. b) Styret går videre med utskifting til nytt system til Iloq på bakgrunn av det tilbudet som ligger til grunn.
3. c) Styret avslutter arbeidet og sameiet beholder systemene vi har i dag.

Sak 13

- Vedlikeholdsplan 2024 til 2028. Konkretisering av fremdrift og økonomiske beregninger av foreslåtte tiltak.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er sameiet, ved styret, som står ansvarlig for vedlikehold av felles bygningsmasse. Formålet med det er å fremtidssikre verdier i sameiet gjennom bærekraftig og langsiktig planlegging av rehabilitering og vedlikehold av bygningsmassen i sameiet.

Styret har derfor bestemt at større rehabilitering- og vedlikeholdsoppgaver skal basere seg på en ny vedlikeholdsplan for årene 2024 – 2028. Planen er utarbeidet av OBOS prosjekt. Representanter fra styret har deltatt på befaring av bygningsmassen samt med innspill og dialog i prosessen.

Det vises til vedlagte dokument Vedlikeholdsplan, bygningsteknisk vurdering og tilhørende overordnet vedlikeholdsplan, OBOS prosjekt.

Forslag til vedtak

a) Saken tas til orientering. b) Vedlikeholdstiltak for 2024 – 2028 som kommer frem av tabell 1 i denne sak legges til grunn ved bygningsmessige vedlikeholdstiltak i sameiet.

Vedlegg

5. Årsmøtet 2025 - Vedlikeholdsplan 2024 - 2028 - versjon 1.0.pdf

6. 3.00 Vedlikeholdsplan 24.08.2023 (ID 146939).pdf

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen for Ringes Park Vest sameie innstiller med dette følgende kandidater for valg på årsmøte 2025.

Styreleder

Pekka Akseli Salo – Toftes gate 15B (ikke på valg)

Styremedlemmer

Robert Hansson – Toftes gate 11A (ikke på valg)

Daksha Sriragulan – Thorvald Meyers gate 10 (ikke på valg)

Marius Kristoffer Henriksen – Thorvald Meyers gate 12F (ikke på valg)

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

Arild Marthinsen- Thorvald Meyers gate 10 (valgkomiteens innstilling)

Heidi Strand, Thorvald Meyers gate 10 (valgkomiteens innstilling)

Vara

Milla Laitala – Toftes gate 19A (valgkomiteens innstilling)

Noor Khan - Thorvald Meyers gate 16B (valgkomiteens innstilling)

Valgkomite

Kristine Østhassel- Thorvald Meyers gate 8 (valgkomiteens innstilling)

Fredrik Meyer - Toftes Gate 11B (valgkomiteens innstilling)

Valgkomiteens arbeid og anbefalinger

Valgkomiteen har i år arbeidet aktivt for å finne egnede kandidater til styret. Tre styreposisjoner har vært på valg, og komiteen har benyttet ulike kanaler som Vibbo, SMS, e-post og oppslag i oppgangene for å nå ut til beboerne og oppfordre til kandidater med relevant kompetanse. Det har kommet inn flere gode søknader, noe som har gitt komiteen grunnlag for å gjøre et veloverveid utvalg. Kandidatene er innstilt med tanke på hvordan de utfyller hverandres erfaring og kompetanse, slik at styret samlet sett får en best mulig sammensetning. Valgkomiteen har lagt vekt på at styret i størst mulig grad skal gjenspeile sameiets mangfold – med hensyn til blant annet alder, funksjonsevne, kjønn, seksuell orientering, religion og etnisk bakgrunn. Dette er vurdert og

hensyntatt så langt det har vært mulig i årets innstilling. Det er også sett på kandidatens adresse i sameiet, med mål om å sikre geografisk spredning i styret.

Mulighet for utvidelse av valgkomiteen

Valgkomiteen har i år bestått av to medlemmer, vi vurderer at arbeidet vil styrkes med ytterligere ett medlem, noe som vil gi bedre kapasitet og bredere forankring i arbeidet med fremtidige valgprosesser. Per i dag har vi to kandidater som stiller til valg. Vi foreslår derfor at det enten: – tas opp som en egen sak på årsmøtet, og/eller gis et mandat til å utvide komiteen i forbindelse med neste års valgprosess.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arild Marthinsen
- Heidi Strand
- Victoria B. Valner

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Milla Laitala
- Noor Khan

Sak 15

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Fredrik Meyer
 - Kristine Østhassel
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

1 Innledning

Sameiets styre har i 2024 hatt et aktivt år med fokus på drift, vedlikehold og trivsel i sameiet. Styrets hovedoppgave er å forvalte sameiets bygningsmasse og fellesområder på en måte som sikrer både verdibevaring og et godt bomiljø for beboerne. En viktig del av dette arbeidet er å ivareta nødvendige vedlikeholdsoppgaver, og sørge for at sameiet utvikler seg i tråd med beboernes behov.

Nedenfor følger en nærmere gjennomgang av de viktigste sakene styret har jobbet med i 2024. I året som har gått har styret særlig prioritert vedlikehold, som nå er det viktigste arbeidsområdet (punkt 2). Styret har også jobbet med forbedringer av uteområdet (punkt 3). Videre har styret lagt til rette for sosiale arrangementer (punkt 4), forhandlet frem en ny bredbåndsavtale (punkt 5) og håndtert en tvistesak (punkt 6). Styret håndterer også fortløpende henvendelser fra sameiets beboere (punkt 7).

2 Vedlikehold

2.1 Generelt om vedlikehold og bærekraft

Vedlikehold av bygningsmassen er det mest ressurs- og kostnadskrevende området for sameiet. Et aktivt forhold til vedlikehold, både bygningsmessig og driftsmessig, har vært og vil i tiden som kommer, være svært viktig for å forebygge større felles investeringskostnader for sameiet. Det presiseres at sameiet vil være nødt til å finansiere større bygningsmessige investeringer for vedlikehold de neste årene for å holde bygningsmassen i god nok stand. Dette er nødvendig for å unngå store utskiftninger av f.eks. vinduer og balkongdører, jf. punkt 2.2 nedenfor.

Det er påbegynt et arbeid med å digitalisere alt av tegninger som vi har tilgjengelig i våre arkiver fra byggeåret. Styret håper at dette arbeidet vil føre til at vi ikke mister tegninger i fremtiden ved utlån av papirkopiene til entreprenør, og at vi heller kan sende over tegninger digitalt. Digitaliseringen bidrar også til at tegningene blir bedre organisert og lettere tilgjengelig for nåværende og fremtidige styrer ved behov.

Styret har i 2024 satt opp en vedlikeholdsplan for 2024-2028. Andre utbedringer som er gjort i 2024 er foretatt i henhold til tidligere gjeldende vedlikeholdsplan og behovet for vedlikehold. Det løpende vedlikeholdet som utføres årlig er som alltid forebyggende, og reduserer behovet for større investeringstiltak.

Sameiet har i 2024 installert ny port i garasje syd som følge av at den forrige porten ble påkjørt. Det ble hentet inn flere tilbud til ny port, og etter en vurdering av alle tilbud og anbefaling fra ISS ble det besluttet å bytte til ny port fra samme leverandør som tidligere, Assa Abloy. Totalpris for ny port var kr 191 000 ekskl. mva. I vurderingen har ISS sett på kostnadene for reparasjoner og utrykninger for den gamle porten de siste årene. De fant at med utvidet serviceavtale på tre år ved bytte av port vil ny port være spart inn i løpet av 4 år. Denne beregningen er gjort under forutsetning av at hyppigheten på service og utrykninger ville vært den samme for den gamle porten etter en evt. mulig reparasjon. Styret er på denne bakgrunn fornøyd med utskiftningen.

Av større gjennomførte vedlikeholdsoppgaver i 2024 kan nevnes utbedring av vinduer og balkongdører i Sannergata 6E, Thorvald Meyers gate 16B og 16A (se punkt 2.2 like nedenfor). I tillegg har det vært foretatt utbedring av spiler og fester i Thorvald Meyers gate 12F og Toftes gate 13, samt sikring av spiler i Toftes gate 11 og Thorvald Meyers gate 16. De to sistnevnte vil også med stor sannsynlighet være prosjekter i 2025. Det ble opprinnelig satt av kr 500 000,- ekskl. mva. til arbeidet med spilene. Som følge av kontroll som viste nødvendigheten av å få sikret flere trappehus, ble rammen senere utvidet til kr 652 810 ekskl. mva.

2.2 Kvalitetssikring av vedlikeholdsplan for 2024 – 2028

Generelt

Styret har i 2024 arbeidet videre med en vedlikeholdsplan for årene 2024 – 2028. Dette arbeidet har vært fokusert på kvalitetssikring av foreslått tiltak, særlig i forhold til gjennomføringstidspunkter samt kostnader. I tillegg har styret drøftet ulike måter å finansiere vedlikeholdsplanen. Det vises ellers til årsberetning for 2024 om gjennomføring av delprosjekt vinduer og balkongdører, samt til egen sak om finansiering av vedlikeholdsplanen.

Gjennomføring av prosjekt: Behandling av vinduer, balkongdører og fasade i Thorvald Meyers gate 16b, 16 c-j og deler av Sannergata 6e

Ringnes Park Vest sameie har i to vedlikeholdsplaner (2019-2023 og 2024- 2028), samt ved befaringer, konstatert at det er et behov for vedlikehold av vinduer og balkongdører i sameiet. Behovet varierer mellom de ulike byggene, og det ble i 2024 derfor satt opp en fremdriftsplan for å vedlikeholde samtlige bygg og vinduer og balkongdører i sameiet.

I forbindelse med gjennomføringen av prosjektet er styrets formelle ansvar som byggherre innskjerpet. Styret har derfor utarbeidet og vedtatt en SHA plan (plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på byggeplassen).

Ved oppstart av prosjektet ble ISS leid inn for å ivareta styrets byggherreansvar og fungere som prosjektkoordinator. Ved gjennomføringen ble det foretatt en rekke møter, befaringer og kvalitetskontroller med entreprenøren og byggherrerepresentant/koordinator. På flere av disse møtene/befaringene deltok også representanter for styret. Prosjektet ble noe forsinket grunnet værforhold med betydelige mengder nedbør. Prosjektet ble gjennomført innenfor avsatt økonomisk ramme.

Når man starter et forholdsvis omfattende prosjekt med vedlikehold av vinduer og balkongdører er det en usikkerhet knyttet til hvorvidt standarden på det som skal utbedres er som forventet. Det er derfor gledelig at det kun var to balkongdører og ett vindu som måtte skiftes. Det kom også en del henvendelser fra beboere, og disse ble tatt hånd om av prosjektkoordinator og entreprenør etter styrets aksept.

Både prosjektkoordinator og prosjektleder fra entreprenøren har fulgt opp prosjektet på en god måte, sikret fremdrift, samt hatt en god oversikt over økonomien i prosjektet. Styret er godt fornøyd med gjennomføringen av prosjektet. Styret har også fått verdifull erfaring med større prosjekter som vil komme godt med når andre prosjekter skal realiseres i sameiet.

3 Oppgradering av sameiets uteareal

Styret har gjennom det siste året oppgradert uteområdet i samarbeid med ISS. Hekker og blomster har blitt løpende vedlikeholdt. Styret har også tatt til seg innspill fra beboere knyttet til høyder og innsyn.

Alle plantekassene har også blitt frisket opp. Vi har fått et bedre system med liste over hvem som har ansvar for de ulike plantekassene, samt oppmerking av disse.

4 Sosiale arrangementer

Styret har i 2024 arrangerte gresskarkutting i forbindelse med Halloween, samt julegrantenning i desember. Styret har inntrykk av at begge arrangementene var til stor glede for både unge og eldre. Rundt 30 deltok på gresskarkuttingen, mens det var over 50 oppmøtte til julegrantenningen.

5 Ny bredbånds- og TV avtale

Styret har i 2024 vurdert en ny avtale for bredbånd og TV, ettersom vår nåværende avtaleperiode hadde utløpt. Vi innhentet fire tilbud fra ulike leverandører, men ingen av tilbudene ga oss bedre vilkår enn dagens avtale, selv om prisene var mer konkurransedyktige. Styret tok derfor kontakt med OBOS Open Nett for å forhandle om en bedre pris. Leverandøren viste seg å være imøtekommende og ga oss god service. Som et resultat av

forhandlingene sikret vi en ny avtale med bedre pris og samme vilkår, som ble underskrevet i oktober med tilbakevirkende kraft.

6 Tvistesak om fjernvarme

Næringsseksjonen eid av Ringnes Park Næring 1 DA (Næringsseksjonen) hevdet i juni 2023 at de har betalt for mye for fjernvarme siden sameiet ble opprettet. De anførte at deres andel av total fjernvarmekostnad var for høy sammenlignet med hva som ville vært tilfellet dersom man hadde lagt faktisk forbruk av fjernvarme til grunn.

Basert på dette fremsatte Næringsseksjonen et tilbakebetalingskrav mot sameiet for perioden 2020-2023. Styret har, med bistand fra sameiets rådgivende ingeniør som har bred erfaring fra tilsvarende tvistesaker, hatt omfattende diskusjoner med motparten i løpet av 2024. Hovedfokuset fra sameiets side har vært å vurdere datagrunnlaget og premissene som ligger bak tilbakebetalingskravet.

Den 28. januar 2025 inngikk Sameiet ved styret et forlik med Næringsseksjonen. Det betyr at begge parter har kommet til enighet uten videre rettslige skritt. Etter forliket har ingen av partene noe å kreve av hverandre for perioden 2020-2023. Styret anser forliket som rettferdig.

7 Vibbo

Styret mottar svært mange henvendelser fra beboere på Vibbo. Styret bruker derfor en god del ressurser på å håndtere disse. Det har i 2024 særlig vært arbeidet med henvendelser knyttet til problemer med narkomane i garasjeanlegget og sjenanse knyttet til røyking av hasj.

Det minnes for øvrig om at det ligger svært mye nyttig informasjon på Vibbo, og styret har i året som har gått også lagt ned noe arbeid i å oppdatere denne.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe lavere enn budsjett, da det i budsjettet ble lagt inn leie for «tomme» MC-plasser.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kostnadene til utbedring av råteskader/rehabilitering av fasade/vedlikehold av vinduer/reparasjon av garasjeport og pumping av vann i garasje ble høyere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 6 491 011.

Budsjett 2025

Det er budsjettet med kr 8 030 000 til større vedlikehold som omfatter overflatebehandling av vinduer og balkongdører, samt rengjøring og utbedring av fasader. I tillegg kommer noe el-arbeider og utskiftning til LED-belysning.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimer. Se for øvrig vedlagte vedlikeholdsplan

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 1.1.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	22 675 911	22 702 155	22 795 000	24 877 000
Andre inntekter	3	214 520	231 358	200 000	8 200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		22 890 431	22 933 513	22 995 000	33 077 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-91 368	-84 600	-91 400	-94 000
Styrehonorar	5	-648 000	-600 000	-648 000	-667 000
Revisjonshonorar	6	-22 575	-29 203	-30 000	-31 000
Forretningsførerhonorar		-460 653	-438 075	-462 200	-485 000
Konsulenthonorar	7	-562 449	-229 750	-325 000	-200 000
Drift og vedlikehold	8	-7 947 867	-4 055 601	-5 194 999	-11 942 000
Forsikringer		-1 279 004	-1 177 844	-1 413 400	-1 696 000
Kommunale avgifter	9	-4 794 371	-4 288 060	-5 353 000	-6 156 000
Ladekostnader EL-bil		-29 821	0	0	0
Energi/fyring	10	-5 379 058	-6 084 779	-6 190 000	-6 190 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 091 704	-1 058 616	-1 090 300	-894 000
Andre driftskostnader	11	-3 445 312	-3 126 879	-3 378 300	-3 493 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-25 752 183	-21 173 406	-24 176 599	-31 848 000
DRIFTSRESULTAT		-2 861 752	1 760 106	-1 181 599	1 229 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	228 644	181 635	0	0
Finanskostnader	13	-5 451	-865	0	-424 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		223 193	180 770	0	-424 000
ÅRSRESULTAT		-2 638 558	1 940 876	-1 181 599	805 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 940 876		
Fra opptjent egenkapital		-2 638 558	0		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		79 373	960 503
Forskuddsbetalte kostnader		237 620	215 044
Andre kortsiktige fordringer	15	634 630	553 200
Driftskonto OBOS-banken		2 081 389	361 851
Sparekonto OBOS-banken		2 798 650	7 157 518
Sparekonto OBOS-banken II		2 213 471	2 136 262
SUM OMLØPSMIDLER		8 045 133	11 384 378
SUM EIENDELER		8 045 134	11 384 379
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		6 491 012	9 129 571
SUM EGENKAPITAL		6 491 012	9 129 571
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		340 749	369 472
Leverandørgjeld		1 213 373	1 885 336
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 554 122	2 254 808
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 045 134	11 384 379
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2025
Styret i Ringnes Park Vest Sameie

Pekka Akseli Salo Daksha Sriragulan Johanne M. Storjord Marius Kristoffer Henriksen

Petter Hansen Østvold Arild Marthinsen Robert Bengt Gunnar Hansson

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	21 020 765
Felleskostnader	331 836
Forsikringspremie	268 702
Garasje	951 108
MC-plass	16 200
Internett	48 300
Bod	39 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	22 675 911

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Ringetablå	6 510
Antenneleie	79 000
Opprydding kundereskontro	255
Nettinnbetalinger	250
Portåpner	20 480
Refusjon skadesaker (kontantoppgjør)	27 900
Utrykningsgebyr Securitas AS	4 500
Tilskudd fra Enova for energikartlegging	75 625
SUM ANDRE INNTEKTER	214 520

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-91 368
SUM PERSONALKOSTNADER	-91 368

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 2023/2024, og er på kr 648 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 16 064, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 575.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-166 365
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-77 586
OBOS Prosjekt AS, energikartlegging (se tilskudd Enova note 3)	-140 600
Brekke & Strand Akustikk AS, målinger og støyvurdering toalett nedtrekk	-30 179
Xergico AS, vurdering energiavregning	-147 719
SUM KONSULENTHONORAR	-562 449

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Skape Entreprenør AS, utbedring råteskader på spilekledning rømningstrapper	-805 375
Bygg mester Neteland AS, rehabilitering fasade Sannergetta 16a,16b-e	-2 433 395
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 238 770
Drift/vedlikehold bygninger	-1 027 377
Drift/vedlikehold VVS	-346 122
Drift/vedlikehold elektro	-486 246
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-96 063
Drift/vedlikehold heisanlegg	-788 398
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-60 181
Drift/vedlikehold brannsikring	-416 522
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-53 550
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-308 542
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 038 096
Egenandel forsikring	-88 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 947 867

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-3 557 943
Renovasjonsavgift	-1 806 028
Vann- og avløpsavgift næringsseksjon	569 599
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 794 371

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-314 669
Fjernvarme	-5 064 389
SUM ENERGI / FYRING	-5 379 058

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-116 203
Skadedyrarbeid	-19 243
Annet driftsmateriale	-11 742
Lyspærer og sikringer	-25 398
Vaktmestertjenester	-1 269 119
Vakthold	-880 156
Renhold ved firmaer	-634 400
Snørydding	-194 763
Gressklipping	-130 131
Andre fremmede tjenester	-85 921
Trykksaker	-5 657
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-16 064
Andre kontorkostnader	-3 165
Telefon u/mva	-11 669
Porto	-1 100
Drivstoff	-848
Bank- og kortgebyr	-9 828
Velferdskostnader	-29 406
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 445 312

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	227 054
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 590
SUM FINANSINNTEKTER	228 644

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-5 107
Andre rentekostnader	-344
SUM FINANSKOSTNADER	-5 451

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hagemøbler		
Kostpris	127 598	
Avskrevet tidligere	-127 597	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fjernvarme næringsseksjon (estimat 2.halvår 2024)	424 205
Vann- og avløpsavgift næringsseksjon 4.kvartal 2024 (fakturert 2025)	113 569
Telenor Norge AS, avsatt estimat antenneleie 2023	23 000
Telia, avsatt estimat antenneleie 2024	55 000
Avsatte fakturaer for viderefakturering	18 856
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	634 630

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i RINGNES PARK VEST SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RINGNES PARK VEST SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-24 17:26:01 UTC



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

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

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.

