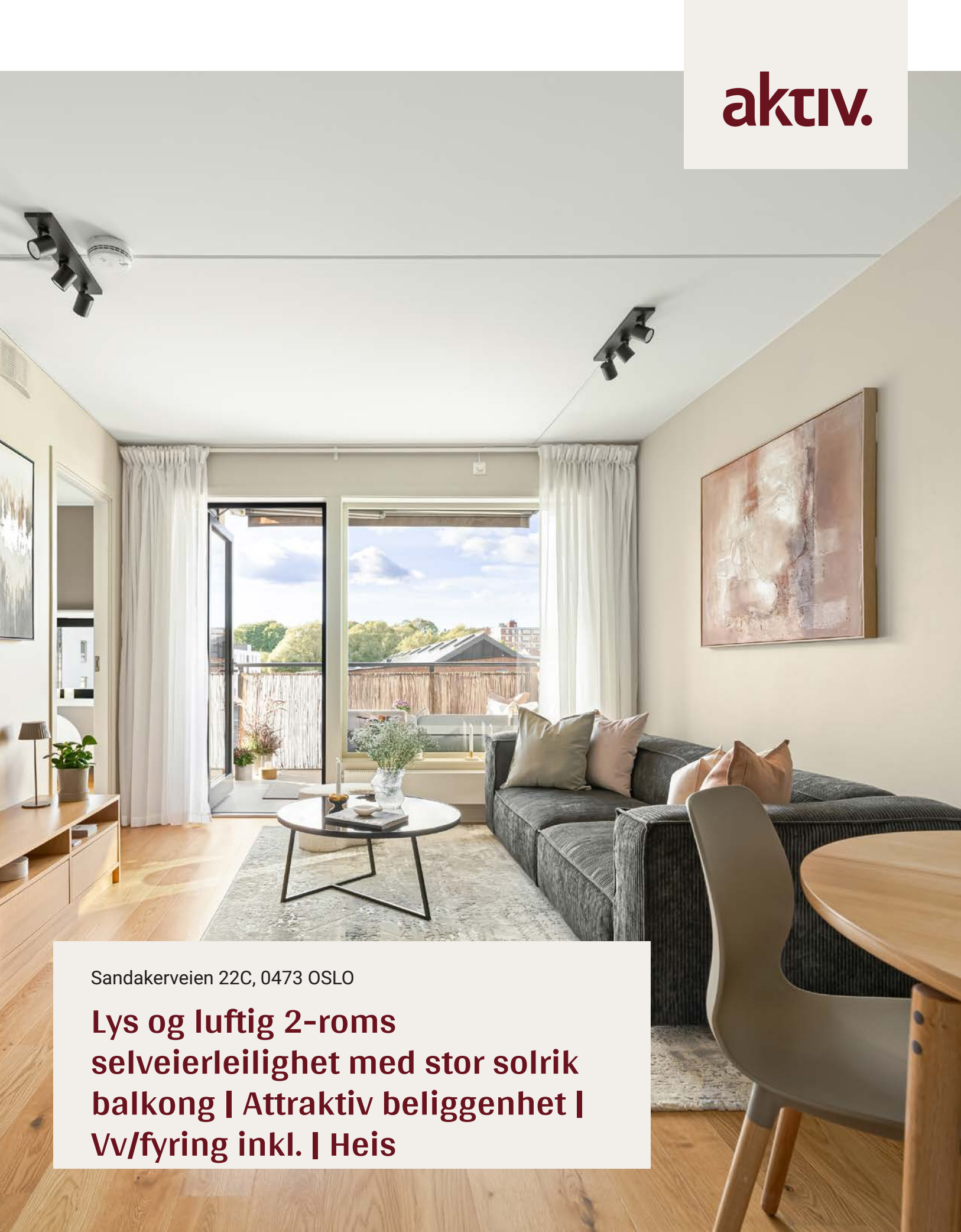




aktiv.

Sandakerveien 22C, 0473 OSLO

**Lys og luftig 2-roms
selveierleilighet med stor solrik
balkong | Attraktiv beliggenhet |
Vv/fyring inkl. | Heis**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Kristoffer Ottesen

Mobil 465 03 502

E-post kristoffer.ottesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 350 000,-
Omkostn.: Kr 135 100,-
Total ink omk.: Kr 5 485 100,-
Felleskostn.: Kr 2 510,-
Selger: Kristin Mariannedatter
Solheim

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 43/52 kvm
Tomtstr.: 6339.5 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 225, bnr. 241
Snr. 26
Oppdragsnr.: 1008250253

Lys og luftig 2-roms selveierleilighet med stor solrik balkong | Attraktiv beliggenhet

Vi har gleden av å presentere denne flotte 2-romsleiligheten med moderne standard og stor, vestvendt balkong med gode solforhold. Leiligheten byr på en deilig romfølelse og en sosial planløsning mellom stue, kjøkken og balkong. Delikat bad med varmekabler, romslig soverom med praktiske garderober og entré med rikelig oppbevaringsplass. Her bor man svært sentralt med kort avstand til "alt", samtidig tilbaketrukket med Akerselva som nærmeste nabo.

Merk deg dette:

- Solrik, vestvendt balkong med ypperlige solforhold og usjenert utsikt
- Heisadkomst
- Garasjeanlegg i underetasje*
- Veldrevet borettslag
- Trivelig og velholdt bakgård
- Varmtvann, fyring og internett inkl.
- Nærhet til trikk og buss



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	52
Nabolagsprofil	57
Megleropplysninger	60
Husordensregler	63
Vedtekter	67
Årsberetning	82
Budskjema	131

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 43 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 52 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 9 m² Boder i kjeller.

2. etasje

BRA-i: 43 m² Entré, bad, stue/kjøkken, soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TAKHØYDER:

- Takhøyde bad og entré er målt til ca 2,20 meter

- Takhøyde i øvrig rom er målt til ca 2,49 meter

MÅLING:

- Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

- Tomteareal er hentet fra eiendomsverdi

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6339.5 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet eiet tomt med store grøntarealer og asfalterte stier. Flere lekeapparater for de minste, sittegrupper og sykkelparkering.

Beliggenhet

Torshov Torg er et moderne boligprosjekt fra 2012 med 216 seksjoner i karré-bebyggelse. Mellom husene ligger torget, som er beplantet og er det naturlige samlingspunktet i Torshov Torg. Her er det fokusert på trygghet og lett tilgjengelighet for alle beboerne. Det som er så fint på Torshov er at man bor i et rolig område med flott klassisk bebyggelse omkranset av store grønne parker, likevel er alt hovedstaden har å by på rett i nærheten.

Det er flere koselige restauranter i området. De nærmeste er Grisen med nydelig uteservering om sommeren, og koselige Trikkestallen med Cafeteater. Liker du det gode liv er den lokale Cocktailbaren Albatross verdt et besøk, eller den intime vinbaren Lasarett med vinsmaking hver uke. For kaffeelskere finnes både Kaffebrenneriet, Backtube, Baker Hansen og Espresso House på Torshov.

Alt man behøver i hverdagen finnes faktisk i kjelleren på Torshov Torg. Her ligger blant annet en stor Rema 1000, postkontor, Apotek 1 og blomsterbutikk. Sandaker senter er ikke lange gåturen unna. Her finnes matvarebutikk med ferskvaredisk og vinmonopol. Litt lenger opp i bakken finnes Storo Storsenter med ditt gigantiske utvalg av butikker og servicetilbud.

Fra Torshov er det gangavstand til Løkka med sitt yrende uteliv. På 8 minutter er man midt på Olaf Ryes Plass. Man kan også gå til Kiellands plass, St.Hanshaugen, Sagene og Bjølsen.

Leiligheten ligger dessuten rett ved friområdene Akerselva, Torshovparken og Myraløkka som egner seg godt til pikniker, soling, trening og rekreasjon. Det er også kort avstand til flere idretts-/fritidstilbud som fotballbane, tennisbane, beachvolley og minigolf. Mange treningssentre finnes i området. (Myrens Sportssenter med klatreveggen og rabbaterte priser for beboere på Torshov Torg, Sats Sagene, Sats Storo, Sats Nydalen og Sats Ringnes Park).

Godt kollektivtilbud:

Meget god bussforbindelse (nr. 20 til Majorstua/Skøyen, 30 til Nydalen og Bygdøy gjennom sentrum (med busstopp på Torshov ca. 2 min unna leiligheten). Buss nr. 21 (Aker Brygge/Helsfyr) fra Chr.Michelsens gt. Det går nattbuss (20 bussen fra sentrum) og trikk nr. 12 ikke mange minutter fra leiligheten. Det er sykkelstativ hvor man kan leie sykler om sommeren rett ved ring 2. Trikk (nr. 11, 12 og 18) går like i nærheten med nærmeste stopp på Torshov og Biermannsgate, begge 2 min unna. Nærmeste T-bane er Storo (ca. 15 min gangavstand eller to busstopp). Flybussekspressen går til Gardermoen i Christian Michelsens gate - busstopp Vogts gate (2 min unna), hver

halvtime. Buss 28 går også fra holdeplassen i Vogts gate til Fornebu/Helsfyr.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Glenn Andre Lislerud

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligblokk bygget i 2012 med fasader av tegl og trekledning. Utkraget balkonger i betong. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Innvendig er bolig kledd med malte plater og malt betong.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eierskifterapport utført av Glenn Andre Lislerud.

Eierskifterapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Membran, tettesjiktet og sluk på bad:

-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Det er ingen dokumentasjon eller informasjon om hvordan membran er utført på gulv etter bytte av flis.

-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år

*WC og innvendige vann- og avløpsrør:

-Dels korrosjonsdannelser på røstamme i rørskap i himling på bad. Større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer. Det er noen merker i rørskap som tyder på kondens som har dryppet. Rørskap bør holdes under oppsikt for eventuelle lekkasjer med tiden.

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon på VVS anlegge eller innbygget sisterner.

-Det må forventes at deler av anlegg må oppgraderes i forbindelse med oppussing av bad i tiden fremover.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Servantskap med servant og lampe over speilet er byttet. Arbeidet er gjort selv av eier.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det ble meldt inn i egenmelding når nåværende eier kjøpte leiligheten at det var en liten lekkasje fra verandaen over ved mye regn. Det var snakk om litt vann av og til. Nåværende eier har kun observert dette en gang i løpet av nesten 3 år. Da var da observert litt vann (ca. 0.5 dl) på veranda gulvet innerst i venstre hjørnet ved døren.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Sameiet har informert om skjeggkre på generell basis for sameiet. Det ble lagt ut middel mot skjeggkre for ca. 1 år siden i alle leiligheter i sameiet av en profit firma. Har aldri observert skjeggkre i denne leiligheten. Heller aldri observert andre skadedyr eller sopp/råte i leiligheten.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det var brann i garasjeanlegget før sommeren og arbeidet med å gjenopprette garasjen holder fortsatt på per dags dato. Det er planlagt at garasjen er tilbake i drift i November. Denne leiligheten har ikke garasje, så eier er ikke påvirket at dette arbeidet. Garasjen har vært helt eller delvisstengt i perioder i forbindelse med dette arbeidet.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kjøleskap og oppvaskmaskin begynner å bli noen år. De fungerer ikke lenger helt optimalt og lager litt mer lyd enn vanlig.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er ikke informert om større planlagte oppgraderinger i sameiet, men normalt sett har felleskostnadene gått opp noen prosent hvert år. Generelt velldrevet sameiet.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Vet at det har vært skjeggkre i andre enheter i sameiet. Sameiet tar tak og det har vært et profesjonelt firma i alle leiligheter for å legge gift for skjeddcre for å forebygge.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Vet at det har vært skjeggkre i andre enheter i sameiet. Sameiet tar tak og det har vært et profesjonelt firma i alle leiligheter for å legge gift for skjeddcre for å forebygge.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, bad, soverom og åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til balkong. I tillegg disponerer leiligheten to boder i kjeller.