Forslag til årsmøtet i Ringnes Park Vest

Forslagsstiller: Kenneth Hervik, Sannergata 6E, Seksjon H0403

Dato: 6. mars 2025

Forslag 1: Oppgradering av sykkelstativ

Det foreslås at årsmøtet vedtar å gi styret i oppdrag å undersøke og utrede muligheten for å oppgradere eksisterende sykkelstativ i bakgården til sykkelstativ med tak.

Dagens løsning med sykkelbur i minus 1 og minus 2 etasje i parkeringshus er ueffektiv om man vil bruke sykkelen daglig. Dette er også miljøvennlig og i tråd med oppfordring til økt sykkelbruk i Oslo.

Sykelstativ med tak vil gi beboernes sykler bedre beskyttelse mot vær og vind, og dermed øke trivselen og vedlikeholde sykkelparken på en bedre måte.

Eksempel på sykkelstativ med tak:



Bakgrunn og begrunnelse:

Sykkelen er et viktig transportmiddel for mange av beboerne i Ringnes Park Vest, og bruken av sykkel øker. Vårt nåværende sykkelstativ gir imidlertid begrenset beskyttelse mot regn, noe som kan føre til økt slitasje og behov for hyppigere vedlikehold av syklene. Ved å investere i sykkelstativ med tak, vil vi kunne:

- Forlenge levetiden til beboernes sykler.
- Redusere behovet for hyppig vedlikehold av syklene.
- Øke trivselen og opplevelsen av kvalitet i våre fellesarealer.
- Fremme bruken av miljøvennlige transportmidler.

Forslag til vedtak:

1. Årsmøtet gir styret i oppdrag å innhente tilbud og vurdere ulike løsninger for sykkelstativ med tak i bakgården.
2. Styret skal legge frem en rapport med kostnadsestimer og forslag til finansiering for gjennomføring av oppgraderingen.
3. Årsmøtet bemyndiger styret til å iverksette oppgraderingen dersom kostnadene anses som forsvarlige og finansieringen er på plass.

Forslag 2: Låsbare sykkelrom for elsykler med abonnementsmodell

Det foreslås at årsmøtet vedtar å gi styret i oppdrag å utrede og implementere etableringen av låsbare sykkelrom i bakgården, spesielt tilrettelagt for sikker parkering og oppbevaring av elsykler. Dette skal finansieres gjennom en abonnementsmodell, der beboerne som ønsker å benytte seg av sykkelrommene, betaler en månedlig leie.

Bakgrunn og begrunnelse:

Elsykler har blitt stadig mer populære, og representerer en verdifull investering for mange beboere. Sikker oppbevaring er avgjørende for å beskytte disse syklene mot tyveri og skader. Med etableringen av låsbare sykkelrom vil vi:

- Øke tryggheten og redusere risikoen for tyveri av elsykler.
- Tilby en praktisk og sikker parkeringsløsning som beskytter syklene mot vær og vind.
- Fremme bruken av miljøvennlige transportmidler ved å legge til rette for sikker oppbevaring.
- Sikre at prosjektet er selvfinansierende gjennom en abonnementsmodell, uten å belaste fellesutgiftene.

Forslag til vedtak:

1. Årsmøtet gir styret i oppdrag å utrede muligheten for å etablere låsbare sykkelrom i bakgården, med fokus på elsykler.
2. Styret skal innhente tilbud og utarbeide en detaljert plan, inkludert:
 - Antall sykkelrom og størrelse.
 - Sikkerhetsløsninger (f.eks. Adgangskontroll - Unloc?, overvåking).
 - Forventede kostnader for etablering og drift.
 - Forslag til en rettferdig og hensiktsmessig abonnementsmodell, med pris og vilkår.
3. Styret skal legge frem en rapport med kostnadsestimater, finansieringsplan og forslag til driftsmodell for godkjenning ved en ekstraordinær generalforsamling om styret mener dette er nødvendig.
4. Ved godkjenning av planen, bemyndiges styret til å iverksette etableringen av sykkelrommene og administrere abonnementsordningen.

Sak - Vedlikeholdsplan 2024 til 2028. Konkretisering av fremdrift og økonomiske beregninger av foreslåtte tiltak.

A. Bakgrunn

Det er sameiet, ved styret, som står ansvarlig for vedlikehold av felles bygningsmasse. Formålet med det er å fremtidssikre verdier i sameiet gjennom bærekraftig og langsiktig planlegging av rehabilitering og vedlikehold av bygningsmassen i sameiet.

Det er derfor vesentlig at styret har oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov. Sameiet hadde for årene 2019 – 2023 en Tilstandsanalyse og en vedlikeholdsplan for samme tidsperiode. Styrets vurdering er at all rehabilitering og vedlikehold skal basere seg på en kartlegging av bygningsmassen og behov for rehabilitering. Hoveddelen av sameiets bygninger er fra 2009 og det er derfor nødvendig med en jevnlig oppdatering av status og plan for ivaretagelse av bygningsmassen.

Styret har derfor bestemt at større rehabilitering- og vedlikeholdsoppgaver skal basere seg på en ny vedlikeholdsplan for årene 2024 – 2028. Planen er utarbeidet av OBOS prosjekt. Representanter fra styret har deltatt på befaringsavtale av bygningsmassen samt med innspill og dialog i prosessen.

Det vises til vedlagte dokument Vedlikeholdsplan, bygningsteknisk vurdering og tilhørende overordnet vedlikeholdsplan, OBOS prosjekt.

Hovedhensikten fra styrets side er at vurderingene og planen skal være et beslutningsgrunnlag for at sameiet som fellesskap skal ha en helhetlig oversikt over vedlikeholdsbehovet i 2024 – 2028, samt at beslutninger kan fattes om større rehabiliteringstiltak basert på vedlikeholdsplanen.

Vedlikeholdsplanen gir en generell oversikt over den tekniske tilstanden av bygningsmassen og fellesarealer. Den angir også estimer på hva de forskjellige tiltakene omtrentlig vil koste å gjennomføre.

I dokumentet omtales avtaler for daglig drift, det gjøres vurdering av tilstand og det er laget en tiltaksplan for kommende 5 år (vedlikeholdsperioden).

Følgende hovedkategorier omtales i rapporten: Bygning utvendig, bygning innvendig, VVS, elektro, tele og automatisering, heis, uteområder og brannsikkerhet.

Vurderingene er basert på registreringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer, jf. NS3424 analysenivå 1, samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder når byggene ble oppført. Det er benyttet tre nivået for å synliggjøre gjennomsnittlig tilstand på ulike bygningsdeler.

B. Styrets vurdering av vedlikeholdsplanen

Dokumentet er bra og oversiktlig. Det gir en god og pedagogisk oversikt over status på bygningsmassen og hvilke tiltak/prosjekter sameiet bør gjennomføre i årene 2024 – 2028.

Styret finner ikke noen grunn til å være uenige i vurderingene og kategoriseringen av de tre nivåene (grønt, gult og rødt) for å synliggjøre gjennomsnittlig tilstand på ulike bygningsdeler. Det som bør forbedres/utvikles er noe mere nyansering mellom nivåene grønt, gult og rødt.

I tillegg må alle tiltak før de gjennomføres kvalitetsikres i forhold til gjennomføring og økonomi.

C. Foreslåtte tiltak i perioden 2024 - 2028

Totalt omfatter Vedlikeholdsplanen tiltak/prosjekter på estimert omtrent 37 mill. i perioden 2024 – 2028.

Tabell 1: Oversikt over foreslåtte tiltak/prosjekter 2024 – 2028, tidspunkter og økonomisk beregning

Tiltak i perioden 2024 - 2028		OBOS prosjek	Periodisering av tiltak					
Prosjektttype	Beskrivelse av tiltak		2024	2025	2026	2027	2028	Sum
Vinduer	Overflatebehandling av vinduer og balkongdører	5,5	2,70	4,0	7,7	7,7	7,3	29,3
Fasadeprosjekt	Rengjøring av fasader herunder all platekledning	1,0		1,50				1,50
	Utbedring av skader i kompakt puss og beslag	0,8		1,2				1,2
	Overflatebehandling av flater med kompakt puss og trekledning	5,4					0	0,0
	Utskifting av skadet spilekledning	0	0,8	0,4				1,2
Elektrisk anlegg	Kartlegge eldre belysningsutstyr og planlegge for utskifting.	0,025		0,025				0,025
snøsmeltesystemer	gjennomgang og utskifting av elkabler		0,2					0,2
								0,0
Balkonger/svalganger	Rengjøre dekkekanter for mose og grønnsalger	0,5			0,5			0,5
Uteområder	Fjerne mose og ugress på områder belagt med brostein.	0,1			0,1			0,1
Asfalt	Utbedre områder med asfaltskader.	0,4					0,4	0,4
Overvannsrenner	Utbedre/reteblare fall i brosteinsrenner. Rens for mose, grus og sedimenter	0,2			0,2			0,2
Avfallshus	Utbedring av skader og overflatebehandling	1,1					1,1	1,1
ENØK-plan	Utskifting til LED- belysning			0,94				0,94
Totalt tiltak i perioden		15,025	3,70	8,03	8,48	7,68	8,76	36,6

Styret har komplettert oversikten ved at to nye nødvendige tiltak er lagt inn. Det er gjennomgang og utskifting av varmekabler for å forebygge vannskader og tiltak om LED- belysning. Sistnevnte er med bakgrunn i rapport om energiøkonomisering (ENØK-plan).

I 2024 gjennomførte styret vedlikehold av vinduer og balkongdører i Thorvald Meyers gate 16A og 16 B-J, Sannergata 6 (unntatt ut mot Toftes gate). Dette delprosjekt har gitt styret verdifull erfaring som byggherre og av alle de tiltak som må gjennomføres i ett prosjekt for å få et vellykket resultat. Disse erfaringene vil komme godt med når andre prosjekter skal realiseres i sameiet. Det vises også til årsmeldingen for 2024.

I Vedlikeholdsplanen er det oppgitt estimer for kostnadene fra OBOS prosjekt. Men med bakgrunn i at ovenfor nevnte delprosjektet ble gjennomført innenfor avsatt økonomisk ramme, samt en gjennomgang av foreslåtte kostnader med relevant fagkompetanse har medført at styret justert de økonomiske estimatene samt gjennomføringstidspunkt for de ulike tiltakene/prosjektene. I tillegg

inkluderer estimatene moms samt en 20 % avsetning til prosjektledelse, tilleggstjenester samt uforutsett.

Det understrekes at når tiltakene realiseres så skal dette basere seg på ivaretagelse av prinsipper om konkurranse og innebærer at tilbud fra minst tre leverandører innhentes.

Det presiseres imidlertid at bygge- og rehabiliteringsprosjekter har en tendens at bli dyrere enn forventet. Dette bl.a. fordi det kan oppstå forhold som en ikke kan forutse og som må utbedres.

D. Nærmere beskrivelse av de to største tiltakene/prosjektene

De to tiltakene som er de mest omfattende er altså rehabilitering av vinduer og overflatebehandling av fasader.

Prosjekt rehabilitering av vinduer og balkongdører.

Dette vil være det desidert største prosjekt styret vil gjennomføre i perioden med en kostnadsramme på totalt ca. 30,0 mill. Vinduene fremstår generelt i god stand, men med stort behov for overflatebehandling. Vinduer og balkongdører vil bli rengjort, grunnet og malt opp. I tillegg vil også skillevegger med panel og treverk bli behandlet. Det er imidlertid avdekket vinduer med alvorlig funksjonssvikt og tilstandsgrad. Vinduer som er av en slik karakter, vil bli utbedret/skiftet. For å få utført arbeidet på en mest effektiv måte samt ivaretagelse av HMS så vil det bli oppført stilasjer hvor dette anses nødvendig.

Rehabilitering av vinduer og balkongdører vil forlenge levetiden for vinduer og balkonger som er forventet til 30 – 45 år.

Når det gjelder de ulike delprosjektene så gjelder foreløpig følgende fremdriftsplan:

- ✓ 2024: Thorvald Meyers gate 16A og 16 B-J, Sannergata 6 (unntatt ut mot Toftes gate). Dette delprosjekt er gjennomført i 2024.
- ✓ 2025: Thorvald Meyers gate 10 og 14.
- ✓ 2026 og 2027: Toftes gate 15, 17, 19, 21 og 23 og Sannergata 6 (mot Toftes gate).
- ✓ 2028: Toftes gate 11 og 13, Thorvald Meyers gate 4, 6, 8 og 12.

Prosjekt/tiltak overflatebehandling av flater med kontaktpuss og tre kledning

Vask og behandling av overflater vil forebygge større og mere omfattende skader på bygningsmassen.

Dette foreslås realisert fortløpende i forbindelse med gjennomføring av prosjekt vinduer og balkonger for de enkelte byggene. Størsteparten av fasadene består av kompakt fasadesystem med armert pusslag utenpå et lag av faste isolasjonsplater. Fasadene er svært skitne, og det ble registrert skader en rekke steder. Skader i puss laget fører til at bakenforliggende isolasjon blir fuktig og skadene vil utvikle seg.

Fasader med liggende dobbel falset kledning har behov for overflatebehandling og lokale utskiftninger.

E. Finansiering av vedlikeholdstiltakene

Når det gjelder finansiering av vedlikeholdsplanen så ser styret for seg at en legger til grunn at tiltakene finansieres årlig. I vurderingene må det legges til grunn at en ser sammenhengen mellom felleskostnader (husleien), egenkapital og opptak av lån.

I 2024 så ble delprosjekt vinduer og balkongdører Thorvald Meyers gate 16A og 16 B-J, Sannergata 6 (unntatt ut mot Toftes gate) finansiert ved opparbeidet egenkapital.

Styret er av den formening om at det vil være hensiktsmessig at en i 2025 finansierer disse tiltakene ved låneopptak hvilket vil være hensiktsmessig for å fordele kostnadene utover til fremtidige eier

F. Forslag til vedtak

- a) Saken tas til orientering.
- b) Vedlikeholdstiltak for 2024 – 2028 som kommer frem av tabell 1 i denne sak legges til grunn ved bygningsmessige vedlikeholdstiltak i sameiet.

Vedlikeholdsplan

Byggeteknisk vurdering og tilhørende overordnet vedlikeholdsplan



Kunde:	Ringnes Park Vest Sameie
Kundenummer:	995917
Prosjektnummer:	230467
Kundens representant:	Robert Bengt Gunnar Hansson
Utførende selskap:	OBOS Prosjekt AS - Oslo
Utarbeidet av prosjektleder:	Atle Johnsrud
Dokumentdato:	24.08.2023
Dokument ID:	146939

Innholdsfortegnelse

Generelt	3
Selskapsopplysninger	3
Vedlikeholdsplikt og særavtaler	4
Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA)	4
Avtaler	5
Vurdering av tilstand til bygninger og uteområder	6
Bygning utvendig	7
Bygning innvendig	13
Varme-, ventilasjon- og sanitæranlegg	16
Elektro	20
Tele og automatisering	23
Uteområder	25
Brannsikkerhet	28
Vedlikeholdsplan	30
Tiltak som bør prioriteres	31
Tentativ plan for store prosjekter	32



«En langsiktig vedlikeholdsplan gir god oversikt og skaper mulighet for prioritering og planlegging. Det bidrar til god økonomi og forutsigbarhet for eierne i boligselskapet»

Generelt

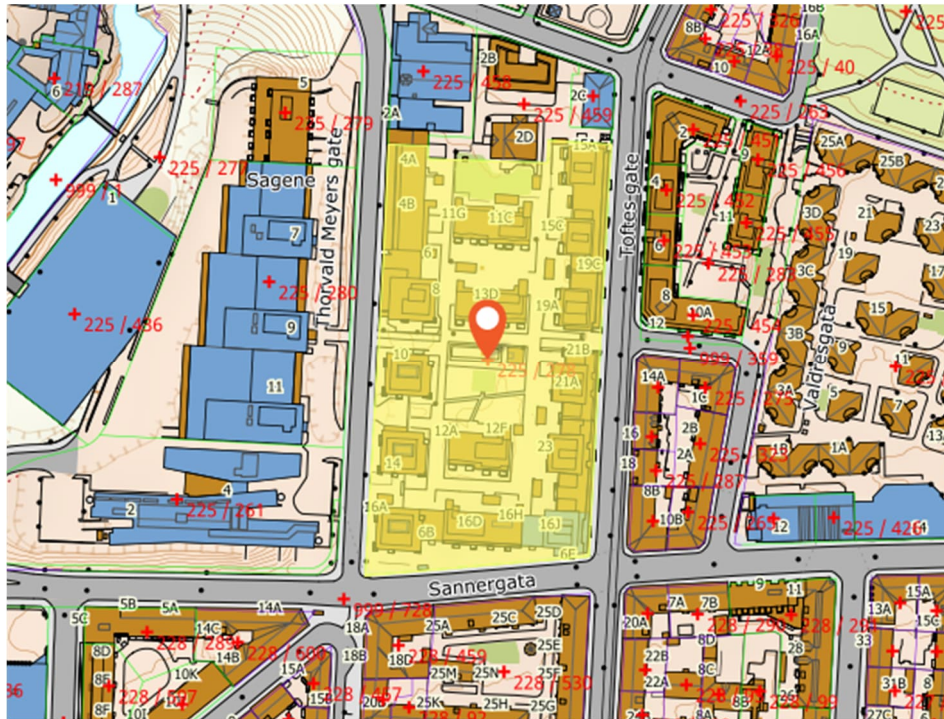
Formålet med vedlikeholdsplan er å fremtidssikre verdier i boligene gjennom bærekraftig og langsiktig planlegging av vedlikehold. Det er boligselskapet, ved styret, som står ansvarlig for vedlikehold av felles bygningsdeler. Det er derfor vesentlig at styret har oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov, og har en plan for hvordan dette skal finansieres. Gjennom en langsiktig plan for finansiering vil alle beboere være med å dele på sin del av vedlikeholdskostnadene.