Standard

ENTRÉ

Leiligheten byr på en funksjonell og romslig entré med rikelig skaplass, som gir et godt førsteinntrykk. Den doble skyvedørsgarderoben med speilfronter, tilbyr gode oppbevaringsmuligheter. Her er det plass til både sko, yttertøy, samt vaske- og sportsutstyr. Adkomst til leiligheten i 2. etasje skjer enkelt via trapp eller heis, og dørcalling med video sørger for trygg adgang.

STUE

En flott og lys stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en behagelig atmosfære. Stuen har en romslig planløsning som lett tilpasses både en stor sofa og spiseplass. Det pene parkettgulvet går igjen gjennom hele leiligheten, og veggene er malt i tidløse, harmoniske farger. Fjernvarmeradiatorer sikrer en lun temperatur året rundt, og med inkludert varmtvann og fyring holdes strømkregningen lav.

En flott balkong på hele 9 kvm med utgang fra stuen. Her er det god plass til utemøbler og grill. Balkongen er overbygget, slik at den kan brukes selv når været ikke er på sitt beste. Her får man sol fra omtrent kl. 13:00 til den går ned. Perfekt for varme og avslappende sommerdager!

KJØKKEN

Et tidløst kjøkken med matte, hvite fronter som harmonerer godt med benkeplaten i heltre, og gir et helhetlig og stilrent uttrykk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøleskap med fryser, induksjonstopp og komfyr, samt nisje for oppvaskmaskin.

BAD

Delikat flislagt baderom med varme i gulv. Baderomsinnredning bestående av vegghengt servantskap fra 2022, speil og belysning med stikkontakt på vegg, dusj med innfellbare glassdører og vegghengt toalett. Tilrettelagt opplegg for vaskemaskin.

SOVEROM

Soverommet har god plass til dobbeltseng og stor garderobe. Her er det malt i lune og moderne fargetoner.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Telia er sameiets leverandør av TV- og internett-tjenester.

Parkering

Det er pt. 1 garasje plass for salg fra privatperson i sameiet av typen heisanleggs garasje plass. Selger av denne har opplyst direkte til oss at den selges for 400.000,- som er å anse som markedspris for garasje plass av denne typen i området. Det vil ikke være mulig å kjøpe som en del av boligen, men utenom direkte med den som selger denne. Dette er ikke å anse som en garanti for at plassen er ledig ved en senere anledning, men etter dialog med selger av garasje plassen pr. 19.09.25 så har hun godkjent at vi tok dette med i markedsføringen av eiendommen, samt at hun gir beskjed om garasje plassen selges til en annen slik at vi får fjernet dette avsnittet fra salgsoppgaven.

I sameiet finnes en garasjeseksjon med parkeringsplasser på fast dekke (betonggulv), flåteanlegg, og heisanlegg. Verken sameiet eller garasjeseksjonen har gjesteplasser eller plasser til leie. Eiere av parkeringsplass kan leie ut plassen sin, noe som normalt annonseres via oppslag, på facebook-gruppen til sameiet eller på finn.no.

Ellers er det beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

- Bensinbil, diesebil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6 200 kroner for ett år
- Motorsykkel og moped: 3 100 kroner for ett år
- El-bil : 2 090 kroner for ett år
- El-motorsykkel og el-moped: 1 045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

- Radiatorer koblet mot fjernvarme.
- Elektriske varmekabler på bad.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 350 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene og det tar forbehold om endringer for 2025.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

426/207865

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader utgjør kr. 2 510,03,- pr. mnd.

Herav:

-Fellesutgifter: kr. 2 136,03,-

-TV/bredbånd: kr. 374,-

I fellesutgiftene inngår fjernvarme (varmtvann og fyring), vaktmestertjeneste, trappevask, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel og styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 510

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Torshov Torg

Organisasjonsnummer

999298311

Om sameiet

Sameiet består av 217 seksjoner.

Sameiet Torshov Torg er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999298311, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Sandakerveien 22 B -H. Gårds- og bruksnummer: 225/241

Hjemmeside: https://www.sameiettorshovtorg.no/#praktisk_info

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

STYRETS ARBEID

For å gi beboerne i sameiet innsikt i styrets arbeid, presenteres det her styrets

generelle arbeidsoppgaver gjennom året, og deretter oppdatering på spesielt utvalgte saker det har vært jobbet med siden forrige årsmøte Styrets arbeidsoppgaver (ikke uttømmende)

Økonomi:

- Utarbeide budsjett
- Oppfølging av kostnader i sameiet gjennom året
- Gjennomgå og godkjenne fakturaer til sameiet

Vedlikehold:

- Kartlegge og planlegge nødvendig vedlikehold av bygningsmassen (eks. maling)
- Ad-hoc vedlikehold og utbedringer av skader på bygningsmassen
- Utarbeide og forvalte vedlikeholdsplan

Forvaltning (inngå avtaler, følge opp leverandører på løpende saker gjennom året, reforhandling) av:

- Fjernvarme
- Ventilasjonsanlegg
- Heiser
- Strøm
- Internett/TV
- Dørautomatikk
- Adgangssystem
- Videoovervåking
- Brannalarmanlegg
- Vektertjeneste / bomiljøvakt
- Vaktmester
- Vasketjeneste
- Garasjeport
- Parkeringsheis og parkeringsflåte
- Bygningsforsikring
- Vann og avløp

Løpende oppgaver:

- Åpning og lukking av port til bakgård
- Oppdatering av navnelister ved oppgangsdører
- Utlevering av adgangsrikker
- Nøkkelbestillinger
- Spørsmål fra beboere (informasjon om rutiner, bygningsmasse, leiligheten etc.)
- Dialog med næringsseksjonen
- Håndtere konflikter mellom beboere
- Håndtere brudd på husordensregler og vedtekter
- Utarbeide informasjon til beboere via brev, hjemmeside, vibbo, e-post, sms og oppslagstavle

Fremtidige planer / prosjekter:

Dette kapittelet beskriver planer fremover. Denne vil ikke være uttømmende, men gi sameiet et bilde av planene styret har for vedlikehold av bygget fremover, som ikke er dekket i saksoversikten over. Listen omtaler ikke løpende vedlikehold og utskiftning av eksisterende utstyr i sameiet eller de omtalt i vedlikeholdsplanen. Listen er kun for å gi beboere innsikt i styrets planer før det går ut konkret informasjon om de ulike prosjektene.

Merk også at punktene under ikke innebærer endring i felleskostnader eller låneopptak. Sameiet budsjetter for å ha egenkapital til å bruke på nødvendig vedlikehold.

- Maling i oppganger: Det begynner å bli slitt i enkelte oppganger og vi har derfor igangsatt arbeidet med å finne en leverandør som kan male oppganger og gjøre en vurdering av hvilke oppganger og områder i disse oppgangene som skal males. Enkelte områder er lite slitt og trenger ikke males.
- Vask av fasaden: Fasaden (den delen som ikke er treverk) begynner å bli skitten). Vi har et bygg som er utfordrende å vaske, men styret vil ila året begynne å se på hvilke muligheter som finnes for vask. Antagelig vil det gjennomføres neste år, men det er tidlig å si enda.
- Vurdere kjøling på ventilasjonsanlegget: Dette er en mer langsiktig plan. Det er varmt i bygget vårt og antagelig vil det bli varmere i årene fremover. Vi kommer til å se på ulike alternativer når vi kommer til det punktet hvor vi uansett må gjøre større arbeid på ventilasjonsanlegget vårt. Det er mange problemstillinger knyttet til dette, så det er for tidlig å si noe konkret om hvorvidt dette vil skje, eller når.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiet avholder én dugnad årlig.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 225, bruksnummer 241, seksjonsnummer 26 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/225/241/59:

03.02.1936 - Dokumentnr: 400982 - Bestemmelse om bebyggelse

best om skur

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:241

Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.1990 - Dokumentnr: 41039 - Erklæring/avtale

Best. vedr. bruk,vegetasjon og vedlikehold m.v..

Rett for OK til å legge ledn. over d.e.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:241

Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2010 - Dokumentnr: 681222 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Sandakerveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde

Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune

Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:241

Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2012 - Dokumentnr: 317304 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon nr: 2203 i bygg, 1. etg.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:241

Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2015 - Dokumentnr: 580799 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:232

Gjelder kjørbare atkomst

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune

Gjelder denne registerenheten med flere

31.07.2012 - Dokumentnr: 618402 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 59

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 591/207865

27.03.2020 - Dokumentnr: 2275924 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:480

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Bruksrett til kjørbare atkomst i parkeringskjeller

Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

27.03.2020 - Dokumentnr: 2275924 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:480

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Bruksrett til 6 bilparkeringsplasser

Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for Sandakerveien 22 A-H den 15.09.2017.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.09.2017.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Leiligheten ligger i et område regulert til forretning/bolig ihht. reguleringsplan S-3997.

Pågående plansak i området:

Saksnr. 202315257

Saken gjelder: Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk

Sakstype: Detaljregulering

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil

bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

133 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

135 100 (Omkostninger totalt)

146 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

148 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 485 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 496 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 498 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 135 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt en provisjon på 1% for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-

Visninger: kr. 3 990,- pr. stk.

Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-

Markedspakke: kr. 19 990,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 2 490,-

Eierskiftegebyr: kr. 6 570,-

Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr. 545,-

Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig fra: kr. 4 200,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Ansvarlig megler