Denne vedlikeholdsplanen vil gi dere en generell oversikt over den tekniske tilstanden av bygningsmassen og fellesarealer. Den vil også gi dere estimer på hva de forskjellige tiltakene omtrentlig vil koste. Vedlikeholdsplan vil være et godt hjelpemiddel for å få oversikt og kunne planlegge samt prioritere fremtidig vedlikehold. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak.

I rapporten omtales avtaler for daglig drift, det gjøres vurdering av tilstand og lages en tiltaksplan for kommende 5 år (vedlikeholdsperioden). Det lages i tillegg en tentativ plan for større prosjekter, de neste 30 år, som det bør tas høyde for ved budsjettering. Følgende hovedkategorier omtales i rapporten: Bygning utvendig, bygning innvendig, VVS, elektro, tele og automatisering, heis, uteområder og brannsikkerhet.

Selskapsopplysninger

Ringnes Park Vest Sameie ligger øverst på Grünerløkka i bydel Sagene i Oslo. Sameiet består av 500 seksjoner (bolig 493/næring 7), fordelt på åtte bygninger. I tillegg er det bodanlegg og garasje i kjelleretasje og frittstående avfallshus i gårdsrom.. Bygningsmassen ble oppført 2005 – 2008. Eiet tomt med et areal på 16731,8 m² og eiendomsnummer 0301-225/278.



Kilde: Kartverket

Vedlikeholdsplikt og særavtaler

I lovverket, slik som eierseksjonsloven og borettslagsloven, defineres grenses skillet mellom den enkelte eiers og boligselskapets vedlikeholdsplikt. Videre gjøres endringer og spesifisering av dette i vedtektene og husordensreglene. Unntaksvis lages det særavtaler rundt vedlikeholdsplikt. Eksempelvis at vedlikeholdsplikten på en takterrasse, som er lovlig oppført i regi en enkelt eier, ligger på eier og ikke boligselskapet.

Der eiendommen består av flere boligselskap, garasjelag, driftsselskap for uteområder, o.l. kan grenses skillet for vedlikeholdsplikten være svært komplisert. Det anbefales i størst mulig grad å definere dette i forkant av at tiltak er nødvendig for å unngå konflikter og langvarige avklaringer.



«Vi anbefaler å holde oversikt over tilstand og historikk på alle relevante bygningsdeler uavhengig av hvem som har vedlikeholdsplikten»

Vedlikeholdshistorikk oppdateres i årsberetningen eller i modul for vedlikehold og bærekraft i styrerommet. Når et tiltak er nødvendig, vil være avhengig av en rekke forhold, såkalt «faktorer for nedbrytning». Eksempler er materialtype, alder, transport og lagring før montering, monteringsdetaljer og værforhold ved utførelsen, eksponeringsmiljø (innendørs, utendørs, sol, ved havet, osv.) og driftsbetingelser (bruksslitasje og hvordan det er vedlikeholdt). I tillegg må boligselskapet ha en rimelig grad av frihet til hvilket nivå og til hvilket tidspunkt det skal byttes eller vedlikeholdes. Et ønske om økt komfort, energioptimalisering eller økt trivsel kan i mange tilfeller være utløsende. Det frarådes å alene benytte levetidstabeller som beslutningsgrunnlag uten at ovennevnte faktorer også ivaretas. Analyse av forsikringshistorikk er et naturlig steg når vedlikehold planlegges.

Energikartlegging og energireduserende tiltak

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

Oslo kommune har ulike støtteordninger for energibesparende tiltak. Blant annet etterisolering, utskiftning av vinduer og installasjon av solceller i boligselskap. Man kan lese mer om dette på <https://klimatilskudd.no/tilskudd-til-isolasjon-vinduer-og-dorer#gref>.

Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA)



Byggherren (boligselskapet) har et selvstendig og overordnet ansvar for at hensynet til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) på bygge- eller anleggsplassen blir ivarettatt.

Byggherren skal stille krav om at virksomhetene som engasjeres driver et systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i henhold til internkontrollforskriften.

SHA-plan skal lages for alle bygge- eller anleggsprosjekter. Byggherren skal påse at det utarbeides en skriftlig plan, og at den foreligger før arbeidet starter.

Planen skal inneholde et organisasjonskart, en fremdriftsplan som beskriver når og hvor de ulike arbeidsoperasjoner skal utføres, spesifikke tiltak knyttet til arbeid som kan medføre fare for liv og helse, og rutiner for avviksbehandling.

Avtaler

Ved å ha avtaler for daglig drift vil man sørge for at bygninger og uteområder fungerer i hverdagen og at sikkerheten blir ivertatt. Man bør også ha avtaler som sikrer tilgang til reservedeler slik at bygningselementer kan utbedres fremfor å skiftes. Felles innkjøpsavtaler i boligselskapet kan gi beboerne gunstige innkjøp, også tilknyttet tiltak i egen bolig.



Nyere boligselskap har et større behov for avtaler enn eldre bygg da omfanget av tekniske installasjoner har økt med årene. I oppstartsmøtet ble diskutert hvilke avtaler boligselskapet har inngått.

Brannsikkerhet

Eieren av et byggverk skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket. I nyere bygninger, oppført etter 1985, skal sikkerhetsnivået tilfredsstillende kravene som gjaldt ved søknad om oppføring. For eldre bygninger, oppført tidligere enn 1985, kan man ha en plikt til å oppgradere brannsikkerheten. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

I driftsfasen har styret og eierne ansvaret for at brannsikkerheten ikke forringes ved ombygninger eller ved defekte bygningsdeler. Denne rapporten inneholder kun en begrenset vurdering av branntekniske forhold. Det anbefales styret å gjøre seg kjent med «*Forskrift om brannforebygging*».



Vurdering av tilstanden til bygninger og uteområder



Vurderingene er basert på registreringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer, jf. NS3424 analysenivå 1, samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder når byggene ble oppført. Vi benytter tre nivået for å synliggjøre gjennomsnittlig tilstand på ulike bygningsdeler.

- Fremstår i god stand uten kjente utfordringer
- Redusert tilstand og/eller kjente utfordringer som bør holdes under observasjon
- Kjente utfordringer som bør tas tak i innen rimelig tid og gis høyeste prioritet

Vegger og fasader



Vurder de ulike vegg- og kledningstypene hver for seg. Glem ikke grunnmur og vegger under terreng. Fuktsikring av disse vurderes i punktet for drenering. Trekk og kalde innvendige overflater indikerer mangelfull lufttetting og isolasjon. Typiske forhold til vurdering er: Bevegelser, energitap og kuldebroer, alder og vedlikehold, tilstand på kledning og overflate, robusthet mot klimapåkjenninger og krav til brannmotstand.

Fasader

Mot Toftes gate er fasader bestående av teglforblending. Teglstein og fuger ser ut til å være i god stand med kun mindre skader og utover rengjøring er tiltak ikke nødvendig i denne velikeholdsperiode.

Inntrukne toppetasjer og deler av øvrige fasader er belagt med plater av lakkert stål. Skader etter sammenstøt som bulker ble registrert og plater som er utsatt for sterkt sollys har blitt blasse, men platene har lang gjenværende brukstid uten spesielle vedlikeholdstiltak.

Størsteparten av fasadene består av kompakt fasadesystem med armert pusslag utenpå et lag av faste isolasjonsplater. Fasadene er svært skitne, og det ble registrert skader en rekke steder. Skader i pusslaget fører til at bakenforliggende isolasjon blir fuktig og skadene vil utvikle seg.

Tiltak er nødvendig.

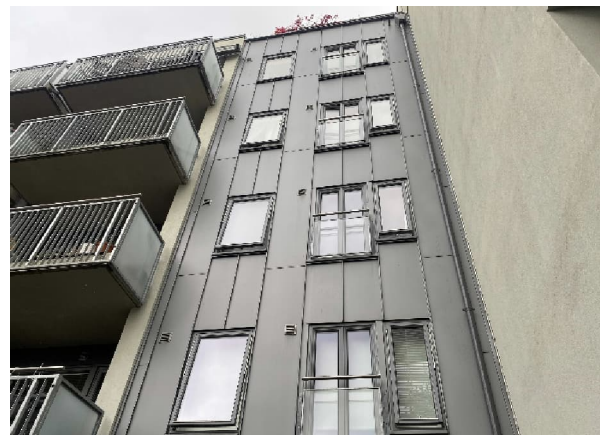
Fasader med liggende dobbelfalset kledning har behov for overflatebehandling og lokale utskiftninger.

Grunnmur

Grunnmur av betong, plasstøpt og prefabrikkert. Innvendig er grunnmur malt/støvbundet og utvendig under terreng er grunnmur trolig isolert og sikret med grunnmursplast.



Mosegroing i fuger må fjernes.



Stålplatekledning fremstår for det meste i god stand



Mye skader. Behov for renhold av alle flater



Trekledning med behov for overflatebehandling

Vinduer, dører og porter

Vurder vinduer og ytterdører tilknyttet bolig og fellesareal. Typiske forhold til vurdering er: Alder og vedlikehold, konstruksjon og glasskvalitet, tetningslister, hengsler og beslag, solavskjerming, tilbagemelding fra beboere og krav til brannmotstand. Porter må være tilpasset åpne- og lukkefrekvens. Vurder motor, gangdør, styringssystem, skinner og portblad.

Vinduer og balkongdører

Ramme og karm av trevirke, malt på to sider. Befarte vinduer var utført med to-lags glass fra produksjonsåret 2006-2009.

Vinduene fremsto i god stand uten synlige skader, men med behov for overflatebehandling.

Mange av vinduene er godt beskyttet under tak, men det er likevel behov for jevnlig smøring av mekanisme og bevegelige deler for å forlenge brukstiden. Justering utføres ved behov.

Normal/forventet brukstid for vinduer av denne typen er 25-45 år, men det vil alltid være behov for utskifting av vinduer som av ulike årsaker er skadet eller har redusert funksjon.

Oppgangsdører

Ramme og karm i eloksert aluminium og glassfelt med to-lags glass fra byggeåret. Elektrisk sluttstykke. Med regelmessig vedlikehold som smøring av mekanisme og justering/etterstramming vil dørene ha lang gjenværende brukstid.

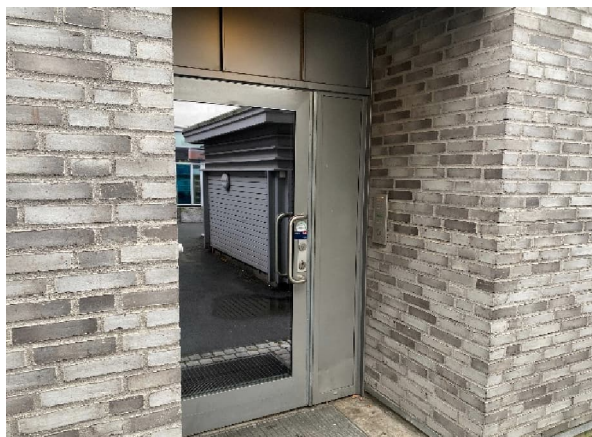
Leilighetsdører fra svalgang er godt skjermet mot værpåkjenninger. Det kan se ut til at enkelte dører har behov for justering og dette bør utføres løpende. Normal brukstid for dører av denne typen er 20-30 år.



Vindu i befart leilighet er datert 2009



Vinduer med toppsvingmekanisme



Skader bør utbedres løpende



Dører med lang forventet brukstid

Balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trapper



I utgangspunktet bør de ulike typene vurderes hver for seg. Typiske forhold til vurdering er: Bærende konstruksjoner, avrenningssystem, rekkverk, gulvoverflate og sklissekhet, rutine for innglassing av balkonger, blomsterkasser og skjermvegger. Overgang mot yttervegg er utsatt for lekkasje-problematikk. Vær oppmerksom på løse gjenstander som kan falle ned. Utvendige trapper i terreng vurderes på uteområder og balkongtak vurderes sammen med øvrige tak.

Balkonger

Det er to typer balkonger i bygningsmassen. Inntrukne understøttede balkonger og balkonger med strekkstagsystem. Plate av ubehandlet betong og rekkverk av galvanisert stål med spiler/glass. Avrenning over dekkekannten fører til groing av grønnsaker og mose. Dette er vanligst på skyggesiden og kan føre til betongskader over tid. Dekkekanter må rengjøres.

Terrasser

Markterrasser over torgdekke belagt med betongheller.

Svalganger

Svalganger av betong over fem plan. Det er vannavrenning over kanten og overflaten er ubehandlet. Algevekst vil oppstå. Det er viktig med gode rutiner for rengjøring av ubehandlet betong og rengjøring anbefales årlig. Vær varsom med bruk av høytrykksspyler.

Utvendige trapper

Trapper av stål med betong i inntrinn og trapper av naturstein.

I natursteintrapper er fuger sprukket og det kan forventes forskyvninger om tiltak ikke iverksettes. Det må etableres nye fuger.



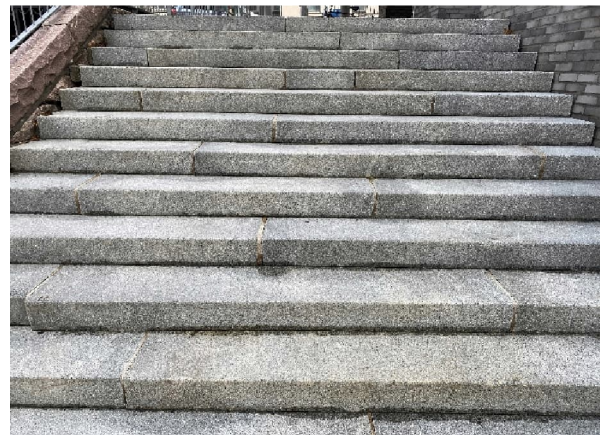
Balkonger med strekkstag. Algevekst og mose på dekkekant



Kraftig groing på dekkekant. Tiltak er nødvendig



Svalganger over fem plan



Oppsprekking i fuger

Tak, torg og takterrasser



Vurder alle tak slik som hovedtak, takterrasser, balkongtak og tak ved inngang. Typiske forhold til vurdering: Type tekking og alder på denne, fallforhold, avrenningssystemer, overløp, beslagsløsninger, oppbygning av tak, energitap og lufting, mulighet for sikret takarbeid. Glem ikke tak på bygning under terreng (torg), og husk å se sammenhengen mellom tekkingen og opparbeidet areal på oversiden. Husk å merke tillatt nyttelast der kjøretøy skal inn på tak.

Hovedtak

Flate, rettvendte kompakttak med avrenning til utvendig nedløp. Tekking er utført med belegg av asfalt/bitumen. Parapet er beslått med stålbeslag med falsede skjøter. Det er utført utbedringer på tak i 2021 og det er ingen kjente lekkasjer. På befarte tak var det lite vannansamlinger og dammer med stående vann, som tyder på godt underlag og fall.

Forventet brukstid for taktekking av denne type belegg er 25-35 år.

Det er svært viktig at varmekabel i renner fungerer som tiltenkt i vintermånedene, da defekt varmekabel vil føre til isdannelse, frostsprengning og lekkasjer.

Det er terrasser av cu.impregnerte materialer på takene og lett tilkomst for inspeksjon.

Torg og tak under terreng

Det antas at torg er tekkt som grytebekking overstøpt med betong. Torgtekking har lang gjenværende brukstid. Om vanninntrengning oppstår kan det være utfordrende å lokalisere lekkasjested.

Takterrasser

Inntrukne toppetasjer ha takterrasser. Det er ikke meldt om kjente lekkasjer. Tekking er utført med belegg av asfalt/bitumen. Forventet brukstid er den samme som for tak.



Enkelte mindre dammer med stående vann



Noe varmebobling i papp



Mosegroing på avfallshus bør fjernes



Takbelegg i god stand



Takluker, overlys og takvinduer

Vurder enhetene i boliger og fellesareal, og beskriv de ulike typene hver for seg. Husk at røykventilasjon vurderes i egen kategori under «Brannsikkerhet». Typiske forhold til vurdering: Alder og lekkasjehistorikk, karm, ramme, kvalitet på glass eller kuppel, innfestningsdetaljer og beslagsløsninger, vindsikring, sikring mot utilsiktet åpning og energitap. Fuktskjolder, kondensstriper og isdannelser er tegn på utfordringer. Husk å sikre stiger som er plassert ut for adkomst til tak.

Takluker

Røykluker.

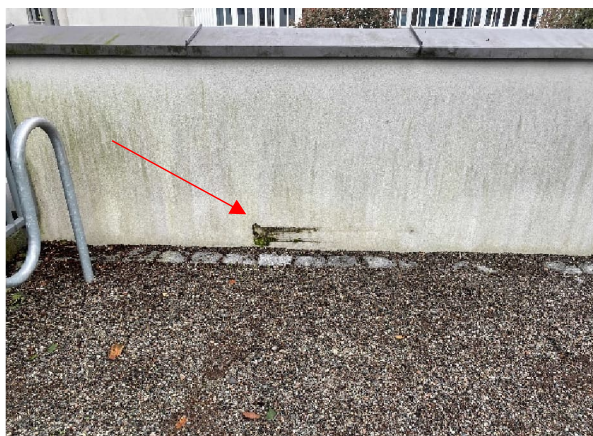
Overlys

Røykluker.

Takvinduer

Ikke aktuelt.

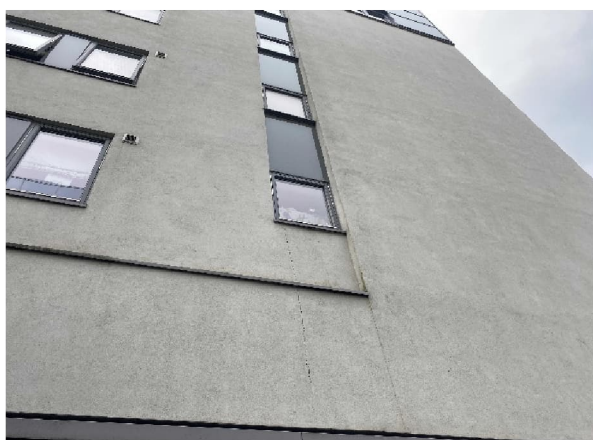
Utdypende bilder – bygning utvendig



Skader



Skader



Behov for rengjøring av alle fasader



Skader på dør og betongdekke



Fasader må rengjøres og eventuelt overflatebehandles i etterkant. Hull må forsegles

Innvendige overflater (vegger, himlinger og gulv)



Vurder overflater på alle fellesområder slik som inngangspartier, trapperom, fellesgarasjer, bodarealer, utleielokaler o.l. Typiske forhold til vurdering: Slitasje som sår og skader, egnethet ved høy slitasje, beboertilbakemeldinger, branntekniske krav til overflaten. Årlig kontroll av oppganger og fellesareal vil avdekke behov for overflatebehandling og nødvendig utskifting. Oppgradering kan gjøres for å beskytte betong eller forbedre lyd- og energitekniske egenskaper.