Kristoffer Ottesen

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

kristoffer.ottesen@aktiv.no

Tlf: 465 03 502

Ansvarlig megler bistås av

Kristoffer Ottesen

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

kristoffer.ottesen@aktiv.no

Tlf: 465 03 502

Oppdragstaker

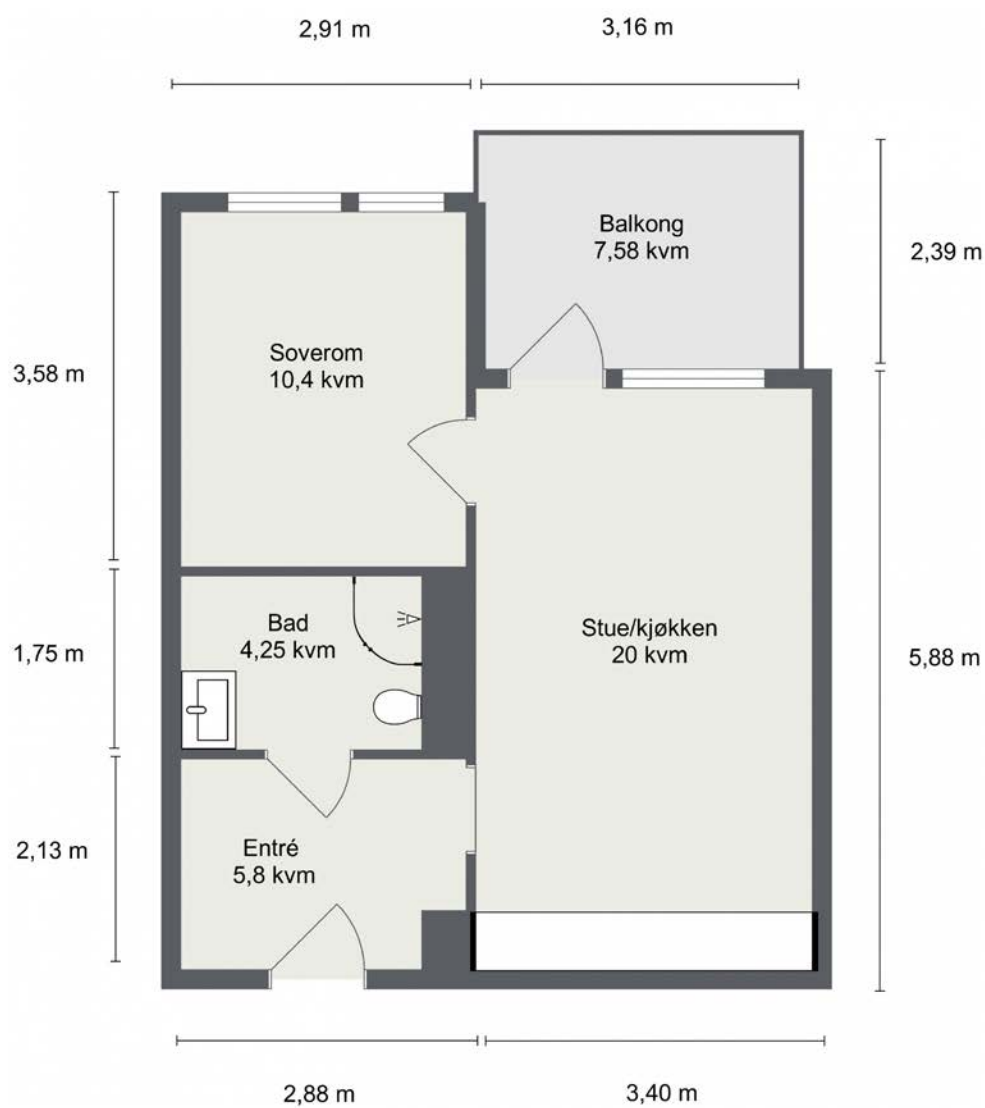
Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

28.09.2025

Sandakerveien 22c
Snr 26



Dolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

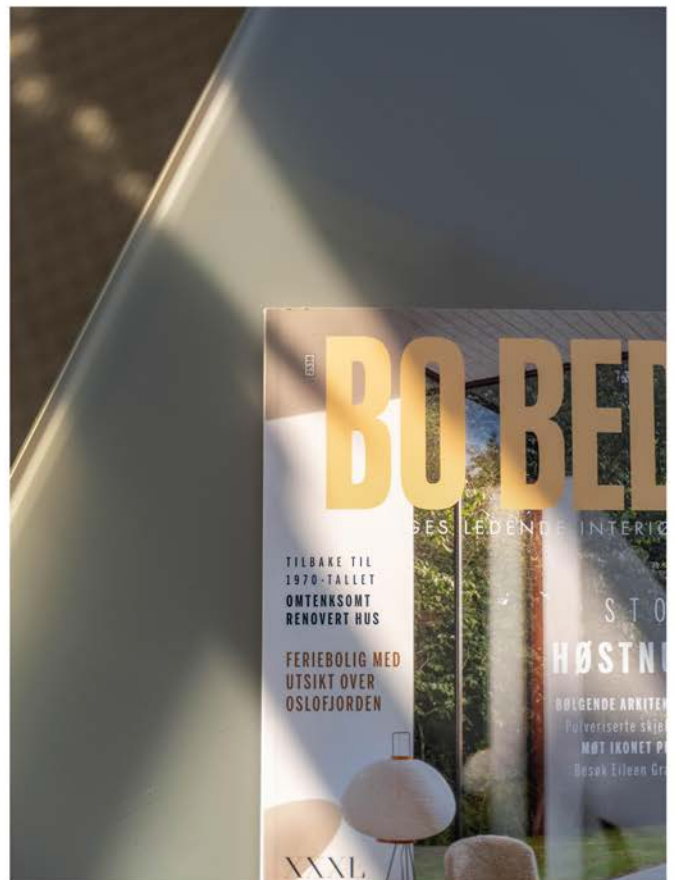
























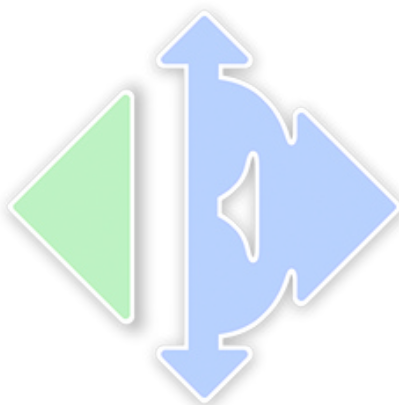






Vedlegg

Selveier leilighet
Sandakerveien 22C
0473 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Glenn A. Lislerud
Dato: 19/09/2025

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
97071990
glenn@bolavi.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:225, Bnr: 241
Hjemmelshaver:	Kristin Mariannedatter Solheim
Seksjonsnummer:	26
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2012
Tomt:	Fellestomt på 7.698 m ²
Kommune:	301-Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Kristin Mariannedatter Solheim
Befaringsdato:	16.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten og bakgården er pent opparbeidet og beplantet med grønne plener, planter, sittegrupper og felles gangvei samt flere lekeapparater for barn.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk bygget i 2012 med fasader av tegl og trekledning. Utkraget balkonger i betong. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Innvendig er bolig kledd med malte planter og malt betong.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår med godt vedlikeholdt og holder god standard. Badet er bygget som baderomskabin og mangler dokumentasjon, men fungerer etter hensikten. Kjøkkenet er funksjonelt med normal slitasje. VVS-anlegget er fra byggeår uten dokumentasjon, og det er registrert noe korrosjon i rørskap. Ventilasjonen fungerer tilfredsstillende. Samlet sett fremstår boligen som godt vedlikeholdt, men med enkelte forhold som må følges opp over tid.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Radiatorer koblet mot fjernvarme
- Elektriske varmekabler på bad

BOD OG PARKERING:

- Boder i kjeller på 5,4 kvm og 3,7 kvm
- Mulighet for leie av garasjeplass. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- Oslo kommunes digitale arkiver
- Propcloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Slette malte vegger. Fliser på bad Tak: Malte tak

Gulv: Parkettgulv. Fliser på bad

Overflater er hele og pene. Det må forventes merker og sår etter bruk og oppheng.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger informerer om følgende:

- Montert nye taklamper
- Byttet servantinnredning på bad i 2022 (egeninnsats)

Avhendingsloven sier:

§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.

-Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

FELLESKOSTNADER:

2.510 kr pr mnd pr 04.09.2025

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.Etasje	43			8	43	
Boder i kjeller		9				9
SUM BYGNING	43	9		8	43	9
SUM BRA	52					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré, bad, stue/kjøkken, soverom

BRA-e:

Boder i kjeller

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

- Takhøyde bad og entré er målt til ca 2,20 meter
- Takhøyde i øvrig rom er målt til ca 2,49 meter

MÅLING:

- Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

- Tomteareal er hentet fra eiendomsverdi

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Kristin Mariannedatter Solheim

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Glenn A. Lislørud

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

19/09/2025

Glenn A. Lislørud

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra 2012 og bad er bygget som baderomskabin. (modul bygget på fabrikk)

Fliser på vegger og stålplater i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett, dusj med glassdører. Mekanisk avtrekk i tak, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

- Dør i våtsone, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert
- Det er hull/riss i fugemasse mellom fliser i dusjsone
- Noe misfarging i fuger mellom fliser og i mykfuger

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inispisert.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusjsone.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilgjengelig områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

Det måles ok fall fall på gulv utenfor dusjsone, fall rundt sluk har fall på ca 1:50 på de fleste steder. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 3,6 cm, som er tilfredsstillende.

Merknader:

- Slukrist er noe skjevt montert. Fall mot sluk på en side av sluk er noe svakt og her blir noe vann liggende på gulv etter bruk av dusj. Dette kan skape misfarging og skader over tid
- Misfarging i fuger mellom fliser og i mykfug

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2012

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran av våtromsplater, smøremembran og mansjetter.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Bad er bygget som baderomskabin og dermed er det ikke mulig å foreta hullboring for fuktmåling

-Plastsluk med vannlås. Det er tegn til klemt mansjett under klemring.

Merknader:

-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Det er ingen dokumentasjon eller informasjon om hvordan membran er utført på gulv etter bytte av flis.

-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2012

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Malte vegger, mat tak og parkett på gulvet. Kjøkkenet har underskap og høyskap, laminatbenkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn.

Mekanisk ventilator med rør opp i takkasse. Trolig koblet mot felles ventilasjonssystem.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Det er installert komfyrvakt

-Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring. Dette var ikke et krav ved oppføring da bygg er byggesøkt før Tek 10 trådte i kraft. Det anbefales likevel at det monteres.

-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Vegger: Slette malte vegger. Fliser på bad

Tak: Malte tak

Gulv: Parkettgulv. Fliser på bad

Overflater er hele og pene. Det må forventes merker og sår etter bruk og oppheng.

Det måles etter planavvik med krysslaser i stue/kjøkken. Det er ikke registrert skjevheter utover tillatt avvik.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører**TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra 2011. Isolert ytterdør fra byggeår 2012, med brann og lyd kvalifikasjoner

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse.

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Utdraget balkong på 8,7 kvm med utgang fra balkongdør i stue. Rekkverk er i stålprofiler med glass. Høyde er målt til 110 cm på befaringsdagen, og er tilfredsstillende.

-Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen, ingen tegn til svikt i konstruksjonen. Videre fremtidig vedlikehold må kunne forventes

Merknader:**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2012

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert i himling på bad, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
- Stoppekran er plassert bak luke i vegg fra stue, inn mot bad. Videre er det rørskap i himling på bad hvor det også er plassert stoppekraner.
- Rørskap med drenering mot rom med sluk
- Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring på kjøkken. Dette var ikke et krav ved oppføring da bygg er byggesøkt før Tek 10 trådte i kraft. Det anbefales likevel at det monteres.
- Avløpsluftung er ikke kjent
- Selger har ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

Merknader:

- Dels korrosjonsdannelser på røstamme i rørskap i himling på bad. Større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer. Det er noen merker i rørskap som tyder på kondens som har dryppet. Rørskap bør holdes under oppsikt for eventuelle lekkasjer med tiden.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på VVS anlegge eller innbygget sistene
- Det må forventes at deler av anlegg må oppgraderes i forbindelse med oppussing av bad i tiden fremover

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Ikke egen bereder i leilighet

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2012

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, med avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, tilluftsventiler på oppholdsrom. Det er også luftespalter under dører som gir god luftgjennomstrømning i boligen.

- Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringsdagen
- Anlegg/aggregat er felles for bygg og dermed ikke kontrollert

Merknader:

- Ventiler har behov for rengjøring/støvsuging

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 01.11.2013

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2012

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Anlegget er skjult, det er totalt 9 kurser inkludert hovedbryter.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for nytt anlegg, datert 02.08.2012

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 01.11.2013.