Inngangspartier og trapperom

Gulv belagt med keramiske fliser og vinylbelegg fra byggeåret.

Vegger av malte gipsplater og brystning av keramiske fliser i inngangsparti.

Himlinger med systemhimling og malte overflater.

Oppganger fremstår i god stand, men med noe bruksslitasje og mindre skader på flere overflater.

Skader på bør utbedres løpende.

Bodarealer

Gulv med ubehandlet og malt betong, vegger av malt/støvbundet gips og betong og himlinger av malt/støvbundet betong.

Fellesgarasjer

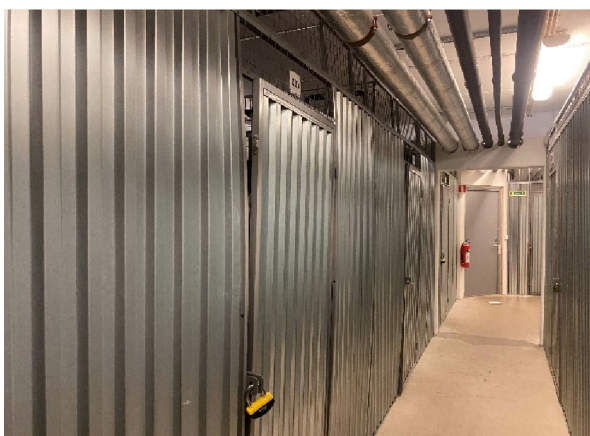
Gulv med overflate av ubehandlet betong. Vegger og himlinger av støvbundet betong.



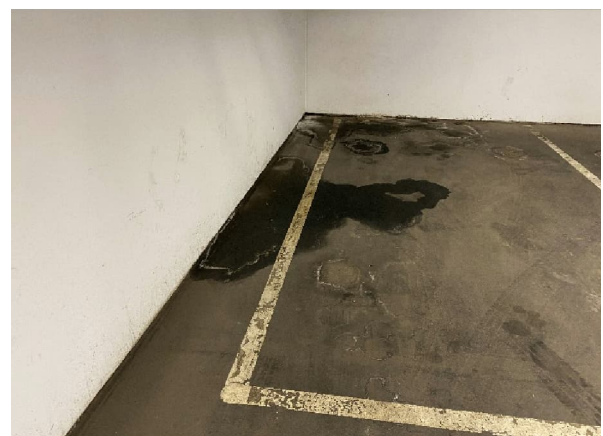
Bruksslitasje på overflater



Systemhimlinger i korridorer med enkelte skader



Overflater i bodarealer. Skade på bodvegg



Overflater i parkeringskjeller

Innvendige trapper

Vurder innvendige trapper i fellesområder, inkludert repos. Typiske forhold til vurdering: Stabilitet og brannmotstand, sår og skader, rekkverkshøyde og klatrefare, kontrastmerking av trappenester og tosidig håndløper for trygg bruk. Jevnlig rengjøring og tilsyn bør utføres for å kunne avdekke løse innfestninger og skarpe kanter, samt slitt og skadet overflate.

Trapper og repos

Trapper av prefabrikkert betong. Trinn er belagt med vinylbelegg og fremstår i god stand, men med noe bruksslitasje.

Rømningstrapper med konstruksjon av stål og betong i inntrinn.

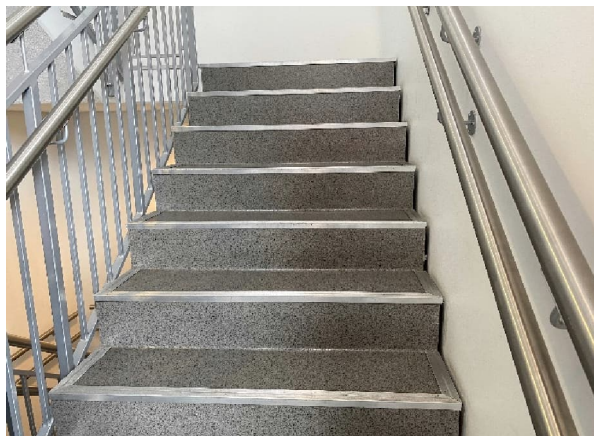
Rekkverk og håndløper

Rekkverk av lakkerte stålspiler og håndløper av polert stål.

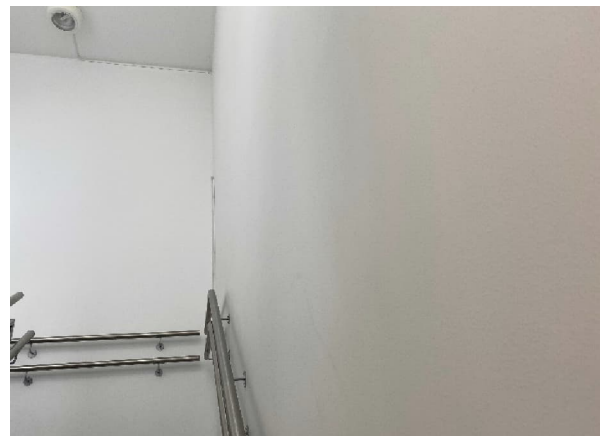
Det er dobbel håndløper på to sider.

Kontrastmerking av trappenester

Trappenester har sklisikringslist av aluminium i kontrastfarge.



Kontrastlist av aluminium



Håndløper på vegg i to høyder



Betong i inntrinn



Trapper i materialer av galvanisert stål

Skadedyr, krypkjellere og inventar



Vurder om boligselskapet har gjort tilstrekkelig forebyggendearbeid mot skadedyr, og om man er klar for bekjempelsestiltak hvis utfordringene skulle oppstå. Avklar om det finnes krypkjellere i bygningsmassen (dette er en risikokonstruksjon) og tilstand på disse. Kartlegg omfang av felles inventar som omfattes av boligselskapets vedlikeholdsplikt og tilstand.

Skadedyr

Hull og åpninger i bygningskropp må tettes løpende og flere åtestasjoner settes ut ved behov.

Kjellere

Lagring av organisk materiale direkte mot betong under grunnen bør unngås.

Inventar

Vegger og dører av profilert stål i boder.

Postkasseanlegg i oppgang. Låser byttes ved behov.



Flere åtestasjoner settes ut ved behov



Støtskader i metallprofiler

Rør for vann, avløp og takvann samt stoppekraner

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder, lekkasjehistorikk og erfaringer fra bruksfasen. Typiske momenter som bør vurderes: vanninnlegg og kjellerstrek, stige- og fordelingsledninger, bunn- og uttrekksledninger, avløpsrør i bygget og sanitærlufting, takvannsledninger. Vurdering av ulike typer av stoppekraner. Utvidet vurdering kan gjøres via VVS-ingeniør og ved kamerainspeksjon eller uttak av rørprøver for analyse i laboratorier.

Bunn- og uttrekksledninger og vanninnlegg

Med dette menes vann og avløpsrør fra kommunalt nett inn til bygning.

Bunnledning og kjellerstrek ligger åpent og lett tilgjengelig i parkeringsanlegg.

Avløpsrør av plast og vannrør av kobber og pe fra byggeåret, med lang gjenværende brukstid.

Vann- og avløpsrør og takvannsledløp inne i bygninger

Avløpsrør av plast og vannrør av kobber og pe fra byggeåret med lang gjenværende brukstid.

Stoppekraner

Hovedstoppekran er lokalisert i parkeringskjeller.

Stoppekraner for stigeledninger er lokalisert i himling i bodområdet. Det er nødvendig å merke stoppekraner og etablere rutine for regelmessig funksjonstesting.

Isolasjon av sanitæranlegg

Mangelfull isolering av vannrør ble ikke avdekket.



Bunnledninger er lett tilgjengelige i parkeringskjeller



Vanninnlegg med målere



Rust på kran. Kraner må funksjonstestes regelmessig



Lett tilgjengelige avløpsrør i kjeller

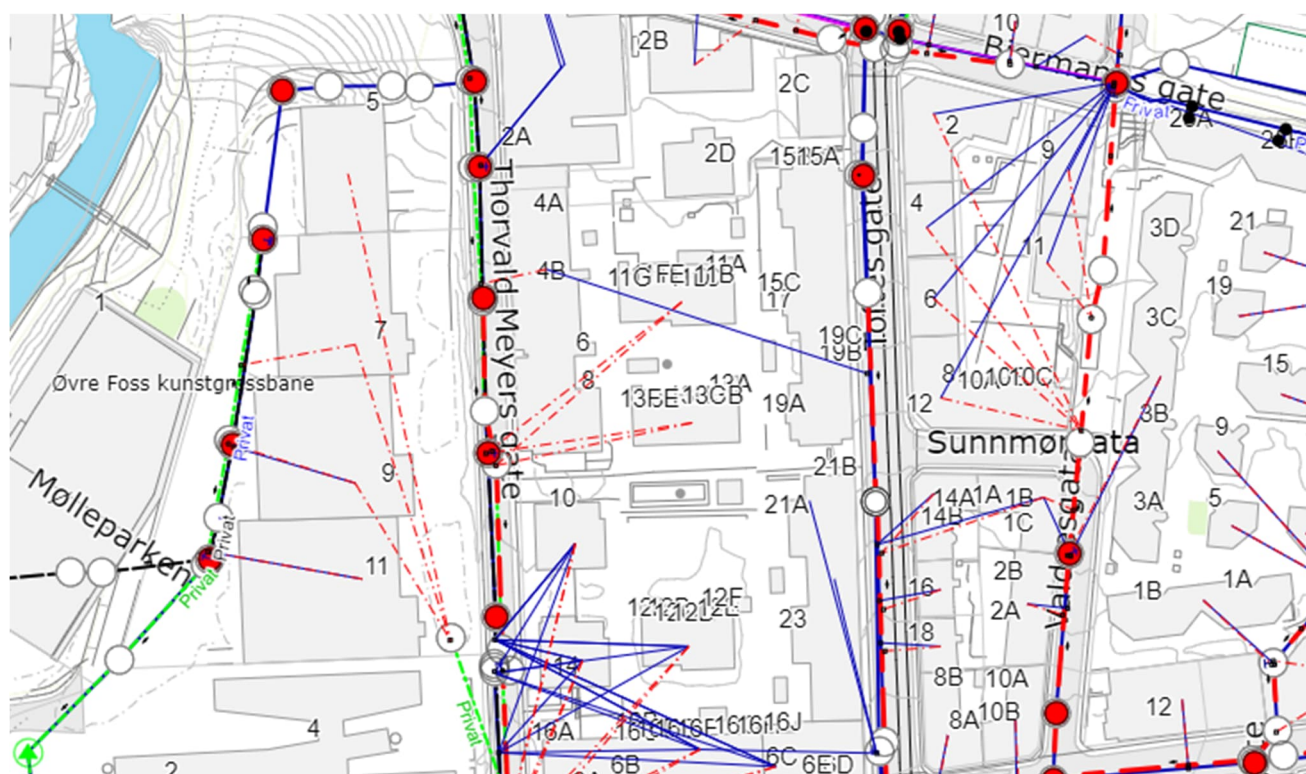
Utdypende bilder – rør for vann, avløp og takvann samt stoppekraner



Rørføringer ligger åpent i kjeller



Stoppekran i bolig



Vann- og avløpsledninger på og rundt eiendommen. Kilde:underoslo.no

Varmtvannsberedere, varmeanlegg, kjølesystemer

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder, lekkasjehistorikk og erfaringer fra bruksfasen. Typiske forhold til vurdering: Beredertype, plassering, alder og lekkasjesikring. Overvåk varmeanlegg ved å følge oversikt over servicereporter, brukertilbakemeldinger, kostnadsutvikling og skadehistorikk. Kjølesystemer tilhører ofte næringslokaler. Sørg for å ha rutine for ettermontering av luft-luft varmepumper.

Varmtvannsberedere og beredersentraler

Felles anlegg med sentral plassert i teknisk rom.

Varme-/fjernvarmeanlegg

Felles anlegg med kundesentral plassert i teknisk rom.

Boligselskapet opplyser om utfordringer med oppvarmingsutstyr i boligene og at Bravida er engasjert for å løse disse.

Kundesentral for fjernvarme er plassert i teknisk rom i underetasje. Ved gode servicrutiner har kundesentralen lang brukstid, men det må forventes funksjonssvikt i deler som varmevekslere, sirkulasjons-pumper, regulatorer etc. Rutinemessig service vil avdekke om det er behov for større utskiftninger.

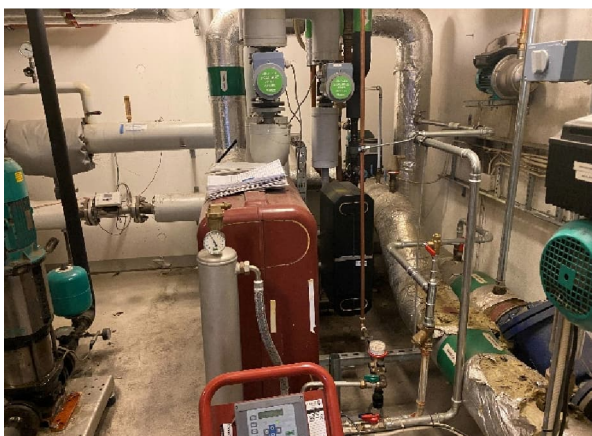
Det anbefales at reparasjoner og utskiftninger utføres løpende over driftsbudsjettet.



Sirkulasjonspumper



Stengeventiler for fjernvarme



Kundesentral for fjernvarme



Konvektor i oppgang

Ventilasjon

Vurderingen av ventilasjon i boliger og fellesarealer gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av ventilasjon og erfaringer fra bruksfasen. Røykventilasjon kommenteres under kapitlet for brannsikkerhet. Typiske forhold til vurdering: Type ventilasjonsprinsipp, ettermontasje, alder på mekaniske aggregater og utstyr.

Boligventilasjon

Mekanisk ventilasjon med tilluftsventiler i vegg og avtrekk over tak.

Det er viktig å lese og følge instruksen som kan sees på aggregatet i kjøkkenskapene. Fett i kanaler og aggregat kan utgjøre en fare for brann.

Det anbefales at reparasjoner og utskiftinger utføres løpende over driftsbudsjettet.

Ventilasjonskanaler må renses regelmessig. Normalt intervall er 5-8 år.

Ventilasjon i fellesområder

Avtrekk fra garasjeanlegg, tekniske rom og fellesboder.



Tilluftsventil i vegg



Avtrekk i våtrom



Aggregat i bolig. Vedlikeholdsinnstruks må følges



Ventilasjonsavkast over tak

Elektrisk anlegg – generelt

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen. Boligselskapet bør ha fast avtale om periodisk elkontroll. Typiske forhold til vurdering: Sikring mot utilsiktet berøring, fremtidig kapasitetsbehov, sikkerhetsnivå på underfordelinger (sikringsskap) og belysningsutstyr.

Inntakskabler og hovedtavler

Inntakskabler og hovedtavle i kjeller er i god stand og har lang gjenværende brukstid.

Stigeledninger og underfordelinger

Stigeledninger og underfordelinger har god kapasitet og lang gjenværende brukstid.

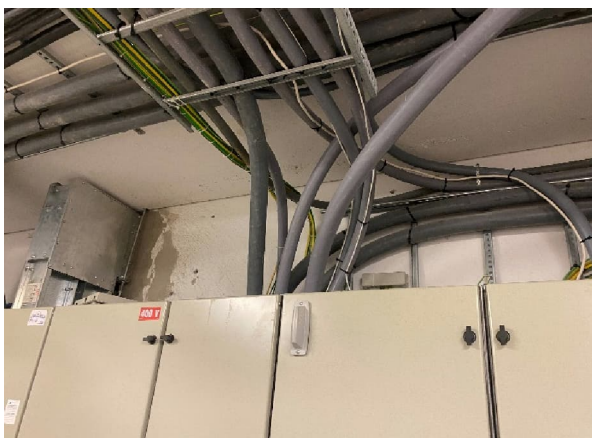
Det må finnes rutiner for internkontroll av elektrisk anlegg.

Belysningsutstyr

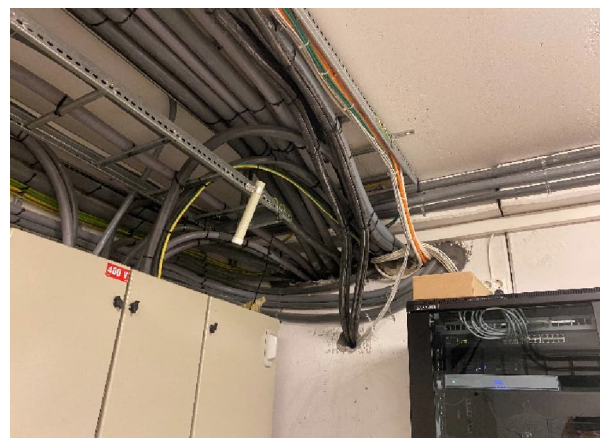
Generelt er det elektriske anlegget i god stand.

Belysning fra byggeåret bør byttes ut med LED-armaturer med bevegelsessensorer. Det anbefales å kartlegge omfanget.

Det finnes utendørs pullertbelysning på eiendommen. Pullertbelysning har ofte utfordringer med jordingsfeil og svak fundamentering. Kostnader må forventes.