Merknader:

- Selger informerer om at det er byttet noen lamper. Disse er byttet som egeninnsats
- Det er ikke kjennskap til om det har vært utført arbeider på det elektriske anlegget siden oppføring av bolig

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det er ikke avdekket noen ulovligheter på leilighet

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest på oppføring av boligblokk, datert 15.09.2017

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Det er ingen dokumentasjon eller informasjon om hvordan membran er utført på gulv etter bytte av flis.

-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Dels korrosjonsdannelser på røstamme i rørskap i himling på bad. Større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer. Det er noen merker i rørskap som tyder på kondens som har dryppet. Rørskap bør holdes under oppsikt for eventuelle lekkasjer med tiden.

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon på VVS anlegge eller innbygget sistene

-Det må forventes at deler av anlegg må oppgraderes i forbindelse med oppussing av bad i tiden fremover

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250253	

Selger 1 navn
Kristin Mariannedatter Solheim

Gateadresse	
Sandakerveien 22C	

Poststed	Postnr
OSLO	0473

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1008250253

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Servantskap med servant og lampe over speilet er byttet. Arbeidet er gjort selv av eier.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble meldt inn i egenmelding når nåværende eier kjøpte leiligheten at det var en liten lekkasje fra verandaen over ved mye regn. Det var snakk om litt vann av og til. Nåværende eier har kun observert dette en gang i løpet av nesten 3 år. Da var da observert litt vann (ca. 0.5 dl) på veranda gulvet innerst i venstre hjørnet ved døren.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sameiet har informert om skjeggkre på generell basis for sameiet. Det ble lagt ut middel mot skjeggkre for ca. 1 år siden i alle leiligheter i sameiet av en profit firma. Har aldri observert skjeggkre i denne leiligheten. Heller aldri observert andre skadedyr eller sopp/råte i leiligheten.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var brann i garasjeanlegget før sommeren og arbeidet med å gjenopprette garasjen holder fortsatt på per dags dato. Det er planlagt at garasjen er tilbake i drift i November. Denne leiligheten har ikke garasje, så eier er ikke påvirket at dette arbeidet. Garasjen har vært helt eller delvis stengt i perioder i forbindelse med dette arbeidet.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjøleskap og oppvaskmaskin begynner å bli noen år. De fungerer ikke lenger helt optimalt og lager litt mer lyd enn vanlig.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er ikke informert om større planlagte oppgraderinger i sameiet, men normalt sett har felleskostnadene gått opp noen prosent hvert år. Generelt velldrevet sameiet.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vet at det har vært skjeggkre i andre enheter i sameiet. Sameiet tar tak og det har vært et profesjonelt firma i alle leiligheter for å legge gift for skjeggkre for å forebygge.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vet at det har vært skjeggkre i andre enheter i sameiet. Sameiet tar tak og det har vært et profesjonelt firma i alle leiligheter for å legge gift for skjeggkre for å forebygge.

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008250253

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin Mariannedatter Solheim	ea98b495c7a53f703054d 80c8bff7bc964b42297	16.09.2025 13:08:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1008250253

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

Nabolagsprofil

Sandakerveien 22C - Nabolaget Myrens verksted/Vestre Torshov - vurdert av 224 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Vøyenbrua Linje 28	2 min 0.2 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	6 min 0.5 km
Carl Berners plass Linje 5	19 min 1.6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	4 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.8 km

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	6 min 0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km
Bjølsten skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	7 min 0.6 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	18 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	5 min 2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

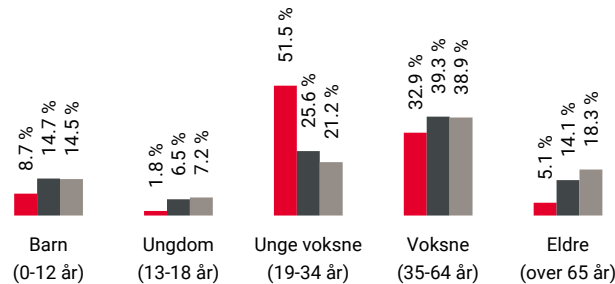
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Myrens verksted/Vestre To...	2 358	1 479
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 65 barn	4 min 0.4 km
Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	4 min 0.4 km
Den Tysk-Norske Barnehagen i Oslo (1-5 ... 98 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Torshov Post i butikk	4 min 0.3 km
Bunnpris President Søndagsåpent	7 min 0.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Egen bil



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



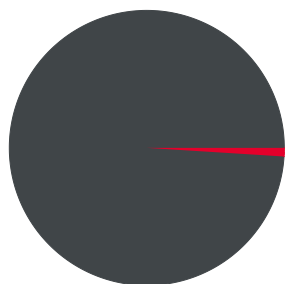
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Myraløkka	4 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
⚽ Lilleborgbanen	6 min	🚶
Ballspill, sandvolleyball	0.5 km	
🏊 Myrens Sportssenter	2 min	🚶
🏊 Sagene Squash Senter	8 min	🚶

Boligmasse



■ 1% enebolig
■ 99% blokk

«Oslos mest sjarmerende sentrumsnære boligstrøk»

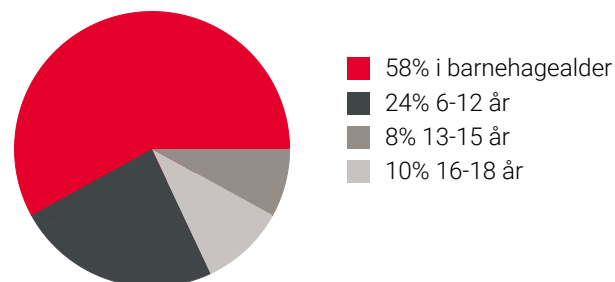
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

📍 Sandaker Senter	12 min	🚶
📍 Apotek 1 Torshov	4 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

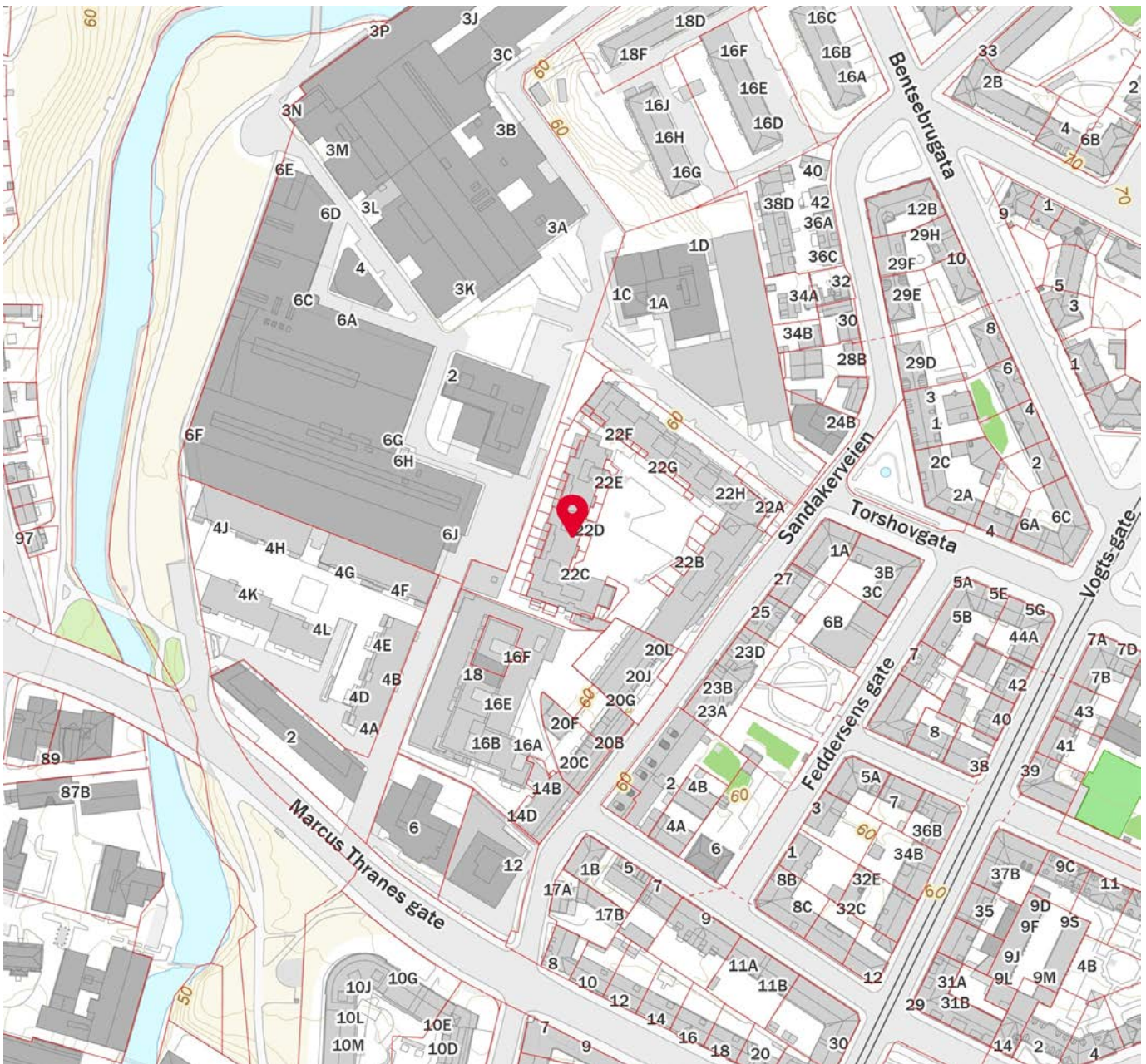
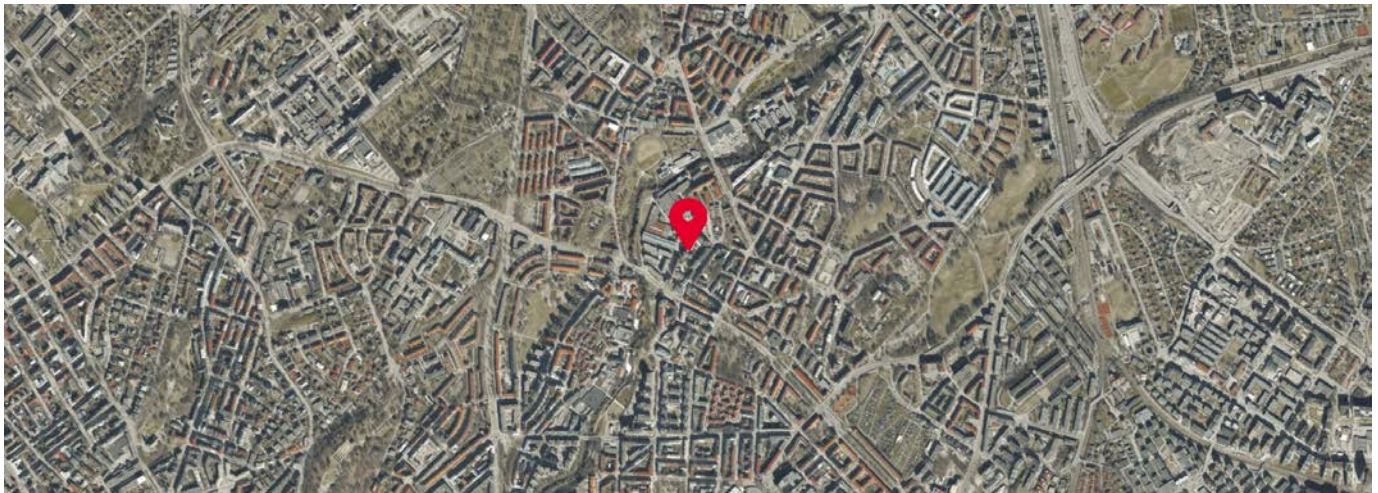


0% 55%

■ Myrens verksted/Vestre Torshov
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	14%	33%
Ikke gift	80%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Gabrielsen & Partners Løkka AS
Aktiv avd. Grünerløkka v/Kristoffer Ottesen
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO
E-post: kristoffer.ottesen@aktiv.no

Deres ref.: 1008250253 . Vår ref.: 7243-1-026

Dato: 04.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Torshov Torg
Organisasjonsnr: 999298311
Seksjonseier: Solheim, Kristin Mariannedatter
Medeier:
Leilighetsnummer: 026
Adresse: Sandakerveien 22 C, 0473 OSLO
Seksjonsnummer: 26
Gnr. 225
Bnr. 241

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisnummer 2730329.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte seksjonseiere er registrert med bruksrett til garasje plass. Felleskostnader garasje,- kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. Garasjesameiet er organisert som et tingsrettslig sameie, der det til hver sameieandel er knyttet eksklusiv og varig bruksrett. Megler må gi beskjed om garasjen skal følge boligen ved salg eller selges separat. Megler må sørge for at kjøper (ny sameier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka (ideell 1/99 av gnr 225 bnr 241 og seksjonsnr 216/217) Dersom garasjen selges utenom seksjon påløper et administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende priser. Kommunikasjon foregår mellom styret og beboere på mail. Megler må derfor oppgi mailadressen til kjøper i eierskiftemeldingen.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 510,03,-

Herav:

Felleskostnader
TV/bredbånd

Pr. dags dato
2 136,03
374,00

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	323,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	11 066,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Brøndbo pr. e-post: camilla.brondbo@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Cato Haukeland, e-post: torshovtorg@styrerommet.no

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



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

Sist oppdatert 4.12.24

HUSORDENSREGLER FOR TORSHOV TORG SAMEIE

Vedtatt på ordinært sameiermøte 23.04.2015. Sist endret på ordinært årsmøte 15.05.2018.

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Torshov Torg 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 på eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget.

1. 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. Vesentlig støy i forbindelse med oppussing og større arbeider bør varsles til naboer og avsluttes innen kl. 21:00. Boring i betong skal ikke foregå mellom kl 21:00 og 07:00.

Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet innenfor nevnte tidspunkt. Det skal vises særlig hensyn med tanke på støy ved opphold på utearealer. 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 forøvrig pkt. 14, Brannforebyggende sikkerhet. Ved brudd på disse reglene vil det bli gitt en skriftlig advarsel.

2. Orden i fellesområdene

Gjenstander må ikke henges i gangerområder, trapper eller avsatser. Sykler skal henges på områder avsatt til sykkelparkering. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene eller i inngangspartiet. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlige materialer samt giftige, eksplosive, eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

3. 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 i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Ved alvorlige brudd på husordensreglene eller utagerende støy hvor beboer ikke retter seg etter henstilling om å vise hensyn bør politiet kontaktes direkte og styret informeres skriftlig. Styret har også myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og øvrig fellesareal er forbudt. Sameiet er en del av Oslo kommunes kildesorteringsordning og vi henstiller derfor alle beboere om å følge instruks for kildesortering. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet en alminnelig husholdningsavfall i søppelcontainerne. 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. Den nærmeste er Bentsejhjørnet

minigjenbruksstasjonen i Bentsebrugata 11c, se

www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no/minigjenbruksstasjoner .

Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hengesettes utenfor containerne, i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

5. Garasje

Vis hensyn ved kjøring i garasje. Flere av parkeringsplassene er trange, parker derfor hensynsmessig og kun på oppmerkede plasser. Dersom din bil forurensrer gulvet med bensin/olje, ber vi deg fjerne dette med dertil egnet virkemiddel straks.

Hold alltid garasjen ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk.

Det er hver sameiers ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget. Av hensyn til brannsikkerhet og tyveri skal det ikke oppbevares dekk, skibokser og lignende løst i garasjen, forlat heller aldri verdigjenstander synlig i bilen.

Det bør være av alles interesse å gjøre garasjen så lite attraktiv for innbrudd som mulig. Vi oppfordrer brukerne av garasjen til å ikke oppbevare garasjeportåpneren i bilen på grunn av at tyveri av disse vil gjøre garasjen lettere tilgjengelig for uvedkommende.

6. Gjesteparkering

Det er ikke gjesteparkering i garasjeanlegget. Parkering gjelder kun beboere som har kjøpt parkeringsplass(er). Gjester må derfor henvises til parkeringsplasser utenfor garasjeanlegget. Det er ikke avsatt plass til MCParkering i garasjeanlegget, de som skal parkere MC i garasjeanlegget må eie plass i garasjen og parkere den på sin egen oppmerkede plass. Det er gode muligheter for gratis gateparkering, samt to parkeringsplasser i umiddelbar nærhet som kan benyttes mot betaling.

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

8. Oppslagstavler og hjemmeside

Den enkelte beboer plikter å holde seg orientert om informasjon som gjøres tilgjengelig på sameiets oppslagstavler og sameiets facebookside, <https://www.facebook.com/groups/sameiettorshovtorg/>. Alle oppslag på tavlene skal godkjennes av styret.

9. Dugnader

Vi avholder en dugnad årlig.

10. Vann og avløp

Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørøpplagg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til omkringliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

11. 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.

12. Energisparing

Dersom man forlater leiligheten i vinterhalvåret for lengre perioder skal alle vinduer holdes lukket. Vi oppfordrer også beboerne til å senke temperaturen i leiligheten ved slik tilfeller.

13. Brannforebyggende sikkerhet

Grilling på terrasser/balkonger er kun tillatt med elektrisk –eller gassgrill, og bare så lenge det ikke er til sjenanse for naboer. 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. Hver seksjonsbeboer plikter å gjøre seg kjent med rømningsveier for brann for sin leilighet. Styret anbefaler særlig familier å gjennomføre brannøvelser. Styret oppfordrer beboerne til å gi beskjed til styret dersom man oppdager brudd på brannforskriftene ved eller tilknyttet eiendommen.

14. Ventilasjon

Det er ikke tillatt å gjøre endringer på ventilasjonen i seksjonene, eksempelvis kjøkkenvifte. Dersom eksempelvis matos eller røyk kommer inn i tilknyttede leiligheter kan representant fra styret kreve å befare leiligheter for å avdekke mulige endrede installasjoner. Seksjonseier ansvarlig for eventuell endring vil kunne belastes et gebyr. Ved endring av installasjonen skal kompetent selskap brukes for å sikre at utstyret passer med det balanserte ventilasjonssystemet som er installert.

15. Balkonger/terrasser/tak

For alles trivsel oppfordrer vi den enkelte beboer å holde en generell orden på egen balkong/terrasse. Det er ikke tillatt å tørke klær på byggets rekkverk, tørking av klær på balkong er tillatt så lenge tørkestativet er lavere enn balkongens rekkverk. 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. Det er strengt forbudt å oppholde seg på taket til sameiets bygninger.

16. Fasader

Solskjermingsalternativer vil bli fastsatt av styret og bestilt og betalt av den enkelte beboer. Rekkverk, vindusrammer, tak, stolpe og vegger på terrassen skal kun males i angitte fargekoder dvs. tilsvarende fargen ved innflytting. Fargekodene finnes i beboermappen. Området under rekkverket skal ikke dekkes med duk. Innsynsskjerming av terrassen kan oppnås ved beplantning. All boring i fasade må avklares med styret på forhånd. Det er forbudt å sette opp private parabolantennar på byggets fasade.

17. Husdyrhold

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold slik at sjenansen for øvrige sameiere minimeres. Med dette menes at det kan forventes ro innenfor et normalt tidsrom. Hund skal alltid føres i kort line på sameiets område, og det er forbudt å lufte hund på fellesområdene samt la hund bruke plener eller andre fellesområder som toalett.

18. Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtreddelse 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 i samråd med styret.

**VEDTEKTER FOR
SAMEIET TORSHOV TORG**

i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Sist endret på ordinært årsmøte 21.03.2022.

1. SAMEIET/EIENDOMMEN/SEKSJONENE

Sameiet Torshov Torg (heretter kalt "**Sameiet**") er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr 225 bnr 241 i Oslo kommune, med påstående bebyggelse, installasjoner og anlegg (heretter kalt "**Eiendommen**").

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap kalt "**Seksjonene**") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (**bilag 1**), med situasjonsplan (vedlegg 1) og plantegninger (vedlegg 2-77).

Følgende definisjoner benyttes i det følgende:

Definisjon	Seksjo n nr.	Bygg	Etasje	Referanse vedlegg (tegningsnr.)
Boligseksjonene:	1-214	A-B-C	K. etg. - 7. etg.	vedlegg 1 (A10.01) - vedlegg 64 (A29.64), vedlegg 66 (A10.66) - vedlegg 72 (A10.72) og vedlegg 74 (A10.74) - vedlegg 77 (A10.77)
Næringsseksjonen	215	A-B-C	K. etg. - 1. etg.	vedlegg 66 (A10.66), vedlegg 67 (A10.67) og vedlegg 74 (A10.74) - vedlegg 76 (A10.76)
Garasjeseksjonen	216	A-B-C	K. etg. - U. etg.	vedlegg 1 (A10.01) - vedlegg
	217	A-B-C	K. etg. - U. etg.	

Hver Boligseksjon omfatter en bruksenhet (leilighet) som hoveddel (i plantegningene markert med seksjonsnummer). Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen til de Boligseksjoner dette gjelder. Til hver Boligseksjon hører en sportsbod som tilleggsdel (i plantegningene vedlegg 74-76 markert med "T" etterfulgt av seksjonsnummeret til den Boligseksjonen boden tilhører). Til enkelte av Boligseksjonene hører uteareal på grunn som tilleggsdel (i situasjonsplanen vedlegg 77 og de aktuelle plantegningene markert med "TG" etterfulgt av seksjonsnummeret til den Boligseksjonen utearealet tilhører).

Næringsseksjonen omfatter en bruksenhet (forretningslokaler), inkludert hele garasjearealet i M. etg. som hoveddel (i plantegningene markert med "215"). Til Næringsseksjonen hører uteareal på grunn (i situasjonsplanen vedlegg 77 markert med "TG215") som tilleggsdel.

Garasjeeksjonen omfatter en bruksenhet i form av garasjearealet i U. etg. (i plantegningen vedlegg 75 markert med "216" og "215", men seksjonsnumrene er 216 og 217) som hoveddel. Til Garasjeeksjonen hører ingen tilleggsdel.

Alle deler av Eiendommen som etter bilag 1 ikke omfattes av Seksjonene, er fellesarealer (dvs. alt innvendig og utvendig areal som ikke er skravert og/eller angitt som "Felles" i vedlegg 1-77). Til fellesarealene hører således, med mindre annet er særskilt fastsatt, alle bygningskropper med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom, samt utearealer. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreningspunktet til de enkelte Seksjonene og elektrisitet frem til Seksjonenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

2. RETT TIL BRUK

2.1. Boligseksjonen

Den enkelte sameier 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 sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i pkt. 1 ovenfor og i følge seksjoneringsbegjæringen for den enkelte Seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2). Tilsvarende gjelder de øvrige Seksjonene.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen.