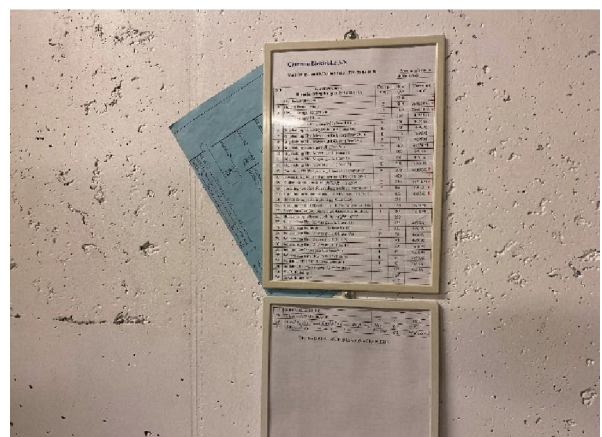
Inntakskabler, stigeledninger og hovedtavle



Stigeledninger i tavlerom



Elektrisk anlegg må kontrolleres regelmessig



Kursfortegnelse for hovedtavle

Utdypende bilder – elektrisk anlegg



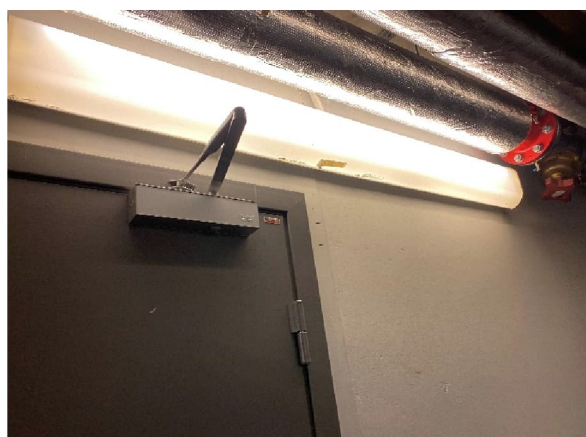
Målere i underfordelinger



Pullerbelysning er utsatt for jordfeil



Belysningsutstyr fra byggeåret



Belysningsarmatur i kjeller



Belysningsutstyr på fasade

Lading av elbiler, snøsmeltesystemer og solanlegg



Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Lading av elbiler

Ladeinfrastruktur er etablert felles parkeringsanlegg.

Snøsmeltesystemer

Med dette menes varmekabel i takrenne, nedløpsrør, på tak, trapper, ramper, veier og lignende. Tak og takterrasser har avrenning til utvendig nedløp. Dette er en løsning som er avhengig av godt fungerende varmekabler i nedløpsrør. Det må finnes rutine for kontroll av varmekabler i vintermånedene.

Solanlegg

Solceller kan monteres på fasade, tak eller i balkongrekkverk. En mulighetsstudie viser hvilke muligheter som finnes for ditt boligselskap.

Bygningsmassen er egnet for solanlegg.

Solanlegg og takteking har tilnærmet lik brukstid. Omtekking bør gjøres før eventuell installering av solanlegg.



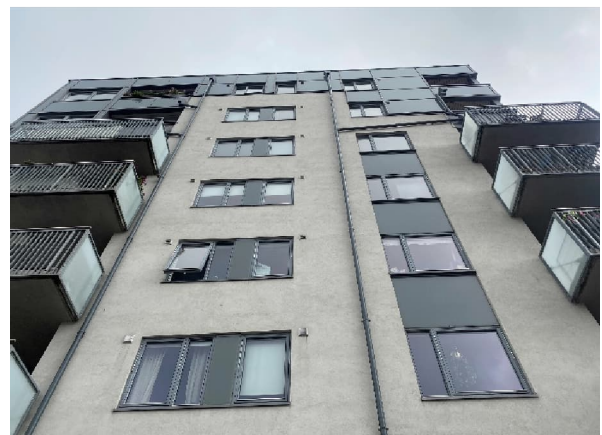
Defekt varmekabel vil føre til skader



Koblingsboks ved fortau



Varmekabler må kontrolleres jevnlig



Nedløpsrør med varmekabel

Tele og automatisering

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer

Porttelefon av typen AIPHONE fra byggeår uten kjente driftsutfordringer. Det anbefales å avsette midler til utskifting av anlegg ved behov.

TV, internett og mobilsystemer

Kollektiv avtale med leveranse fra OBOS Opennet.

Overvåkningsanlegg

Overvåkningsanlegg skal ha et tydelig formål. Vurder om det er bedre å gjøre alternative tiltak fremfor å overvåke.

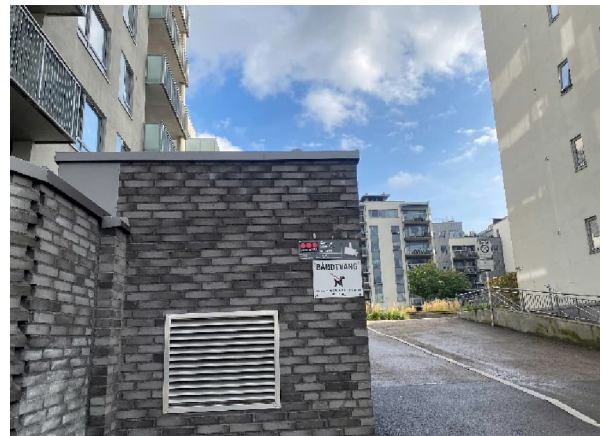
System for katodisk beskyttelse av betong

Det er foreløpig ikke forhold som tilsier at katodisk beskyttelse er nødvendig.

KB-anlegg beskytter betongkonstruksjoner og må overvåkes ved årlig tilsyn for å sikre at det virker og er justert riktig.



Betjeningspanel fra byggeåret



Overvåket område

Heiser

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Personheiser

16 personheiser med løpenummer:

Toftes gate 23 - Lnr: 13491, Toftes gate 21 A - Lnr: 13492, Thorvald Meyers gate 14 - Lnr: 13493, Thorvald Meyers gate 12 F - Lnr: 13494, Thorvald Meyers gate 10 - Lnr: 13495, Toftes gate 15 A - Lnr: 13527, Toftes gate 17 - Lnr: 13528, Toftes gate 19 A - Lnr: 13529, Toftes gate 11 A - Lnr: 13617, Sannergata 6 C - Lnr: 13455, Sannergata 6 E - Lnr: 13490, Thorvald Meyers gate 16 B - Lnr: 13489, Thorvald Meyers gate 16 A - Lnr: 13488, Thorvald Meyers gate 8 - Lnr: 13741, Thorvald Meyers gate 6 - Lnr: 13742, Thorvald Meyers gate 4 A - Lnr: 14699

Periodisk kontroll utføres av Heiskontrollen AS og Oslo kommune i ulike år.
Det foreligger serviceavtale med Schindler AS. Orona Norway og Otis Norge AS.

Kontroll- og service rapporter etter er ikke gjennomgått av OBOS Prosjek. På generelt grunnlag er det vanlig å si at når heiser er eldre enn 25 år blir behovet for reparasjoner og utskiftingser normalt hyppigere og kostnad for vedlikehold av eldre heiser bør veies opp mot utskifting. Slitasje avhenger av bruksfrekvens.



Kontrollmerke. Sikkerhetskontroll utføres annet hvert år

Deres ref.: Vår ref.: 202010735-1 Saksbet.: Alie Hauglund
Opppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: Dato: 03.07.2020

Rapport fra periodisk sikkerhetskontroll for personheis

Løpenr.: 14669 Niregnr.: 6030103683

Gateadresse: THORVALD MEYERS GATE 4A Gnr./Bnr.: 225/278
Heisleverandør: Myhre Heis AS Anleggsnr.: 150496

Eier er ansvarlig for at alle påpekte mangler i rapporten er utbedret før den underskrives og returneres til Plan- og bygningsetaten. Hvis pålegg ikke etterkommes innen neste kontroll, kan anlegget bli avstengt uten varsel.

Manglene er rettet
Dato _____ Underskrift _____
Kontakt/tilsynsperson
Navn _____ Telefonnummer _____

Anlegget er kontrollert i henhold til NS 3810.
Etter sikkerhetskontrollen 01.07.2020 har vi følgende å bemerke:

1. Ingen feil eller mangler ble registrert.

Ingen avvik fra sikkerhetskontroll i 2020



Schindler personheis fra 2009

Deres ref.: Vår ref.: 201812901-1 Saksbet.: Alie Hauglund
Opppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: Dato: 18.09.2018

Rapport fra periodisk sikkerhetskontroll for personheis

Løpenr.: 13488 Niregnr.: 6030144688

Gateadresse: THORVALD MEYERS GATE 16A Gnr./Bnr.: 225/278
Heisleverandør: Schindler AS Anleggsnr.: 10324674

Eier er ansvarlig for at alle påpekte mangler i rapporten er utbedret før den underskrives og returneres til Plan- og bygningsetaten. Hvis pålegg ikke etterkommes innen neste kontroll, kan anlegget bli avstengt uten varsel.

Manglene er rettet
Dato _____ Underskrift _____
Kontakt/tilsynsperson
Navn _____ Telefonnummer _____

Anlegget er kontrollert i henhold til NS 3810.
Etter sikkerhetskontrollen 12.09.2018 har vi følgende å bemerke:

1. Lys over betjeningsskap settes i orden. NS-EN 81-1, 6.6
2. Det var knust glass i heisestol

Mindre avvik fra sikkerhetskontroll i 2018

Overvann, drenering, avfallssystem samt sentrale deler av uteområder



Vurder sentrale deler av uteområdet. Typiske forhold til vurdering: løsning for overvann, drenering og fuktbeskyttelse av vegger under terreng. System for avfall og gjenvinning. Hage, vegetasjon, trapper i terreng, støttemurer. Gjerder og støyskjermer.

Overvann og drenering

Det har vært lekkasjer i parkeringsanlegg, men det er ikke rapportert om pågående kjente innsig. Gulv på grunnen i parkeringsanlegg og kjellere er utsatt for vanninntrengning gjennom vegg og kapillært oppsug. Terrenget i området er sterkt hellende, og vanntrykket mot eiendommen er stort ved sterk nedbør. Sørg for å holde renner og overvannskummer åpne og fri for ugress, jord og avfall.

System for avfall og gjenvinning

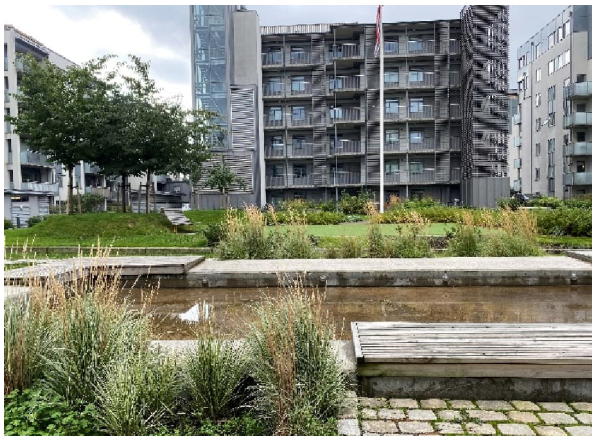
Frittstående avfallshus med beholdere for sortering. 660 liters beholdere for papp/papir og restavfall. Det er stor påkjenning på internveier når renovasjonsbiler kjører på området. Løsningen fungerer, men mer tidsmessige løsninger bør vurderes.

Grunnforhold, støttemurer og trapper i terreng

Terrenget/plen er anlagt over dekket til garasjekjeller og er stabilt.

Vegetasjon

Bestående av hekker, busker, bed og enkelte store trær. Boligselskapet har en tydelig plan for oppfølging av vegetasjon.



Gårdsrommet bidrar til å fordøye overvann



660-liters beholdere for avfall



Frittstående avfallshus med behov for overflatebehandling



God oppfølging av vegetasjon

Utdypende bilder - Overvann, drenering, avfallssystem samt uteområder



Sørg for åpne overvannsrenner



Hold sluk og kummer åpne



Mose bør fjernes løpende



Vann mot grunnmur fører til vekst av grønnalger



Stor vannføring i Toftes gate ved sterk nedbør kan føre til vanninntrengning

Sosiale soner, lekeplass, veier og bommer



Vurder sosiale soner, lekeplasser, veier, parkeringsplasser og adgangsbegrensende bommer. Mange prioriterer denne kategorien høyt og det er viktig å lytte til eiere og beboerne. Sørg for en utforming som fungerer for alle, også de med funksjonsnedsettelse.

Sosiale soner

Gårdsrommet er pent opparbeidet og innbyr til bruk. Det er utplassert parkbenker på plenarealer og veier.

Lekeplass

Lekeapparater som krever sikkerhetskontroll, ble ikke registrert.

Veier og parkeringsplasser

Det er kjørbare internveier belagt med asfalt og med brostein i renner og randsoner. Asfaltskader og løs brostein bør repareres løpende.

Det finnes ingen parkeringsplasser på eiendommen utenom i p-hus.

Bommer og pullert

Innkjøringen til gårdsrommet er regulert med automatisk bom. Automatikk har behov for regelmessig service og det anbefales å ha fast avtale med leverandør.



Parkbenker i gårdsrommet



Sosiale soner på uteområdet



Asfaltskader



Innkjøring er regulert med bom

Brannslukningsutstyr, brannvarsling og nødlys, brannceller og branndører

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og for tekniske installasjoner begrenser vurderingen seg til å være grov kartlegging av alder, rutiner og erfaringer fra bruksfasen. For utdypende vurdering av branntekniske forhold henvises det til brannkonsulent.

Brannslukningsutstyr

Slukkeutstyr i fellesarealer består av håndslukkere, branntromler og sprinkleranlegg. Boligselskapet har avtale med leverandør om regelmessig kontroll av slukkeutstyret. Slukkeutstyr i boliger består av 6 kg pulverapparat. Utstyret kan med fordel suppleres med skumapparat og brannteppe. Utstyret i boligene bør innlemmes i kontrollen.

Brannvarsling og nødlys

Sentralisert, adresserbart brannvarslingsanlegg med dekning i fellesareal/bolig og nødlysanlegg. Det finnes avtale med leverandør om regelmessig kontroll av anlegget. Alder og tilstand på anlegget er ikke kjent. Følg anvisninger fra serviceleverandør.

Brannceller og rømningsveier

Brannceller er tydelig merket på orienteringsplan. Leilighetsdører med brannklassifisering B30 og dører i fellesareal B60. Alle dører i fellesareal er utstyrt med dørlukkere. Dørautomatikk har begrenset brukstid og reparasjoner og utskifting kan utgjøre store kostnader.

Brannspjeld i vegg mellom korridorer og trappeløp må kontrolleres av brannrådgiver.



Pulverapparat med avtale om periodisk kontroll



Nødlys i oppgang



Sprinklersentral



Brannpanel i oppgang med serviceavtale

Piper og ildsteder, røykventilasjon, brannskyveporter og gassanlegg



Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og for tekniske installasjoner begrenser vurderingen seg til å være grov kartlegging av alder, rutiner og erfaringer fra bruksfasen. For utdypende vurdering av branntekniske forhold henvises det til brannkonsulent.

Piper og ildsteder

Ikke aktuelt.

Røykventilasjon

Det er vifter for trykksetting av trappeløp i toppen av oppgangene.

Automatiske røykluker med kuppel. Røykventilasjon skal kontrolleres rutinemessig.

Gassanlegg

Et begrenset antall boliger er tilknyttet gassanlegg. Rørføringer går langs fasade og på innsiden av parapetene.

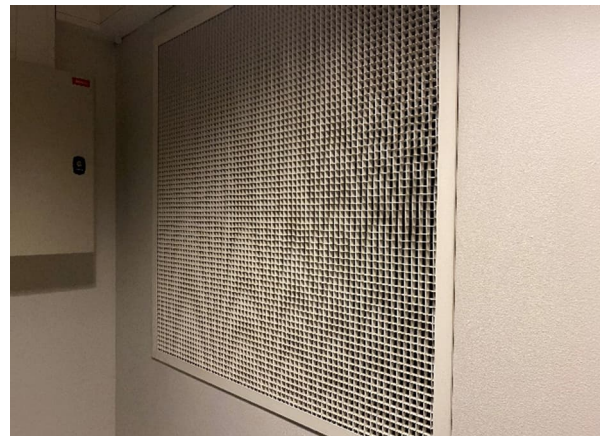
Gassanlegg skal driftes, vedlikeholdes og kontrolleres på en sikker måte.

Manglende vedlikehold og feil bruk kan føre til alvorlige ulykker.

Beboerne har ansvar for at anlegget i den enkelte leilighet kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig, og at apparater og utstyr brukes riktig og sikkert.



Trykksetting av trapperom



Det er krav om rutinemessig kontroll



Gassrørledning langs parapet



Gassrørledning på fasade

Vedlikeholdsplan

Med bakgrunn i tilgjengelig informasjon og vår tilstandsvurdering har vi på neste side laget en oversikt over de tiltakene vi mener styret bør prioritere fremover. Deretter følger en langsiktig vedlikeholdsplan (tentativ) der de store rehabiliteringsprosjektene for byggets levetid er synliggjort. Dette for å kunne planlegge finansiering og prioritering på lang sikt allerede i dag.



«Gjennomtenkte, langsiktige og holdbare valg gir et mer bærekraftig samfunn»

Holdbare valg og løsninger

Bygg- og eiendomssektoren er avgjørende for å løse Norges og klodens miljøutfordringer. OBOS anbefaler alle boligselskap å gjøre gjennomtenkte, langsiktige og holdbare valg når tiltak skal gjennomføres. Tidlig identifisering gjør det mulig å finne kostnadseffektive løsninger som også har stor miljøeffekt.

Kostnadsestimat

Estimatene er ment for planlegging i tidligfase, og er omtrentlige anslag av forventet totalkostnad for tiltaket. Det tas utgangspunkt i erfaringsmessige priser pr. dags dato, og kostnader oppgis inkludert merverdiavgift. Totalkostnaden består normalt av bygningsmessige kostnader samt rigg- og driftskostnader, såkalt entreprisekostnad. Videre vil man ofte ha kostnader tilknyttet prosjektadministrasjon, finansiering, byggemelding, o.l. Det bør også tas høyde for uforutsette kostnader og eventuelle endringer initiert av byggherre i byggeperioden. Tidspunkt for gjennomføring, valg av løsning, samt kapasitet hos entreprenørene vil påvirke kostnadene. Det bør påregnes en årlig prisstigning på 3 %.

Behov for vedtak

Styret har høy beslutningskompetanse og kan teoretisk igangsette store prosjekter basert på et styrevedtak. Vi anbefaler som regel en vedtaksfase der eierne får være med å velge på hvilket nivå og til hvilket tidspunkt tiltak utføres. Vår erfaring er at åpenhet og god informasjon er suksesskriterier for gode vedtaksprosessen og rehabiliteringsprosjekter.

Langsiktig finansieringsplan

En av styrets hovedoppgaver er å sikre finansiering av drift, og ivaretagelse av eiendommen. Det kan være nødvendig å gjøre justeringer på felleskostnadene for å imøtekomme et investeringsbehov. Ved å utarbeide en likviditetsanalyse vil man kunne se en forventet utvikling i felleskostnadene. Viktige premisser er regnskapet, forventet prosjektkostnad, utbetalingsplan, løpetid på låneopptak og rentefot. Analysen kan vises for en eller flere alternative tiltak, og er et nyttig verktøy for å vise hvilken investering som trolig er mest lønnsom.