2.1.1. Eierskifte

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser, inkludert ny seksjonseiers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

2.1.2. Utleie

- i) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold utover det som inngår i pkt. 2.1.2 ii). Det samme gjelder ny leietakers navn og kontaktinformasjon.
- ii) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i totalt mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2.2. Særlig om bruken mv. av Næringsseksjonen

Eier av næringsseksjonen (seksjon 215) har rett til å utvikle og ha næringslokaler på Eiendommen, samt tilhørende lager, herunder bl.a. til bruk som serveringssted, kaffebar, kiosk, kontorlokaler, butikk, frisør, apotek, postkontor, legesenter, offentlige kontorer eller liknende. Sameierne er innforstått med og har akseptert utviklingen og den fremtidige drift av Næringsseksjonen som fastsatt av utbygger og kan ikke som sameier eller på annen måte motsette seg dette. De enkelte sameierne er også innforstått med, og har akseptert, at den sameiebrøk som fastsettes i forbindelse med den opprinnelige seksjoneringen av Eiendommen kan bli gjenstand for endringer som følge av eventuelle justeringer i utbyggers planer for utbygging og utnyttelse av området.

De enkelte sameierne vil yte den nødvendige medvirkning til at utbyggers utviklingsplaner som beskrevet i avsnittet over og eventuelle endrede planer kan gjennomføres, herunder i forbindelse med deling, seksjonering, tinglysing av erklæringer og inngåelse av nødvendige avtaler. Sameierne har i forbindelse med erverv av sin Seksjon for dette formål utstedt en fullmakt til utbygger. Fullmakten gir utbygger rett til å disponere over Eiendommen/Seksjonen på vegne av sameier for gjennomføring av utbyggingsprosjektet.

Boligseksjonene skal i fellesskap ha tinglyst rett til sambruk av inntil 8 garasjeplasser i U. etg. tilhørende Næringsseksjonen. Fordeling av sambruksplassene og organisering av sambruket fastsettes av utbygger/eier av Næringsseksjonen.

Endringer mv. i dette pkt. 2.2 krever tilslutning fra eier av Næringsseksjonen.

2.3. Særlig om bruken mv. av Garasjeseksjonen

2.3.1. Generelle bestemmelser om seksjonen

Garasjeseksjonene er organisert som tingsrettslige sameieseksjoner med like mange ideelle andeler som det er garasjeplasser i seksjonen og hvor det til hver andel er knyttet eksklusiv og varig bruksrett til én bestemt nummerert garasjeplass. Til hver andelseier utstedes det et skjøte på en ideell andel i garasjeanlegget i henhold til seksjonsbrøken. Den tinglyste eier av sameieandelen er solidarisk ansvarlig med den som faktisk disponerer garasjeplassen for oppfyllelse av sameiernes forpliktelser.

Sameiets styre eller forretningsfører skal føre en liste over andelseierne og de tildelte garasjeplassene til enhver tid.

Den enkelte andelseier har enerett til bruk av sin garasjeplass og har for øvrig lik rett til å benytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Garasjeanlegget kan, både de deler som er undergitt eksklusiv bruksrett og de deler som utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av garasjeanlegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i garasjeanlegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte garasjeplasser. Den enkelte andelseier må selv besørge eventuell fjerning av uvedkommende kjøretøy eller eiendeler fra sin garasjeplass.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeanlegget, unntatt utleie av garasjeplass som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjeanlegget.

2.3.2. Utleie

Sameierne i Sameiet har fortrinnsrett til leie av garasjeplasser i Garasjeseksjonen som eies eller på annen måte disponeres over av andre enn sameierne. Fortrinnsretten skal tinglyses som en heftelse på Garasjeseksjonens grunnboksblad.

2.3.3. Garasjeplasser for funksjonshemmede

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall garasjeplasser tilgjengelig for funksjonshemmede (HC-plasser). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for sameiere/seksjonseiere i Torshov Torg Sameie med funksjonshemming som eier en andel i garasjeseksjonen ved at de som har og dokumenterer behov for plassen skal kunne disponere den midlertidig mot å stille sin egen plass til disposisjon.

Dette gjelder selv om plassen er privat og en tilleggsdel til en seksjon som eier har betalt for. De sameiere det gjelder plikter i så fall å akseptere bytte/overføring til annen garasjeplass i garasjeanlegget, uten hensyn til plassering.

Dersom behovet for HC-plass faller bort eller den som disponerer andelen selger enten boligseksjonen i Torshov Torg eller andelen i garasjeseksjonen i Torshov Torg skal plassen tilbakeføres til opprinnelig eier og det er plassen før byttet som eventuelt blir solgt.

2.3.4. Elbil-lading

Sameiet har lagt til rette infrastruktur for lading av elbiler, og enhver seksjonseier har rett til å etablere ladepunkt fra leverandøren styret har avtale med på egen plass for egen regning såfremt det er teknisk og praktisk mulig og ikke pålegger de andre andelseierne vedlikeholdsansvar eller økte kostnader.

Det er etablert infrastruktur for å fakturere hver enkelt bruker ihht. faktisk forbruk av strøm og tilknyttede kostnader.

2.3.5. Disponering

- i) Med de begrensninger som fremgår av vedtektene, råder den enkelte andelseier som en eier over seksjonsandelen og kan fritt overdra, leie ut, pantsette og på annen måte disponere over denne. Bruksretten til garasjeplassen kan ikke skilles fra seksjonsandelen i garasjeanlegget.
- ii) Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.
- iii) Ved overdragelse av sameieandelen skal vedtektene og styrets eventuelle regler for bruk av garasjeanlegget aksepteres av den nye sameieren. Ved overdragelse hefter den nye sameier sammen med den tidligere sameier for den tidligere sameierens forpliktelser inntil disse er gjort opp.

2.3.6. Felleskostnader for garasjeseksjonen

Alle felleskostnader vedrørende garasjeanlegget fordeles likt mellom andelseierne. Styret har rett til å belaste tinglyst eier av sameieandelen for felleskostnadene, uavhengig av hvem som faktisk disponerer garasjeplassen.

2.3.7. Mislighold

- i) Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader mv. er å anse som vesentlig mislighold fra sameierens side. Sameieren vedtar tvangsfravikelse uten søksmål og dom dersom andel felleskostnader eller andre ytelser ikke blir betalt innen forfall, jf tvangssalg i tvangsfullbyrdsloven § 13-2(2)(c).
- ii) Dersom en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge sameieren å selge sin(e) sameieandel(er) med tilknyttet bruksrett til garasje plass. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve tvangssalg.
- iii) Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at sameieandelen(e) 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 sameieandelen(e) kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg i tvangsfullbyrdsloven.

2.3.8. Adkomst, felles innkjøring mv.

- i) De øvrige seksjonseiere i Torshov Torg Sameie, herunder eiere/brukere av andre garasjearealer i eiendommen, har bruksrett til nødvendig atkomst gjennom garasjeanlegget
- ii) Nedkjøringen/rampen til garasjeanlegget vil være fellesareal i Torshov Torg Sameie og vil bli benyttet også av de øvrige seksjonseierne, herunder eiere/brukere av andre garasjearealer i eiendommen. Seksjonen skal dekke en forholdsmessig del av kostnadene til drift og vedlikehold av nedkjøringen/rampen, herunder eventuell port-/bomsystem mv.

2.3.9. Tinglyst rett til adkomst

Garasjeanlegget i fremtidig bygg på naboeiendommen, Sandakerveien 16, gnr. 225 bnr. 232, skal ha tinglyst rett til adkomst over nedkjøringen/rampen (som er fellesareal) til garasjearealene i M. etg. og U. etg.

2.4. Fellesarealene

Den enkelte sameier 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 sameiere.

2.4.1. Eksklusiv bruksrett til innvendig sykkeloppstilling for Boligseksjonene

Boligseksjonene har i fellesskap rett til eksklusiv bruk av innvendig rom for sykkeloppstilling som illustrert i plantegning vedlegg 75.

2.4.2. Eksklusiv bruksrett til uteareal for Boligseksjonene

Boligseksjonene har i fellesskap rett til eksklusiv bruk av grønt-/lekearealer, sittegrupper, sykkeloppstilling og gangveier i utvendig fellesareal (gårdsrom) som avgrenses av bygg A-BC, som illustrert i situasjonsplanen vedlegg 77.

Bruksretten etter dette punkt omfatter ikke uteareal som utgjør tilleggsdel til Boligseksjon og heller ikke adkomstveier og andre arealer som er nødvendig til bruk for virksomheten i Næringsseksjonene.

Bruksretten etter dette punkt kan bare avvikes ved vedtak i sameiermøtet etter reglene om vedtektsendring og kan uten tilslutning fra Boligseksjonene uansett ikke bringes til opphør før tidligst 60 år etter tidspunktet for stiftelse av Sameiet.

3. VEDLIKEHOLD MV.

3.1. Seksjonen

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

Den innvendige vedlikeholdsplikten omfatter bl.a. innvendige vann- og avløpsledninger til og med forgreningspunktet inn til Seksjonen, vannklosetter og kraner, elektriske kontakter og brytere, samt ledninger til og med Seksjonens sikringsboks, inngangsdør med karm og dørlås, innvendige flater på balkong/terrasse, balkongdører med karm, samt vinduer innvendig.

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

Sameier plikter å gjøre sin leilighet tilgjengelig uten unødig opphold for styret eller representanter fra styret i forbindelse med kontroll og vedlikehold av felles infrastruktur som vann, avløp, ventilasjon, fjernvarme, el-anlegg, bygningsmasse og lignende.

3.2. Fellesareal

Eiendommens fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like.

Med unntak av de eksklusive vedlikeholdsplikter som er fastsatt i pkt. 3.3 - 3.5 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 10.2.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.

3.3. Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Boligseksjonene

Det påhviler Boligseksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av:

- i) innvendig fellesareal knyttet til Boligseksjonenes hoveddel (bruksenhet) og tilleggsdeler (sportsboder), herunder inngangspartier og dører, ganger og trapperom, rømningsveier samt tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, lys/oppvarming mv. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter alt fellesareal som illustrert i vedlegg 1-64,
- ii) innvendig rom for sykkeloppstilling som iht. pkt. 2.4.1,

- iii) fasader, utvendige dører, vinduer utvendig og balkonger/terrasser utvendig, samt øvrige utvendige konstruksjoner, installasjoner mv. for samtlige bygg i Sameiet, som illustrert i vedlegg 1. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt er avgrenset sideveis og nedover til den del av fasaden, vinduer mv. som tilhører Næringsseksjonen (dvs. på samme plan/etasje som denne). Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter heller ikke utvendige tak mv, som er særskilt regulert i pkt. 3.6 nedenfor,
- iv) uteareal som Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til iht. pkt. 2.4.2, og
- v) iv) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene Boligseksjonenes behov.

3.4. Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Næringsseksjonen

Det påhviler Næringsseksjonen å besørge vedlikehold av:

- i) fasader, utvendige dører, vinduer utvendig, samt øvrige utvendige konstruksjoner, installasjoner mv. knyttet til Næringsseksjonen, avgrenset sideveis og oppover til den del av fasaden, vinduer mv. som tilhører Boligseksjonene (dvs. på samme plan/etasje som disse), og
- ii) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene Næringsseksjonens behov

3.5. Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Garasjeseksjonen

Det påhviler Garasjeseksjonen å besørge vedlikehold av:

- i) innvendig fellesareal knyttet til Garasjeseksjonen, herunder kjøreveier og arealer mellom garasjeplassene, tekniske anlegg som lys/oppvarming, port mv., avgrenset mot som avgrenses av Næringsseksjonens del av garasjearealet i U. etg. (som illustrert i plantegning vedlegg 75),
- ii) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene Garasjeseksjonens behov.
- iii) renhold og oppmerking av fellesarealer

3.6. Felles vedlikeholdsansvar

Det påhviler Seksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av utvendige tak, med tilhørende konstruksjoner, installasjoner mv, for samtlige bygg i Sameiet.