Tidslinje for de store rehabiliteringene

På siste side viser vi en tentativ plan for de store rehabiliteringene som må gjennomføres på sikt. Byggeteknisk rådgiver har med utgangspunkt i tilstandsvurderingen og en teoretisk gjenværende brukstid for bygningsdelene plassert inn de store rehabiliteringene. Nøyaktig tidspunkt for gjennomføring er vanskelig å forutse og det er derfor viktig at tidslinjen jevnlig oppdateres ved bistand fra fagspesialist.

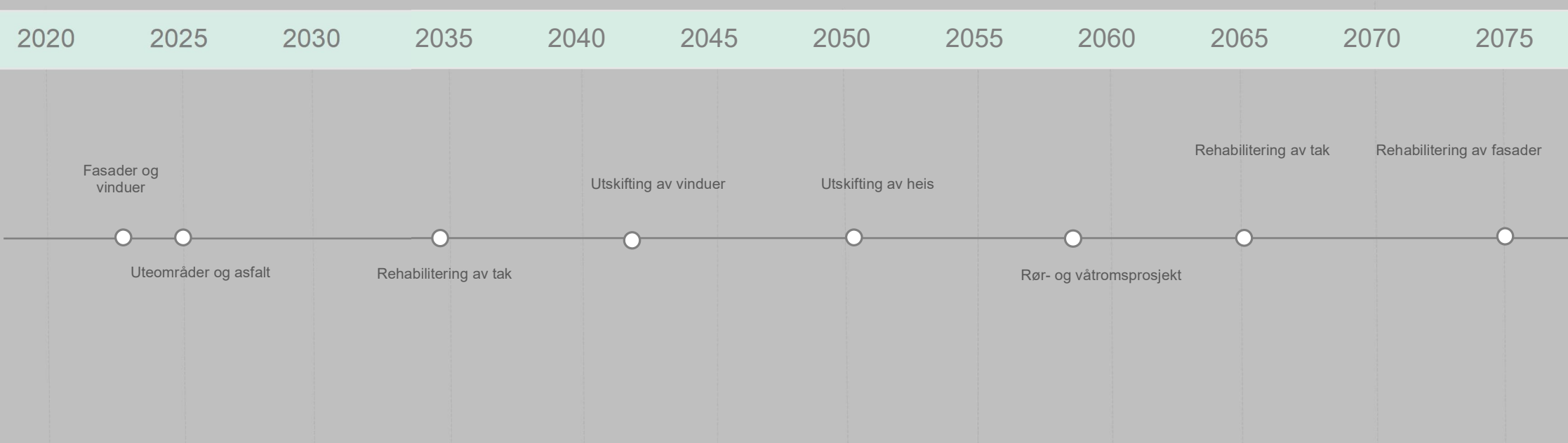
Tiltak som bør prioriteres

Prosjekttype	Beskrivelse av tiltak	Estimat
Vinduer	Avsetning til løpende utskifting.	1 000 000,-
Vinduer	Overflatebehandling av vinduer og balkongdører.	5 500 000,-
Fasadeprosjekt	Rengjøring av fasader herunder all platekledning.	990 000,-
Fasadeprosjekt	Utbedring av skader i kompakt puss og beslag.	800 000,-
Fasadeprosjekt	Overflatebehandling av flater med kompakt puss og trekledning.	5 400 000,-
Fasadeprosjekt	Utskifting av skadet spilekledning.	.,-
Elektrisk anlegg	Kartlegge eldre belysningsutstyr og planlegge for utskifting.	25 000,-
Balkonger/svalganger	Rengjøre dekkekanter for mose og grønnauger.	500 000,-
Uteområder	Fjerne mose og ugress på områder belagt med brostein.	100 000,-
Asfalt	Utbedre områder med asfaltskader.	400 000,-
Overvannsrenner	Utbedre/reetablere fall i brosteinsrenner. Rens for mose, grus og sedimenter.	200 000,-
Avfallshus	Utbedring av skader og overflatebehandling	1 100 000,-
Heis	Årlig avsetning til vedlikehold og utskifting.	1 000 000,-
Brann	Årlig avsetning til vedlikehold og utskifting av brannvarslingsanlegg, nød-/ledelys, dørautomatikk og røykventilasjon.	1 000 000,-
Dører	Årlig avsetning til vedlikehold og utskifting av dører.	500 000,-
Totalt		18 515 000,-



«Hensikten med tidslinjen er at styret og eierne skal få oversikt over det totale vedlikeholdsbehovet slik at man kan prioritere mellom ulike tiltak og lage en strategi for langsiktig finansiering»

Tentativ tidslinje for de store rehabiliteringene



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25

Selskapsnummer: 5917 Selskapsnavn: RINGNES PARK VEST SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET RINGNES PARK VEST

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

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

1. SAMEIET/EIENDOMMEN/SEKSJONENE

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

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

Følgende definisjoner benyttes i det følgende:

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

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

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

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

2. RETT TIL BRUK

2.1 Seksjonen

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

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

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen.

2.2 Fellesarealene

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

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

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

2.2.1 Bruksreglement uteareal tilknyttet Barnehageseksjonen

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

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

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

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

2.2.2 Bruksreglement gårdsrom

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

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

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

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

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

vedtektsendring. **2.2.4 Bruksreglement takterrasser**

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

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

3. VEDLIKEHOLD MV.

3.1 Seksjonen

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

Den innvendige vedlikeholdsplikten omfatter bl.a.

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

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

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

3.2 Fellesareal

Eiendommens fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like.

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

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

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

3.2.1 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Boligseksjonene

Det påhviler Boligseksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av:

- (i) innvendig fellesareal knyttet til Boligseksjonenes hoveddel (leiligheter), herunder inngangspartier, ganger og trapperom, samt tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, lys/oppvarming mv. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter alt fellesareal som angitt i bilag 1 side 39-136 og bilag 2 vedlegg (tegninger) side 4-6,
- (ii) innvendig fellesareal knyttet til Boligseksjonenes tilleggsdeler (sportsboder), herunder ganger og trapperom, inngangspartier og dører, rømningsveier, samt tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, lys/oppvarming mv. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter slikt fellesareal som bl.a. illustrert i bilag 1 side 76, og bilag 2 vedlegg (tegninger) side 1-3,
- (iii) innvendig fellesareal til bruk som sykkeloppstillingsplasser (dvs. i tillegg til utvendige plasser som befinner seg i gårdsrommet, jf. litra vi) nedenfor). Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter slikt fellesareal som angitt i vedlegg 2-4 og bilag 2 vedlegg (tegninger) side 1 og 2,
- (iv) fasader, utvendige vinduer og balkonger/terrasser (som er fellesareal) samt øvrige utvendige konstruksjoner, installasjoner mv. for samtlige bygg (A-0) i Sameiet, som illustrert i vedlegg 1. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt er begrenset nedover til etasjeskillet mot underliggende plan/etasje og gjelder følgelig ikke fasader, vinduer mv. til Næringsseksjon I, Næringsseksjon II og Barnehageseksjonen etter bestemmelsene i pkt. 3.2.2, 3.2.3 og 3.2.6 nedenfor. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter heller ikke utvendige tak mv, som er særskilt regulert i pkt. 3.2.8 nedenfor, og
- (v) utvendig fellesareal (gårdsrom) som angitt i pkt. 2.2.2 ovenfor og illustrert i bilag 1 side 38, herunder alle arealer, konstruksjoner og installasjoner i gårdsrommet, som gang-/adkomstveier og avkjørsler, torg, grøntareal, vannspeil, sykkeloppstilling, avfallsboder, trappe/heishus, tekniske anlegg mv (utover det arealet Barnehageseksjonen har eksklusiv bruksrett til etter pkt. 2.2.1), samt fortau mot Thv. Meyers gate (utover det areal som Næringsseksjon I har eksklusiv bruksrett til etter pkt. 2.2.3). Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter ikke tak-/membrankonstruksjon i gårdsrommet, som er særskilt regulert i pkt. 3.2.8 nedenfor.
- (vi) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene Boligseksjonenes behov.

3.2.2 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Næringsseksjon I

Det påhviler Næringsseksjon I å besørge vedlikehold av:

- (i) fasader og utvendige vinduer på samme plan/etasje som Næringsseksjon I (jf. bilag 1 side 137-141) begrenset oppover til etasjeskillet mot overliggende plan/etasje og sideveis til vegg mot øvrige Seksjoner, samt øvrige utvendige bygningsmessige konstruksjoner, installasjoner mv knyttet til Næringsseksjon I (med hoveddel og tilleggsdeler),
- (ii) utvendig fellesareal til eksklusiv bruk for Næringsseksjon I utenfor bygg A og F mot Thv Meyers gate (som beskrevet i pkt. 2.2.3 over),

- (iii) alle kjøleaggregater og andre installasjoner til bruk for Næringsseksjon I på takene på bygg A-C, og
- (iv) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet til Næringsseksjon I.

3.2.3 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Næringsseksjon II

Det påhviler Næringsseksjon II å besørge vedlikehold av:

- (i) fasader og utvendige vinduer på samme plan/etasje som Næringsseksjon II (jf. bilag 1 side 91 og 126) begrenset oppover til etasjeskillet mot overliggende plan/etasje og sideveis til vegg mot øvrige Seksjoner, samt øvrige utvendige bygningsmessige konstruksjoner, installasjoner mv knyttet til Næringsseksjon II (med hoveddel og tilleggsdeler), og
- (ii) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet til Næringsseksjon II.

3.2.4 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Næringsseksjon III

Det påhviler Næringsseksjon III å besørge vedlikehold av:

- (i) fasader og utvendige vinduer på samme plan/etasje som Næringsseksjon III (jf. bilag 2 vedlegg (tegninger) side 1-3) begrenset oppover til etasjeskillet mot overliggende plan/etasje og sideveis til vegg mot øvrige Seksjoner, samt øvrige utvendige bygningsmessige konstruksjoner, installasjoner mv knyttet til Næringsseksjon III (med hoveddel og tilleggsdeler), og
- (ii) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet til Næringsseksjon III.

3.2.5 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Garasjeseksjon I

Det påhviler Garasjeseksjonen å besørge vedlikehold av:

- (i) innvendig fellesareal knyttet til Garasjeseksjon I (hoveddel og tilleggsdeler), herunder inngangspartier, ramper, kjøreveier, ganger, trapperom, samt tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, lys/ oppvarming mv. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter slikt fellesareal som illustrert i bilag 1 side 138-140. Vedlikehold av slikt fellesareal som illustrert i bilag 3 vedlegg (tegninger) side 1 og 2 som brukes av begge garasjeseksjonene, besørges likevel av Garasjeseksjon I og Garasjeseksjon II i fellesskap, og
- (ii) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet til Garasjeseksjon I. Dette omfatter også to stk pumper som står i kjeller i bygg L og som utelukkende betjener Garasjeseksjonen.

3.2.6 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Garasjeseksjon II

Det påhviler Garasjeseksjonen å besørge vedlikehold av:

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

3.2.7 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Barnehageseksjonen

Det påhviler Barnehageseksjonen å besørge vedlikehold av:

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

- (ii) utvendig fellesareal til eksklusiv bruk for Barnehageseksjonen (som beskrevet i pkt. 2.2.1), likevel slik at Boligseksjonene i fellesskap skal dekke en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av utearealet (jf. pkt. 6.1.1 (vii)).
- (iii) øvrige arealer, konstruksjoner og tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet til Barnehageseksjonen.

3.2.8 Felles vedlikeholdsansvar

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

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

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

4. RETTSLIG RÅDIGHET

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over Seksjonen.

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

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

5. PARKERING

5.1 Rettslig rådighet til pårkeringsplass

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

5.2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

5.3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsev

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

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

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

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

6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

6.1 Felleskostnader

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

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

- (i) kostnadene til vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.1 ovenfor,
- (ii) kostnadene til bruk av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.1 ovenfor, herunder bl.a. renhold av ganger, trapperom og heiser, innvendige tak, gulv og vegger, inngangspartier og dører, utvendig rengjøring av vinduer, fasader, balkonger, og solavskjermingsutstyr, fjerning av tagging/graffiti, tilsyn/service av heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske alarm og sikkerhetsanlegg, snøbrøyting, plenklipping, planting, bortkjøring og renhold av gårdsrom (jf. pkt. 2.2.2) (utover det areal Barnehageseksjonen har eksklusiv bruksrett til etter pkt. 2.2.1) og uteareal mot Thv. Meyers gt. (utover det areal Næringsseksjon har eksklusiv bruksrett til etter pkt. 2.2.3), egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspåslag for felleskostnader,
- (iii) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Boligseksjonene.
- (iv) Boligseksjonene skal i fellesskap, fordelt etter innbyrdes sameiebrøk, dekke en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av tak-/ membrankonstruksjon i gårdsrommet (jf. pkt. 3.2.8, 3. ledd) sammen med Seksjonene for øvrig.
- (v) Boligseksjonene skal i fellesskap, fordelt etter innbyrdes sameiebrøk, dekke en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av utearealet tilknyttet Barnehageseksjonen, basert på den bruksrett Boligseksjonene har til dette arealet som beskrevet i pkt. 2.2.1.
- (vi) Boligseksjonene skal i fellesskap, fordelt etter innbyrdes sameiebrøk, dekke kostnadene til administrasjon, forretningsførsel, regnskap og revisjon av Sameiet/Eiendommen, samt evt. styrehonorar, opp til det nivå som til enhver tid ville vært vanlig dersom Sameiet kun hadde bestått av Boligseksjonene (dvs. at merkostnadene til administrasjon mv. som følge av de øvrige Seksjonene i Sameiet, fordeles mellom Seksjonene i henhold til pkt. 6.1.8, 2. ledd under).

6.1.2 Kostnader som skal dekkes av Næringsseksjon I:

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

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

- (iii) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold og bruk av felles rømningstrapper/-ganger mv. som illustrert i bilag 1 vedlegg 2-4 og bilag 3 vedlegg 1 og 2 ,
- (iv) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av utvendig tak mv. på bygg A -H som beskrevet i pkt. 3.2.8, 1. ledd,
- (v) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av tak-/membrankonstruksjon i gårdsrommet som beskrevet i pkt. 3.2.8, 3. ledd, og
- (vi) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Næringsseksjon I.

6.1.3 Kostnader som skal dekkes av Næringsseksjon II:

- (i) kostnadene til vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.3 ovenfor,
- (ii) kostnadene til bruk av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.3 ovenfor, herunder bl.a. renhold av inngangspartier og dører, utvendig rengjøring av vinduer, fasader og solavskjermingsutstyr, fjerning av tagging/graffiti, renhold av fortau mot Toftes gt (jf. pkt. 3.2.3 over), egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspåslag for felleskostnader, og
- (iii) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av utvendig tak mv. på bygg I -O som beskrevet i pkt. 3.2.8, 2. ledd,
- (v) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av tak-/membrankonstruksjon i gårdsrommet som beskrevet i pkt. 3.2.8, 3. ledd, og
- (vi) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Næringsseksjon II.

6.1.4 Kostnader som skal dekkes av Næringsseksjon III:

- (i) kostnadene til vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.4 ovenfor,
- (ii) kostnadene til bruk av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.4 ovenfor, herunder bl.a. renhold av inngangspartier og dører, utvendig rengjøring av vinduer, fasader og solavskjermingsutstyr, fjerning av tagging/graffiti, renhold av fortau mot Toftes gt. (jf. pkt. 3.2.4 over), egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspåslag for felleskostnader, og
- (iii) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av utvendig tak mv. på bygg I -O som beskrevet i pkt. 3.2.8, 2. ledd,
- (v) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av tak-/membrankonstruksjon i gårdsrommet som beskrevet i pkt. 3.2.8, 3. ledd,
- (vi) en forholdsmessig andel iht. innbyrdes sameiebrøk Boligseksjonene og Næringsseksjon III seg i mellom av kostnadene til drift og vedlikehold av gårdsrommet som beskrevet i pkt i pkt. 3.2.1(v), og
- (vii) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Næringsseksjon

III. 6.1.5 Kostnader som skal dekkes av Garasjeseksjon I:

- (i) kostnadene til vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.5 ovenfor. Kostnadene til vedlikehold av slikt fellesareal som illustrert i bilag 3 vedlegg 1 og 2 skal likevel dekkes av Garasjeseksjon I og II etter det innbyrdes antall biloppstillingsplasser på dette plan,
- (ii) kostnadene til bruk av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.5 ovenfor, herunder bl.a. renhold av inngangspartier, ramper, kjøreveier, ganger, trapperom, fjerning av tagging/graffiti, kosting, spyling, egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspålegg for felleskostnader, og
- (iii) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av tak-/membrankonstruksjon i gårdsrommet som beskrevet i pkt. 3.2.8, 3. ledd, og
- (v) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Garasjeseksjon II.

6.1.6 Kostnader som skal dekkes av Garasjeseksjon II:

- (i) kostnadene til vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.6 ovenfor. Kostnadene til vedlikehold av slikt fellesareal som illustrert i bilag 3 vedlegg 1 og 2 skal likevel dekkes av Garasjeseksjon I og II etter det innbyrdes antall biloppstillingsplasser på dette plan,
- (ii) kostnadene til bruk av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.6 ovenfor, herunder bl.a. renhold av inngangspartier, ramper, kjøreveier, ganger, trapperom, fjerning av tagging/ graffiti, kosting, spyling, egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspålegg for felleskostnader, og
- (iii) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av tak-/membrankonstruksjon i gårdsrommet som beskrevet i pkt. 3.2.8, 3. ledd, og
- (iv) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Garasjeseksjon II.

6.1.7 Kostnader som skal dekkes av Barnehageseksjonen:

- (i) kostnadene til vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.7 ovenfor, og
- (ii) kostnadene til bruk av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.7 ovenfor, herunder bl.a. renhold av inngangspartier og dører, utvendig rengjøring av vinduer, fasader og solavskjermingsutstyr, fjerning av tagging/graffiti, egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspåslag for felleskostnader, og
- (iii) kostnadene til drift og vedlikehold av utearealet som beskrevet i pkt. 2.2.1, likevel slik at Boligseksjonene skal dekke en forholdsmessig andel av kostnadene (jf. pkt. 6.1.1),
- (iv) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av utvendig tak mv. på bygg I -O som beskrevet i pkt. 3.2.8, 2. ledd,
- (v) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av tak-/membrankonstruksjon i gårdsrommet som beskrevet i pkt. 3.2.8, 3. ledd, og
- (vi) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Barnehageseksjonen.

6.1.8 Kostnader som skal dekkes av Seksjonene i fellesskap:

Kostnader som skal fordeles etter sameiebrøken:

- (i) kostnader til forsikring av Eiendommen (byggningsforsikring) og ansvars-/skadeforsikring,
- (ii) eiendomsskatt,
- (iii) kostnader til levering av energi til Eiendommen, herunder elektrisitet, fjernvarme mv.
- (iv) kostnader til vedlikehold og bruk av fellesarealer som nevnt i pkt. 3.2.8, 4. ledd over,
- (v) felles vaktmester, vakthold mv.
- (vi) andre kostnader, avgifter/gebyrer mv. som gjelder Eiendommen i sin helhet og som etter sin art varierer etter Seksjonens størrelse.