Det påhviler Seksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av tak-/membrankonstruksjon over de underliggende bygningsmessige anlegg, bl.a. Garasjeseksjonen).

Det påhviler Seksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av alle innvendig og utvendige arealer, konstruksjoner, tekniske anlegg mv. som ikke er omfattet av pkt. 3.3 - 3.5 ovenfor og/eller som etter sin art skal tjene Seksjonenes felles behov. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter bl.a. også felles tekniske rom til trafo (og gang/trapp ned til dette rommet), hovedtavle og fjernvarme.

Det påhviler Næringsseksjonen og Garasjeseksjonen i fellesskap å besørge innvendig vedlikehold av nedkjøring/rampe (som er fellesareal) til garasjearealene i M. etg. og U. etg. (som illustrert i plantegning vedlegg 74 og 75), samt kjørevei som avgrenses av Næringsseksjonens del av garasjearealet i U. etg. (som illustrert i plantegning vedlegg 75).

3.7. Driftsselskap

Sameierne har rett og plikt til å overlate sine vedlikeholdsplikter etter de foregående punkter til et særskilt driftsselskap som oppnevnes av sameiermøtet, jf. pkt. 12.3 nedenfor.

3.8. Kameraovervåking

Kameraovervåking er tillatt i sameiets fellesarealer og garasjer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Konkrete kostnader Sameiet har ved forsøpling, viderefaktureres den som har påført kostnaden dersom man ved videoovervåking kan identifisere vedkommende.

4. RETTSLIG RÅDIGHET

Den enkelte sameier rår som en eier over Seksjonen.

Med de begrensninger og unntak som følger av eierseksjonsloven § 23, kan ingen erverve mer enn to Boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

5. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

5.1. Felleskostnader

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

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

- i) kostnadene til vedlikehold og bruk av fellesareal som angitt i pkt. 3.3 ovenfor, samt fellesareal som Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til etter pkt. 2.4.1 og 2.4.2, herunder bl.a. renhold, rengjøring, fjerning av tagging/graffiti, tilsyn/service, snøbrøyting, plenklipping, planting, bortkjøring, egen vaktmester, vakthold og administrasjonspåslag for felleskostnader,
- ii) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Boligseksjonene.
- iii) 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. 5.1.4, 2. ledd under).

5.1.2. Kostnader som skal dekkes av Næringsseksjonen

- i) kostnadene til vedlikehold og bruk av fellesareal som angitt i pkt. 3.4 ovenfor, herunder bl.a. renhold og rengjøring, fjerning av tagging/graffiti, tilsyn/service, egen vaktmester, vakthold og administrasjonspåslag for felleskostnader, og
- ii) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Næringsseksjonen.

5.1.3. Kostnader som skal dekkes av Garasjeseksjonen:

- i) kostnadene til vedlikehold og bruk av fellesareal som angitt i pkt. 3.5 ovenfor, herunder bl.a. renhold og rengjøring, kosting, spyling, egen vaktmester, vakthold og administrasjonspålegg for felleskostnader, og
- ii) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Garasjeseksjonen.

5.1.4. 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. 3.6, 1. - 3. ledd over,
- v) felles vaktmester, vakthold mv., og
- 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. 5.1.1 (iii) ovenfor, samt evt. styrehonorar, skal fordeles med en lik del på hver Seksjon.

Kostnadene etter dette pkt. 5.1.4 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).

5.1.5. Kostnader som skal fordeles etter nytte/forbruk

- i) Kostnadsfordelingen etter pkt. 5.1.1 - 5.1.4 ovenfor gjelder ikke for kostnader ved tiltak som etter sin art ikke kan komme de(n) aktuelle sameier(ene) til gode, og det dessuten vil virke klart urimelig at sameierne 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 sameierne etter nytte og/eller forbruk.

5.1.6. Betaling og avregning av felleskostnader

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av forretningsfører til dekning av sin andel av felleskostnadene. 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 sameiers overtakelse av sin Seksjon. I forbindelse med etableringen av sameiet betaler den enkelte erverver av Seksjonen i tillegg et beløp tilsvarende kr 50 pr kvm BRA til Sameiet som likviditetstilskudd.

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

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

En sameier som har båret større kostnader enn det som følger av pkt. 5.1.1 - 5.1.6 over, har krav på å få dekket det overskytende.

5.1.7. Fellesinntekter

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

6. HEFTELSESFORM

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

7. PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSE

De andre sameierne har panterett i Seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet for hver Seksjon svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

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

Panteretten som omhandlet i dette punkt kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del, jf. pkt. 5 ovenfor.

8. PÅLEGG OM SALG

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge Seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter pkt. 9 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. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 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 tvangsfullbyrdsloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter dette punkt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

9. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av Seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter pkt. 8 ovenfor om salg. Begjæringen settes fram for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

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

10. BESLUTNINGSMYNDIGHET

10.1. Årsmøtets beslutningsmyndighet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

10.2. 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. 11.5 nedenfor.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet i samsvar med pkt. 11.5 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 sameierne i fellesskap. Dette medfører likevel ingen begrensning i sameiernes 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) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene, og
- viii) fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser

10.3. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av pkt. 10.1 ovenfor eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

10.4. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter pkt. 12.6 nedenfor representerer Sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning. De øvrige Seksjonene kan ikke treffe beslutning som vil kunne medføre begrensninger i utvikling og drift av Næringsseksjonen som beskrevet i pkt. 2.2 ovenfor.

11. ÅRSMØTET

11.1. Årsmøtet

Alle sameiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett i samsvar med pkt. 11.5 under. For Boligseksjonene har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens 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 på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren 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 april. Styret skal på forhånd varsle sameierne 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 sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene i samsvar med pkt. 11.5 nedenfor, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11.2. Innkalling til årsmøte

Årsmøte 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 sameiernes felles kostnad innkalle til årsmøte når det kreves av sameier, styremedlem eller forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på 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 sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter pkt. 11.1 fjerde ledd ovenfor.

11.3. 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 sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på 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. 11.2 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.

11.4. Møteledelse. Protokoll

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

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 sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

11.5. Årsmøtets vedtak – stemmerett og beregning

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

- i) saker som kun angår Boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av Boligseksjonene, avgjøres av Boligseksjonene alene. Flertallet regnes i begge tilfeller etter antall seksjoner, slik at hver av Boligseksjonene gir én stemme,
- ii) saker som kun angår Næringsseksjonen eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av Næringsseksjonen, avgjøres av Næringsseksjonen alene;
- iii) saker som kun angår Garasjeseksjonen eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av Garasjeseksjonen, avgjøres av Garasjeseksjonen alene;
- iv) saker som kun angår enkelte av Seksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av enkelte av Seksjonene, avgjøres av disse Seksjonene alene. Flertall regnes etter sameiebrøk. Hvis saken kun gjelder enkelte av Boligseksjonene og/eller vedlikeholdes av enkelte av Boligseksjonene, regnes flertall likevel etter antall seksjoner, slik at hver av disse Boligseksjonene gir én stemme;
- v) saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle Seksjonene i fellesskap. Flertall regnes etter sameiebrøk;

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. 8 og 9 ovenfor.

12. STYRE OG FORRETNINGSFØRER

12.1. 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.

12.2. Styremøter

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

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

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

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

12.3. 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 sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med pkt. 10.3 ovenfor å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

12.4. 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 sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra Sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

12.5. 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 forretningsføreren.

12.6. Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes 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.

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

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

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne 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 sameierne, dersom sameierne godtgjør at medkontrahenten innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville stride mot redelighet å gjøre disposisjonen gjeldende.

13. REGNSKAP OG REVISJON

13.1. Regnskap

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

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

13.2. Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert revisor. Revisor velges av sameiermøtet.

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

14. FORSIKRING

Styret tegner felles fullverdiforsikring for Eiendommen,

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

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

15. REGISTRERING I FORETAKSREGISTERET

Styret skal melde Sameiet til registrering i foretaksregisteret senest 6 måneder etter at seksjoneringsbegjæringen er blitt tinglyst, jf. eierseksjonsloven § 11, 3. ledd.

16. TVISTER

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7243

Sameiet Torshov Torg

Velkommen til årsmøte i Sameiet Torshov Torg

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 15. april kl. 19:00 og lukker 18. april kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7243>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 15. april kl. 19:00.

Det holdes også et frivillig møte 15. april kl. 19:00 , Digitalt via Microsoft Teams.

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. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Sykkelveksted
7. Fjerne/flytte askebeger fra inngangsparti
8. Videoovervåkning i inngangsparti & postrom
9. Installere callinganlegg på den nye porten til bakgården
10. Gelender langs bakken fra gårdsrommet
11. Å fornye søppelkassen for bevegelseshemmede.
12. Etablere område for smøring/gliding av ski
13. Belysning i bakgården

- 14. Søppelkasser i bakgården!
- 15. Mulighet for å låse opp dører manuelt
- 16. Rydding i sykkelkjelleren
- 17. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Torshov Torg

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Cato Haukeland er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Vegard Myrseth Østrem og Jette Ås Harbo 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

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Sameiet Torshov Torg - Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390.000.

Styrets innstilling

Honoraret utgjør ca. 350.000 for boligseksjonene og 40.000 for garasjeseksjonen. Dette er lavere enn gjennomsnittet for tilsvarende sameier i følge oversikt fra OBOS.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 390.000

Sak 6

Sykkelverksted

Forslag fremmet av:

Cato Haukeland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag fra Marius Haug.

Sykkelverkstedet er et spesielt stativ som inneholder nødvendig verktøy og pumpe til sykkel. Ved den vil man kunne utføre vedlikehold/repasjon av sykkelen sin.

Styret har tidligere diskutert dette og kommet til at en aktuell plassering for denne vil være like utenfor sykkelparkeringen i underetasjen.

Eksempel på et slikt "sykkelverksted" kan ses her:

<https://www.parkmiljo.no/produkt/sykkelstativ/sykkelverksted>

Kostnaden for å få kjøpt, levert og montert en slik antas å ligge på ca. 30.000 - 40.000 kroner

Styrets innstilling

Styret har ingen sterke meninger om saken. Området utenfor sykkelgarasjen vil antagelig være beste plassering for en slik, gitt nærheten til sykkelparkeringen. Vi er naturligvis noe bekymret for gris og rot i forbindelse med en slik, men ser samtidig at dette kan være til nytte for mange beboere. Det er naturligvis også viktig for sameiet å legge til rette for at mange kan bruke sykkel som transportmiddel.

Forslag til vedtak

Sameiet kjøper inn og setter opp et sykkelverksted tilsvarende den lenket til i saksbeskrivelsen.

Sak 7

Fjerne/flytte askebeger fra inngangsparti

Forslag fremmet av:

Andreas Fornes

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Røyk og lukt siger inn i leilighetene når folk står utenfor og røyker. Veldig lite behagelig når man forsøker å sove. Det burde heller ikke være nødvendig å passere gjennom røyk på vei inn og ut. I tillegg er askebegerne stadig fulle av sneiper og annet søppel, noe som trekker ned helhetsinntrykket. Styret skulle etter forrige års årsmøte følge opp vaktmester for å sikre at disse ble tømt hyppigere. Det viser seg ikke å være et fungerende og tilstrekkelig tiltak.