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

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

6.1.9 Kostnader som skal fordeles etter nytte/forbruk

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

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

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

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

forbruk. **6.1.10 Betaling og avregning av felleskostnader**

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

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

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

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

6.1.11 Fellesinntekter

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

7. HEFTELSESFORM

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

8. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i Seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

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

9. PÅLEGG OM SALG

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

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

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

10. FRAVIKELSE

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

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

11. BESLUTNINGSMYNDIGHET

11.1 Årsmøtets beslutningsmyndighet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

11.2 Flertallskrav og særlige begrensninger i årsmøtets beslutningsmyndighet

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

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

- (i) ombygging, påbygging eller andre endringer av Eiendommen (bygg og/eller tomt) som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- (ii) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- (iii) salg, kjøp, bortleie eller leie av Eiendommen (bygg og/eller tomt), herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap. Dette medfører likevel ingen begrensning i seksjonseierens rettslige rådighet over sin Seksjon, jf. pkt. 4,
- (iv) andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,
- (v) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- (vi) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 (2) annet punktum,
- (vii) fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser

11.3 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

11.4 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- (i) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- (ii) oppløsning av sameiet
- (iii) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- (iv) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

11.5 Styrets beslutningsmyndighet

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

11.6 Mindretallsvern

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

12. ÅRSMØTE

12.1 Årsmøtet

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

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

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

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

12.2 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

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

12.3 Hvilke saker årsmøtet kan og skal behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

- (i) behandle styrets årsberetning,
- (ii) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, og
- (iii) velge styremedlemmer

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

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

12.4 Møteledelse. Protokoll

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

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

12.5 Årsmøtets vedtak – stemmerett og beregning

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

- (i) saker som kun angår Boligseksjonene, herunder vedlikehold og bruk av fellesareal (gårdsrom) som omtalt i pkt. 2.2.2 ovenfor (unntatt vedlikehold av tak-/membrankonstruksjon i gårdsrommet, der alle Seksjonseierne har stemmerett), avgjøres av Boligseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av Boligseksjonene gir én stemme,
- (ii) saker som kun angår Næringsseksjon I, herunder vedlikehold og bruk av fellesareal (uteareal utenfor bygg A og F mot Thv Meyers gate) som omtalt i pkt. 2.2.3 ovenfor, avgjøres av Næringsseksjon I alene,
- (iii) saker som kun angår Næringsseksjon II avgjøres av Næringsseksjon II alene,
- (iv) saker som kun angår Næringsseksjon III avgjøres av Næringsseksjon III alene,

- (v) saker som kun angår Garasjeseksjon I, herunder vedlikehold og bruk av fellesareal som omtalt i pkt. 3.2.5 ovenfor, avgjøres av Garasjeseksjon I alene,
- (vi) saker som kun angår Garasjeseksjon II, herunder vedlikehold og bruk av fellesareal som omtalt i pkt. 3.2.6 ovenfor, avgjøres av Garasjeseksjon II alene,
- (vii) saker som kun angår Barnehageseksjonen, herunder vedlikehold og bruk av fellesareal som omtalt i pkt. 2.2.1 ovenfor, avgjøres av Barnehageseksjonen alene,
- (viii) saker som angår Eiendommen som helhet, avgjøres av alle Seksjonene i fellesskap. Garasjeseksjon I har likevel ikke stemmerett i slike saker. Flertall regnes etter sameiebrøk. Næringsseksjon IIIs stemmerett skal likevel være begrenset på samme måte som beregningen av andel felleskostnader for Næringsseksjon III iht. pkt. 6.1.11 over.

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

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

13. STYRE OG FORRETNINGSFØRER

13.1 Styret

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

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

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

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

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

13.2 Styremøter

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

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

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

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

13.3 Styrets oppgaver

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

13.4 Forretningsfører

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

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

13.5 Ugildhet

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

13.6 Representasjon

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

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

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

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

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

14. REGNSKAP OG REVISJON

14.1 Regnskap

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

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært  rsm te.

14.2 Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert revisor. Revisor velges av årsmøtet.

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

15. FORSIKRING

Styret tegner felles fullverdiforsikring for Eiendommen,

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

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

16. REGISTRERING I FORETAKSREGISTERET

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

17. TVISTER

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

18. KAMERA/VIDEOOVERVÅKNING AV FELLESAREALER

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

* * *

HUSORDENSREGLER FOR RINGNES PARK VEST SAMEIE

Vedtatt på ordinært sameiermøte 15.04.2010

Sist endret ved vedtak på ordinært sameiermøte 25.04.2023

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

Hensikt

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

Hensynet til øvrige beboere

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

Se også eget utfyllende festreglement for RPV

Orden i fellesområdene

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

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

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

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

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

Plener

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

Avfallshåndtering

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

Det er ikke tillatt å deponere annet et alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt, eventuelt leveres til en av Oslos gjenbruksstasjoner, hvor den nærmeste er minigjenbruksstasjonen i Helgesens gate 56-58, se

www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no/minigjenbruksstasjoner. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall henges i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

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

Postkasseskilt, ringeklokketablå, skilt på seksjon og bod

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

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

Takterrasser

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

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

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

Orden

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

Oppslagstavler og hjemmeside

Den enkelte beoer plikter å holde seg orientert om informasjon som gjøres tilgjengelig på sameiets oppslagstavler og hjemmeside

<https://vibbo.no/ringnes-park-vest>

Dugnader

Den enkelte seksjon plikter å delta på sameiets dugnader.

Vann og avløp

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

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

Felles signalanlegg

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

Energisparing

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

Brannforebyggende sikkerhet

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

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

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

Balkonger/terrasser

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

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

Fasader

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

Husdyrhold

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

Oppvarming av leilighetene

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

Heiser

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

Flytting

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

Brudd på husordensreglene

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

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

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

Erstatningsansvar

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

Utrykninger av vekterselskap eller Brann- og redningsetaten

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

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

7. KAMERA/VIDEOOVERVÅKNING AV FELLESAREALER Styret har fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåkning av sameiets fellesarealer.

Overvåkning må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåkning.

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

1. Formål

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

2. Parkering

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

3. Utleie og salg

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

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

4. Ulovlig oppbevaring

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

5. Rengjøring

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

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

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

6. MC/Moped

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

7. Uvedkommende

Uvedkommende skal ikke slippes inn i Garasjeanlegget.

8. Strømkontakter

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

9. Parkering i indre gårdsrom

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

0. Det skal utvises forsiktighet ved kjøring i bakgård

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

1. Kjøring og parkering på naboeiendom i nord

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

2. Bomløsninger

Se nærmere info for bomløsninger og kjøring i bakgård på: [https://vibbo.no/ringnes-park-vest-under-tema «Bomløsninger»](https://vibbo.no/ringnes-park-vest-under-tema-«Bomløsninger»)

Merk: Dersom det er ønskelig å benytte seg av den elektriske bommen må det fremmes minst 2-3 virkedager i forkant av det aktuelle tidspunktet bommen skal benyttes,

3. Varsling til leietagere

Den enkelte utleier har ansvar for at leietager blir gjort oppmerksom på RPVs garasje- og parkeringsreglement

14. Sanksjonsmidler

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

FESTREGLEMENT I RINGNES PARK VEST SAMEIE (RPV)

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

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

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

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

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

HUSDYRHOLD I RINGNES PARK VEST SAMEIE (RPV)

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

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

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

Det er også forbudt å bruke FUS barnehage som luftegård.

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

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

Dyreiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område»

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

Heisstans i Ringnes Park Vest Sameie (RPV)

Ved heisstans kan vaktmester kontaktes på telefon 815 555 85.

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

Hvis ingen er innesperret, vil ISS rykker ut til følgende tider:

08-15 Hverdager

09-15 på lørdager

09-15 på søndager

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

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

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

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

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

Derfor oppfordrer vi alle til å:

- Sørge for at man ikke drar inn småstein/singelgrus i heisene.
- Ta en kikk i heisdørterskelen og fjern stein og rusk som eventuelt har havnet der.

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

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

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

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

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

Solskjerming

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

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

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

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

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

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

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

Scandic Markiser

Farshid Zamanikia, Partner / Salgskonsulent

Tlf: 04990

Mobil: 97697724

Hjemmeside: www.scandic.no

Kjells Markiser

Mobil: 95300800

E-post: post@kjellsmarkiser.no

Hjemmeside: www.kjellsmarkiser.no

Støy- og innsynsskjerming

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

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

Se tilbud fra GBS Produkter AS:

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

Belysning

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

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

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

O. Stabell Elektriske AS

Tlf: 22 17 29 65

E-post: tore@ostabell.no

Terrasse varmere og Parabler

Det er ikke tillatt å montere terrasse varmere eller parabler.

Andre installasjoner

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

Blomsterkasser kan kun henges på innsiden av balkongen.

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

Postkasse-skilt

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

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

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

Målene på alle er 94x58.

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

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Ringnes Park Vest Sameie

Organisasjonsnummer: 894040882

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 115.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Kristina Bennin er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 85

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 30

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Anna Maria Dahlgren og Marianne Husum er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 83

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 32

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 83

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 31

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling og vurdering

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

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Arild Marthinsen (82 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Arild Marthinsen



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 5917

Ringnes Park Vest Sameie

Velkommen til årsmøte i Ringnes Park Vest Sameie

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5917>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Ringnes Park Vest Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kristina Bennin er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anna Maria Dahlgren og Marianne Husum er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling og vurdering

På grunn av en uforutsett hendelse har et styremedlem, måtte trekke seg rett i etterkant av årsmøte.

Valgkomiteen har tidligere i år søkt aktivt etter kandidater til styret da mange poster har vært på valg. Det er

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arild Marthinsen
-

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 4.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 7.06.24

Selskapsnummer: 5917 Selskapsnavn: Ringnes Park Vest Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Kristina Bennin er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anna Maria Dahlgren og Marianne Husum er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Arild Marthinsen



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for RINGNES PARK VEST SAMEIE

Organisasjonsnummer: 894040882

Møtet ble avholdt 29. april kl. 17:00, Ringen kino.

Antall stemmeberettigede som deltok: 40

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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 har innstilt Kristina Bennin fra OBOS som møteleder

Forslag til vedtak:

Kristina Bennin velges.

✓ 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.

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 har innstilt Kristina Bennin fra OBOS som protokollfører. Protokollvitnene velges direkte på møtet.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Kristina Bennin foreslått. Som protokollvitner ble Linda Liu Sollid og Torgeir Søvik foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

■

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 667 000, hvorav kr 3 000 utbetales som ekstraordinær styrehonorar til tidligere styremedlem Hans Olav Velle. Det resterende styrehonorar kr 664 000 fordeles blant styremedlemmene.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 667 000

✓ Vedtatt.

7. Installere overvåkningskamera i U1 og U2

Fremmet av: Per Vehus Jaksland

Det er innbrudd i boder, beboere setter fra seg alt mulig for å slippe kostnaden ved innlevering til avfallsstasjon. Kamera ville forhåpentligvis redusert dette betraktelig.

Styrets innstilling

Det finnes allerede 37 kameraer i sameiet. Styret vil gjennomgå plasseringen av disse og vurdere eventuell endring av plassering.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Installere overvåkningskamera

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Styret vil gjennomgå plasseringen av disse og vurdere eventuell endring av plasserin og anall kameraer..

✓ Forslaget ble vedtatt

8. Oppgradering av sykkelstativ i bakgården

Fremmet av: Kenneth Marcelius Hervik

Se vedlagte fil

Styrets innstilling

Styret vil se nærmere på mulighetene og kostnadene for ulike løsninger

 Ikke vedtatt.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Se vedlagte fil

Forslag til vedtak 2:

Styret vil se nærmere på mulighetene og kostnadene for ulike løsninger

9. Sykkelvask

Fremmet av: Kristine Østhassel

Hadde vært fint å hatt fellesareal for vask av sykkel

Styrets innstilling

Tiltaket vurderes som ikke gjennomførbart i garasjeanleggene da det er krav om sluk. Vil også være vanskelig å etablere utendørs i felles arealer.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

10. Bytte til smekklås ved sykkelparkeringen

Fremmet av: Kristine Østhassel

I dag må vi låse etter oss når vi har gått og det medfører dessverre at enkelte glemmer å låse døren

Styrets innstilling

Styret er i gang med å skifte til smekklås.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Forslaget ble trukket

11. Ny porttelefonløsning – vurdering av Unloc og tilsvarende løsninger

Fremmet av: Lukas Harald Sverker Thane Grenstad

Ønsker å foreslå at sameiet vurderer å oppgradere porttelefonløsningen til en mer moderne og brukervennlig løsning. Et eksempel er Unloc sin digitale porttelefon, som kobles direkte til mobilen og gir økt fleksibilitet og bedre kontroll for beboerne.

For å sikre best mulig løsning for sameiet, foreslår jeg også at tilsvarende alternativer vurderes i prosessen.

Styrets innstilling

Styret støtter forslag til vedtak i årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Styret beslutter å innhente tilbud og ytterligere informasjon om Unloc sin porttelefonløsning, samt tilsvarende løsninger, med mål om å implementere en ny porttelefonløsning innen utgangen av 2025.

✓ Vedtatt.

12. Nytt adgangsnøkkel-system til fellesdører i sameiet

Styret er oppmerksom på at det i løpet av årene siden bygget var nytt har blitt bestilt veldig mange nøkler til felledørene i sameiet, og at vi ikke har kontroll på hvor mange nøkler som er på avveie, men antar at antallet her kan være svært høyt. Dette fører bl.a. til at uvedkommende har tilgang til områder de ikke skal ha tilgang til, og styret mener vi ikke har god nok kontroll på hvem som benytter seg av områdene. Det er også slik at vi i dag har to ulike systemer for områdene sør og nord for vannspeilet. Dette fører til vanskeligheter med blant annet lån av parkeringsplasser i for de som har nøkkel som er på motsatt system av den garasjen de har lånt plass til.

Vi ønsker at Ringnes Park Vest skal være et trygt sted å bo, og styret har derfor innhentet tilbud på ulike løsninger som kan bidra til smidigere og sikrere løsninger for alle som trenger adgang til bygget. Styret har hatt spesielt fokus på sikkerhet og pris, og en viktig funksjon har vært muligheten for å slette nøkler som er mistet/stjålet fra systemet. Samt gi Politiet muligheten til å få tilgang til logger fra dører ved f.eks. innbrudd i bodområder der vi ikke ser tegn til innbrudd på døren. Som i de siste årene stort sett har vært tilfelle ved de innbruddene som er meldt inn.

Styret har jobbet aktivt mot flere leverandører som leverer systemer for adgangskontroll og henten inn to tilbud på kjente systemer med gode referanser. Ett system med nøkkel og et system med brikke. Begge systemene er elektroniske.

Styrets innstilling

Utfra kriteriene pris, driftssikkerhet og brukervennlig løsning har styret ønske om å fremme Salto som leverandør.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styret går videre med utskifting til nytt system av type Salto på bakgrunn av det tilbudet som ligger til grunn

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

b) Styret går videre med utskifting til nytt system til Iloq på bakgrunn av det tilbudet som ligger til grunn.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 3:

c) Styret avslutter arbeidet og sameiet beholder systemene vi har i dag.

✗ Ikke vedtatt.

13. - Vedlikeholdsplan 2024 til 2028. Konkretisering av fremdrift og økonomiske beregninger av foreslåtte tiltak.

Det er sameiet, ved styret, som står ansvarlig for vedlikehold av felles bygningsmasse. Formålet med det er å fremtidssikre verdier i sameiet gjennom bærekraftig og langsiktig planlegging av rehabilitering og vedlikehold av bygningsmassen i sameiet.

Styret har derfor bestemt at større rehabilitering- og vedlikeholdsoppgaver skal basere seg på en ny vedlikeholdsplan for årene 2024 – 2028. Planen er utarbeidet av OBOS prosjekt. Representanter fra styret har deltatt på befaring av bygningsmassen samt med innspill og dialog i prosessen.

Det vises til vedlagte dokument Vedlikeholdsplan, bygningsteknisk vurdering og tilhørende overordnet vedlikeholdsplan, OBOS prosjekt.

Forslag til vedtak:

a) Saken tas til orientering. b) Vedlikeholdstiltak for 2024 – 2028 som kommer frem av tabell 1 i denne sak legges til grunn ved bygningsmessige vedlikeholdstiltak i sameiet.

✓ Vedtatt.

14. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen for Ringes Park Vest sameie innstiller med dette følgende kandidater for valg på årsmøte 2025.

Styreleder

Pekka Akseli Salo – Toftes gate 15B (ikke på valg)

Styremedlemmer

Robert Hansson – Toftes gate 11A (ikke på valg)

Daksha Sriragulan – Thorvald Meyers gate 10 (ikke på valg)

Marius Kristoffer Henriksen – Thorvald Meyers gate 12F (ikke på valg)

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

Arild Marthinsen- Thorvald Meyers gate 10 (valgkomiteens innstilling)

Heidi Strand, Thorvald Meyers gate 10 (valgkomiteens innstilling)

Vara

Milla Laitala – Toftes gate 19A (valgkomiteens innstilling)

Noor Khan - Thorvald Meyers gate 16B (valgkomiteens innstilling)

Valgkomite

Kristine Østhassel- Thorvald Meyers gate 8 (valgkomiteens innstilling)

Fredrik Meyer - Toftes Gate 11B (valgkomiteens innstilling)

Valgkomiteens arbeid og anbefalinger

Valgkomiteen har i år arbeidet aktivt for å finne egnede kandidater til styret. Tre styreposisjoner har vært på valg, og komiteen har benyttet ulike kanaler som Vibbo, SMS, e-post og oppslag i oppgangene for å nå ut til beboerne og oppfordre til kandidater med relevant kompetanse. Det har kommet inn flere gode søknader, noe som har gitt komiteen grunnlag for å gjøre et veloverveid utvalg. Kandidatene er innstilt med tanke på hvordan de utfyller hverandres erfaring og kompetanse, slik at styret samlet sett får en best mulig sammensetning. Valgkomiteen har lagt vekt på at styret i størst mulig grad skal gjenspeile sameiets mangfold – med hensyn til blant annet alder, funksjonsevne, kjønn, seksuell orientering, religion og etnisk bakgrunn. Dette er vurdert og hensyntatt så langt det har vært mulig i årets innstilling. Det er også sett på kandidatens adresse i sameiet, med mål om å sikre geografisk spredning i styret.

Mulighet for utvidelse av valgkomiteen

Valgkomiteen har i år bestått av to medlemmer, vi vurderer at arbeidet vil styrkes med ytterligere ett medlem, noe som vil gi bedre kapasitet og bredere forankring i arbeidet med fremtidige valgprosesser. Per i dag har vi to kandidater som stiller til valg. Vi foreslår derfor at det enten: – tas opp som en egen sak på årsmøtet, og/eller gis et mandat til å utvide komiteen i forbindelse med neste års valgprosess.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Arild Marthinsen

Heidi Strand

Victoria B. Valner

Følgende stilte til valg:

Arild Marthinsen

Heidi Strand

Victoria B. Valner

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Noor Khan

Milla Laitala

Følgende stilte til valg:

Noor Khan

Milla Laitala

15. Valgkomite

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Fredrik Meyer

Kristine Østhassel

Følgende stilte til valg:

Fredrik Meyer

Kristine Østhassel

S-4239

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

Vedtaksdato: 23.05.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200205695](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Se endring av §5.(sak35/09)

Knytning(er) mot andre planer: 3509, 200205695

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.



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

Se endring av §5, vist med *kursiv*.

§ 1. Avgrensning

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

§ 2. Formål

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

§ 3. Generelt

Leilighetsfordelingen skal være:

- maks 30 % 2-roms
- min 55 % 3-roms
- min 15 % 4-roms eller større.

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

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

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

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

§ 4. Utnyttelse

Maksimalt tillatt bruksareal for hele planområdet skal ikke overstige T-BRA = 57 500 m².

Av dette skal tillatt bruksareal for boliger utgjøre minimum 50 %.

Maksimalt tillatt areal til forretninger skal ikke overstige 4 000 m² BRA.

Helsesenter tillates lokalisert i 2. etasje mot Sannergata.

Parkeringsplasser på terreng inngår i T-BRA med 15 m² pr. plass.

Arealer under terreng inngår ikke i beregningen av T-BRA.

§ 5. Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og byggehøyder som vist på planen.

Høyden mot Thorvald Meyers gate beholdes med 5+2 etasjer for nederste bygg, og denne kotehøyden på 60,4 blir stående. De tre øvrige byggene skal reduseres til 6+2, som gir en kote på 63,0 for bygg 2 og 3, og for bygg 4 en kote på 66.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6. *Utforming*

Bebyggelse

Det tillates oppført ulike bygningstyper med individuell utforming samtidig som det tas hensyn til helhetsvirkningen. Ved prosjektering og utførelse av bygninger og utomhusanlegg skal det legges vekt på helhetlig kvalitet i utformingen, detaljering og materialbruk. Tilbaketrukne etasjer skal gis en oppdeling i lengderetningen. Bebyggelsen langs gatene må gis en vertikal utforming slik at det ikke skapes lange enhetlige bygningsvolumer. De to øverste etasjene i tårnhusene langs Thorvald Meyers gate skal utformes som lette tilleggsvolumer, med underliggende gesims og avvikende fasadekledning.

Ny bebyggelse i felt 1 skal tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen med hensyn til volum, høyder og materialvalg.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg integreres i bygningens hovedvolum og ha en samlet takform.

Utearealer

Areal som ikke utnyttes til nødvendig kjøreareal, gangveier og parkering, skal opparbeides parkmessig. Et parkmessig kvartalstorg skal anlegges sentralt i felt 3 i forbindelse med boligområdet. Eksisterende trær innenfor området skal søkes bevart.

Det skal sikres tilstrekkelig jorddekke av utearealene til gode vekstforhold for trær og busker.

Utendørs oppholdsarealer for boligene skal utgjøre min. 25 % av T-BRA.

Gårdsrommet skal i sin helhet være til beboernes disposisjon, slik at næringsdelen i kvartalet ikke gis tilgang til disse arealene.

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

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

§ 7. *Utomhusplan*

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

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

§ 8. *Universell utforming*

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

§ 9. *Byggeområder*

For felt I skal tillatt areal for nybygg ikke overstige T-BRA 3 000 m².

Ny bebyggelse kan knyttes til rehabilitert kontorbygg i vest med en enkel transparent broforbindelse i 3. og 4. etasje.

Alle søknads eller meldepliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

§ 10. *Spesialområde bevaring*

Eventuelle åpninger i muren forutsettes utført i samarbeid med og under forutsetning av Byantikvarens godkjenning.

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

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

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

§ 11. *Avkjørsel, parkering*

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

Parkering skal anordnes i garasjeanlegg under terreng/kjeller etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

Det tillates etablert 12 parkeringsplasser på terreng innenfor felt 1.

Minimum 5 % av parkeringsplassene avsettes for bevegelseshemmede.

§ 12. *Miljøforhold*

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

§ 13. *Rekkefølgebestemmelser*

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

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



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 18.02.2026
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.

PlottID/Best.nr: 153390/ 86527106

Adresse: Toftes gate 21

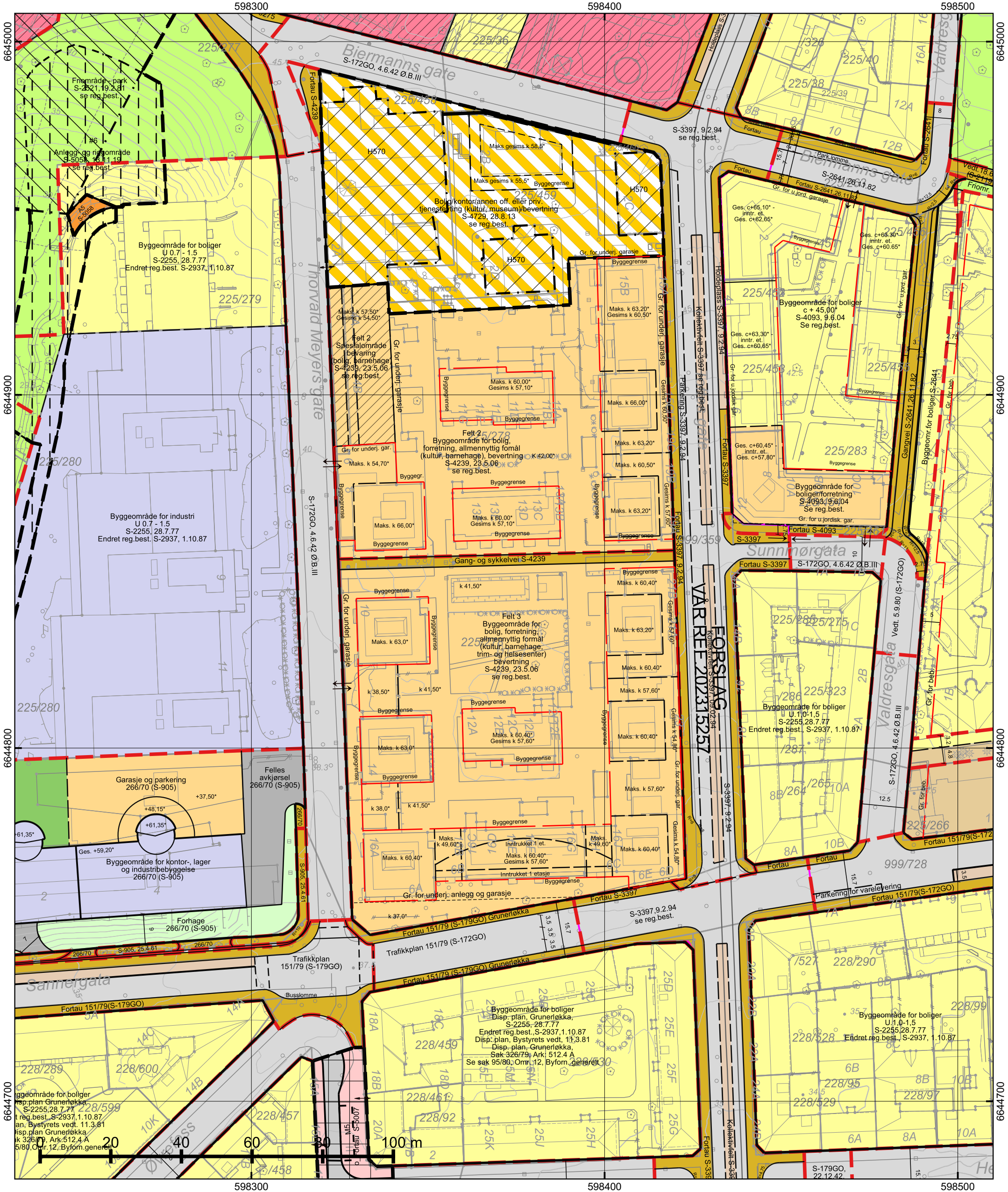
Gnr/Bnr: 225/278

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

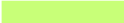
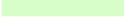
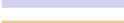
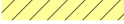


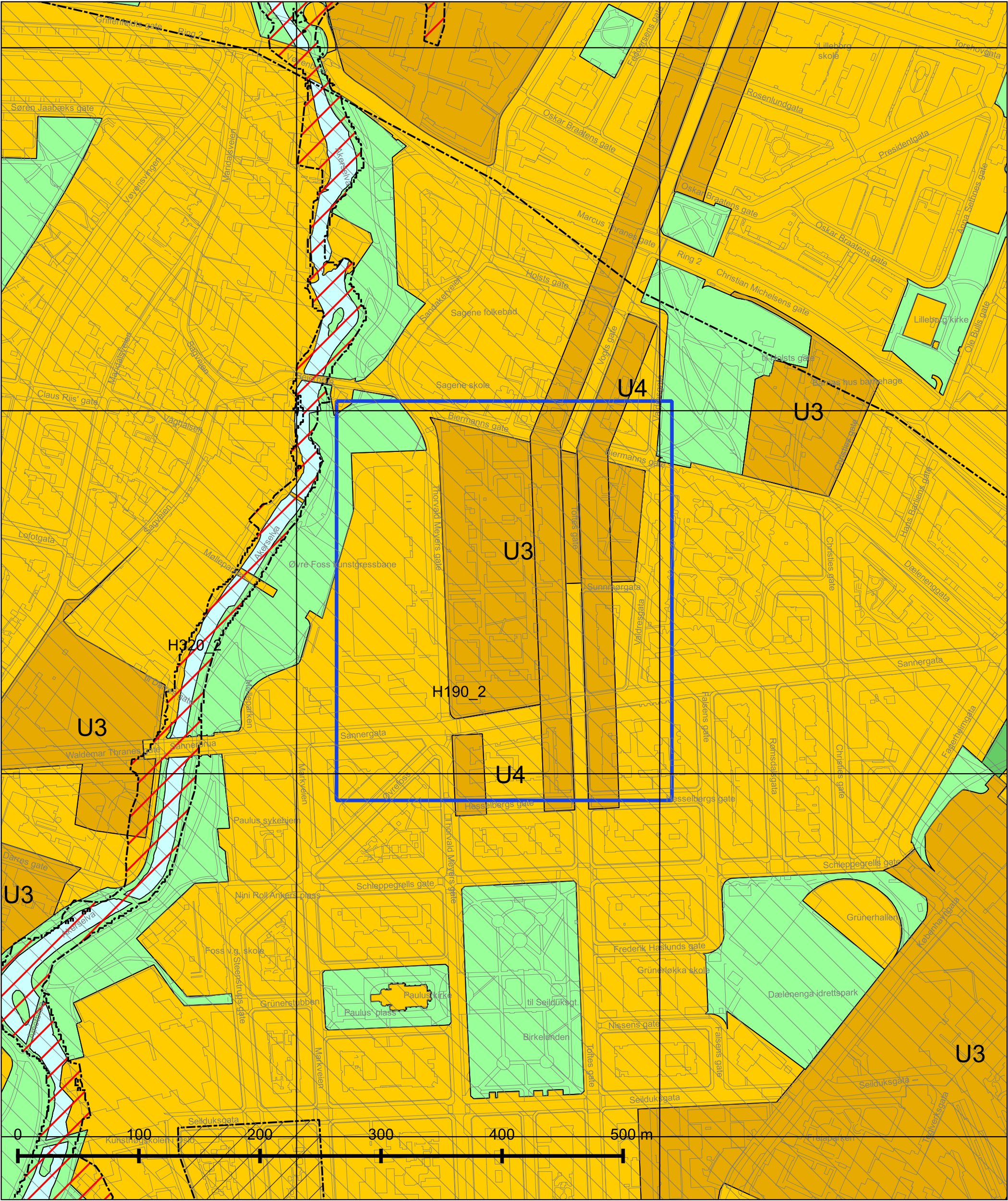
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 18.02.2026 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. PlottID/Best.nr: 153390/ 86527106 Adresse: Toftes gate 21 Gnr/Bnr: 225/278 Deres ref.: Kommentar: Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
--

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		70 - Felles avkjørsel
	70 - Felles avkjørsel		76 - Felles underjordisk anlegg
	74 - Felles gårds plass		312 - Fortau
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	78 - Forhage		913 - Formåavgrensning
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		930 - Reguleringslinje
	144 - Forr./bolig		936 - Regulert fotgjengerovergang
	150 - Industri m.tilh.anlegg		964 - Regulert u-gradgrense
	170 - Privat institusjon		Formålgrense
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Foreløpig plan
	311 - Annet veiareal		Plangrense (gammel lov)
	312 - Fortau		Plangrense (ny lov)
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		RpRegulertHøyde
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Grense for bebyggelse
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Byggegrense
	330 - Parkering/utfartsparkering		Regulert kjørefelt
	1541 - Vannforsyningsanlegg		Bygningens avgrensning i beb. plan
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	2011 - Kjøreveg		Byggegrense
	2012 - Fortau		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	660 - Spesialområde bevaring bolig		Inn-/utkjøring
	664 - Spesialområde bevaring blandet		Avkjørsel
	665 - Spesialområde bevaring offentlig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 18.02.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 153390/86527106

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>

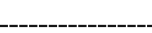
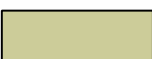
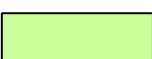
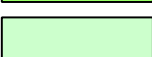
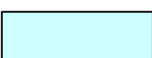
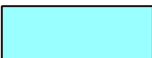
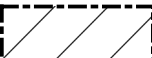
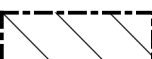
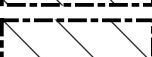
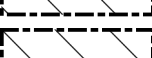
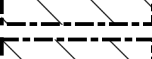
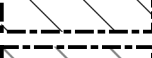
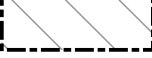
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

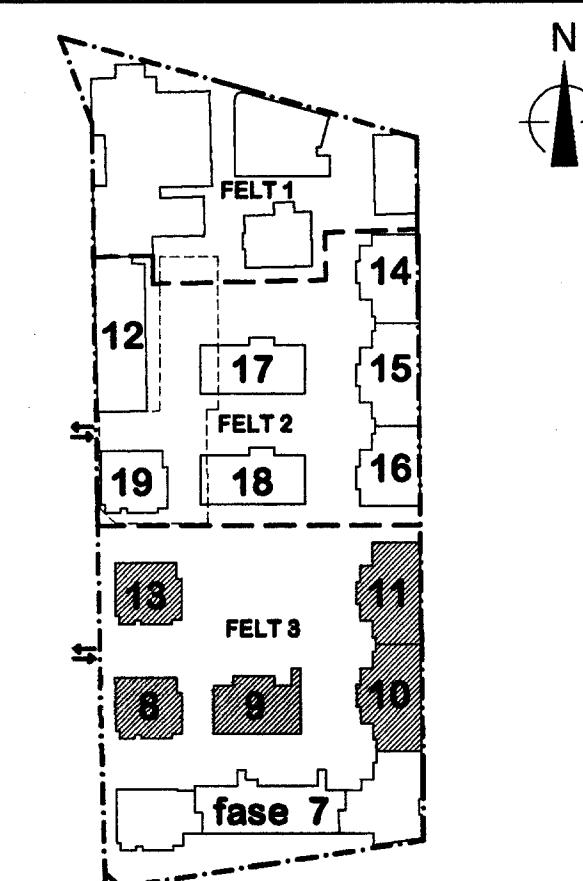
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		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



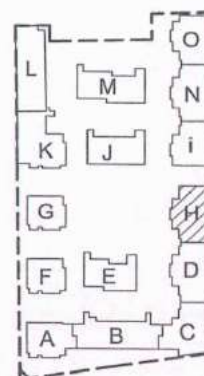
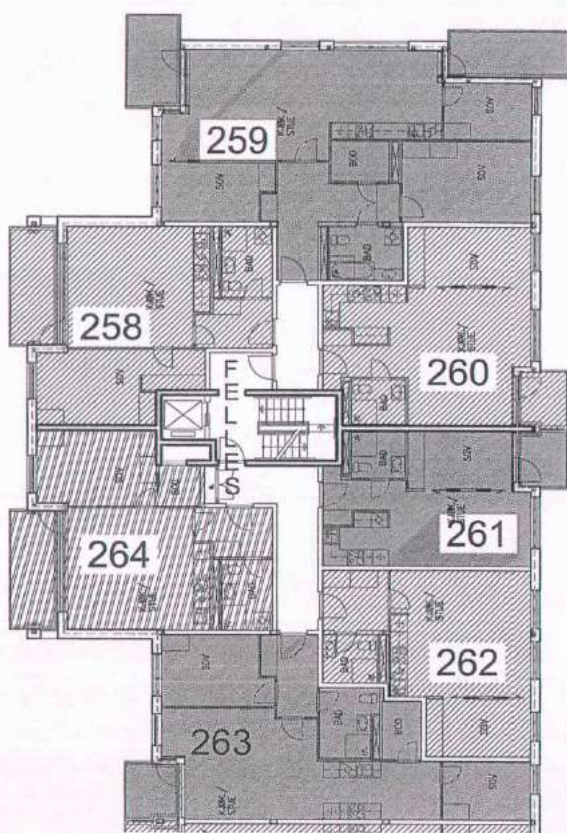
RINGNES PARK DA

**FASE 8 - 11 + 13
PLAN 5. ETASJE
VEDLEGG E-15**

SKALA:	1/200
--------	-------

REV:

VEDLEGG 56 av 66
PLAN- OG BYGNINGSSETNINGEN
TEKNISK FAGAVDELING



DRØG	TEGN.	REV. TEKST	KONTROL
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278			
SEKSJON 258-264			
BYGG H, 4. ETC			
Toftesgt. 21			
PROSJEKT NR.	DRØG	TEGN. / PROSJEKT	MASS. / TEGN. NR.
1226	31.08.2007	HH/PAL	1/200



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 03.01.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200607148-77 Saksbeh: Anne-Lise Bye
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	Thorvald Meyers age 10, 12A-12F og 14, Toftes gate 21A-21B og 23	Eiendom:	225/278/0/0
Tiltakshaver:	Ringnes Park DA v/Orkla Eiendom	Adresse:	Postboks 423 Skøyen, 0213 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentraltbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

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

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

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.01.2011 av:

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

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