Styrets innstilling

Styret er enig i askebegere fulle av sneiper og annet søppel trekker ned helhetsinntrykket. Samtidig bemerker styret at det ligger lite sneiper og snus ellers i bakgården. Om dette skyldes at tilgangen til steder å stumpe røyken, eller at få røyker har ikke styret et godt svar på.

Styret er skeptisk til å plassere askebegere andre steder i bakgården, da dette fort kan oppfattes som at det etableres "røykeområder". Bakgården vår er i stor grad en plass hvor barn kan samles og leke, og røyking harmoniserer derfor dårlig med det.

Om det sameiet mener at noe må gjøres med askebegerne, er styrets forslag at disse fjernes helt. Vi kan da høste erfaring av dette, og evt. sette dem opp igjen senere dersom vi opplever mye sneiper ved inngangspartiene.

For ordens skyld vil sameiet få ny leverandør av vaktmestertjenester og vi forventer da at fellesarealene vil bli bedre ryddet og holdt vedlike.

a)

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

- For Fjerne/flytte askebeger fra inngangsparti
- Mot Fjerne/flytte askebeger fra inngangsparti

b)

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

1. Flytte askebegerne til andre plasser i gårdsrommet som ikke er så tett innpå leilighetene.
2. Fjerne askebegerne fra fellesarealene

Sak 8

Videoovervåkning i inngangsparti & postrom

Forslag fremmet av:

Sveinung Bakken

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gitt alle innbrudd og uønskede besøk vi har hatt skulle jeg gjerne sett at vi gjorde noen forebyggende tiltak. Video er lite plagsomt i hverdagen, men forhåpentligvis effektivt mot noen som skal til å prøve seg.

Styrets innstilling

Styret har stor forståelse for intensjonen bak saken. Det er ikke trivelig med innbrudd i oppganger og postkasser. Av den grunn gjør vi nå både tiltak på selve inngangsdørene, men også porten inn til bakgården. Det ligger også en sak på årsmøtet hvor det foreslås å stenge denne.

Sameiet har etter hvert fått lang erfaring med bruk av videoovervåking. Dessverre er videoovervåking ikke et effektivt tiltak mot innbrudd eller tyver. Til nå har ikke sameiets videoer kunnet identifisere noen gjerningspersoner. At man ser en person på video, er ikke ensbetydende med at man kan se hvem det er. Det samme gjelder når dette oversendes politiet. Samtlige politianmeldelser hvor video har blitt vedlagt, er blitt henlagt av politiet.

Overvåkingsvideoer har til nå hatt mest nytte i forhold til å finne tidspunkter for når noe har skjedd, eller hvordan noe gjøres. I tillegg har det vært til hjelp for å identifisere beboere som forsøpler eller parkerer ulovlig.

Å installere videoovervåking slik det foreslås vil medføre betydelige kostnader, til både kameraene, kabling fra hver oppgang og ned til videorommet i kjelleren, samt utvidelse av videosystemet for å håndtere så mange kameraer.

Etter styrets vurdering bør det ikke brukes penger på å sette opp kamera foran inngangspartier og ved postkassene. Dette vil dessverre ikke ha preventiv virkning basert på erfaringen vi har med videoovervåking.

Forslag til vedtak

Installere kamera som dekker yrterdør og postrommet i alle oppganger samt tilhørende merking.

Sak 9

Installere callinganlegg på den nye porten til bakgården

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ettersom det er bestilt ny port til bakgården, er det naturlig å på nytt vurdere å installere callinganlegg ved porten og dermed kunne ha stengt/låst bakgård.

Tidligere har dette vært nedstemt ettersom det har medført betydelige kostnader (bytte port og installere callinganlegg) og antatt å ha en begrenset effekt mot innbrudd.

Nå som ny port settes opp (som nå er tilpasset å kunne bli stengt) bør det vurderes av sameiet om callinganlegg skal installeres. For å kunne ha låst inngang til bakgården, må det installeres adgangssystem og callinganlegg ved porten. Denne må igjen kobles sammen med samtlige innganger, slik at ved besøk av gjester, så kan de først ringe på ved porten, og deretter ved oppgangen.

Styret har tidligere innhentet tilbud på callinganlegg og antar basert på disse at arbeidet vil komme på ca. ca. kr. 250.000 - 300.000.

Styrets innstilling

Styret har tidligere anbefalt å ikke installere dette. Det har vært basert på at kostnadene også ville inkludere ny port og dermed kommer på ca. 600.000 totalt. Nå som ny port må installeres, er kostnaden som her skal vurderes, omtrent halvparten.

Styrets vurdering er at låst port ikke vil eliminere tyveri og innbrudd fra sameiet, men det kan bli redusert. Spesielt forventes det at tilfeldige tyverier fra narkomane og tilsvarende (som rusler rundt på nattestid) reduseres med tiltaket.

På bakgrunn av dette er styrets innstilling at det installeres callinganlegg og at porten låses. Adgang vil være mulig ved bruk av adgangsbrikke og via callinganlegget.

Forslag til vedtak

Det installeres callinganlegg på den nye porten til bakgården, og porten låses, slik at adgang kun kan gjøres med adgangsbrikke og via callinganlegget.

Sak 10

Gelender langs bakken fra gårdsrommet

Forslag fremmet av:

Kari Jakobsen Grossmann

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har vært umulig, særlig på årets ekstreme vinterføre å komme seg opp til eller ned bakken fra gårdsrommet. Et gelender å klamre seg fast til hadde vært fint.

selv på sommerføre for oss gamlinger.

Styrets innstilling

Styret er positiv til å installere et gelender ned den lille bakken på vei ut av bakgården. Det skal være noe varmekabler i bakken der, men det er tydelig at dette ikke har tilstrekkelig effekt på kalde dager. Styret vil forsøke å følge opp om effekten på disse kan bedres.

Det er vanskelig å estimere en kostnad på dette tiltaket, men om det skal være av god kvalitet (metall) og monteres på en god måte, må en anta at dette fort havner på rundt 50.000,-.

Forslag til vedtak

Sette opp et gelender langs bakken fra gårdsrommet.

Sak 11

Å fornye søppelkassen for bevegelseshemmede.

Forslag fremmet av:

Kari Jakobsen Grossmann

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Søppelkassen i for bevegelseshemmede i inngangspartiet er nå gammel, tilgriset, lite presentabel og fungerer vel mest som tissepause for sameiets hunder.

Styrets innstilling

Styret er enig i at søppelkassen ikke ser fin ut. Aller helst skulle vi sluppet å ha noe slik stående ved inngangen til bakgården i det hele.

Om vi må ha en slik, er det litt vanskelig å se for seg at det finnes veldig pene søppelkasser av denne typen, så vi er usikker på om dette er en fornuftig bruk av sameiets midler. Vi foreslår heller at det undersøkes om det fremdeles er behov i sameiet for denne søppelkassen, og hvis det er det, forsøker å rengjøre/male den vi har.

Forslag til vedtak 1

Søppelkassen for bevegelseshemmede skiftes ut.

Forslag til vedtak 2

Styret undersøker behovet for denne i sameiet, og samtidig vurderer om det er noen forskrift eller krav til å ha en slik i sameiet. Basert på styrets vurdering vil HC-søppelkassen utbedres etter beste evne hvor den enten byttes til en mer egnet løsning, fjernes helt, eller rengjøres (gjøres mer presentabel).

Sak 12

Etablere område for smøring/gliding av ski

Forslag fremmet av:

Martin Eie

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Skulle hatt et sted hvor det er plass til et smørebord og som har stikkontakt og brukbar belysning. Området mellom sykkelboden og utgangen ved søppelnedkastene kan kanskje brukes. Kan evt. kombineres med sykkelverksted.

Styrets innstilling

Styret er positiv til ønske om et sted å smøre ski og dermed kunne bruke marka på vinteren.

Styret har diskutert plassering og problemstillinger knyttet til dette (også erfaringer fra andre sameier).

En etablering av smørebod kan ikke gjøres utenfor sykkelboden, med hensyn til tilgang (for alle), samt tilgjengelighet av strøm/lys og plass. Det er et rom i kjelleren (det store bodområdet) som vil kunne brukes. Det må da installeres brikkeleser på rommet og kjøpe inn nødvendig utstyr. Styret vil så lage en ordning for å forsøke å sikre orden i smøreboden.

Vi kan grovt. estimere at dette vil koste ca. 20.000-30.000 å tilrettelegge for. For de som ikke går på ski, vil uansett det å ha tilgang på smørebod kunne være verdikøkende for leiligheten ved et evt. salg.

Forslag til vedtak

Etablere område og legge til rette for bruk

Sak 13

Belysning i bakgården

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har i tidligere årsmøte blitt vedtatt å forbedre belysningen i bakgården. Spesielt på områder hvor folk går gjennom bakgården.

Ved befarings på kveldstid er det tydelig at de mørkeste områdene er langs B-oppgangen og på tvers over bakgården ved lekeplassen.

Det er også mørkt i området mellom B og C-oppgangen langs B-oppgangen, men det er et sekundært område for ferdsel til C-oppgangen. Styrets vurdering er derfor at området nevnt over bør prioriteres.

Øvrige områder som inngang til bakgård, langs G-oppgangen, rampen ned mot C, samt utenfor D og E, har tilstrekkelig belysning fra inngangspartiet.

Forslaget vedlagt er ment å gi bedre belysning der hvor man går, men samtidig søke å i minst mulig grad bidra til å blende leiligheter eller forårsake unødvendig lysforurensing.

Kostnaden for tiltaket er estimert til ca. 100.000,-

Styrets innstilling

Styret anbefaler sameiet å vedta saken.

Forslag til vedtak

Det gjennomføres tiltak for økt belysning slik beskrevet i vedlegget til saken.

Vedlegg

2. Sak årsmøte2024 - økt belysning i bakgården.pdf

Sak 14

Søppelkasser i bakgården!

Forslag fremmet av:

Birger Tollhaug

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fjerning av søppelkasser eller større kasser i bakgården!

Styrets innstilling

Det har den siste tiden vært økt forsøpling ved søppelkassene i bakgården. Styrets vurdering er at dette skyldes i hovedsak to forhold.

Søppelbøttene har ikke blitt tømt hyppig nok av vaktmester. Sameiet har opplevd dårligere kvalitet på

1. vaktmestertjenestene i sameiet og er i prosess med å bytte disse ut.
2. Søppelbøttene er delvis ødelagt slik at bunnen til stadighet faller ut når de blir for tunge.

Slik forslaget er formulert anser styret det slik at styret kan vurdere om større kasse eller fjerning er mest hensiktsmessig. Vår vurdering er at vi bør forsøke med større kasser som er mer robust. Ved å fjerne disse øker sannsynlighet for at søppel kastes på bakken.

Potensiell ny søppelbøtte:

<https://www.ajprodukter.no/lager-og-verksted/avfallshandtering-og-rengjoring/avfallsbeholdere/avfallsbotter/avfallsbeholder>

Forslag til vedtak

Det er to søppelkasser som etter min mening er så små at disse fylles opp ganske raskt, det skal ikke mer en 2 bleier eller et par pizzaesker så er de fylt opp. Resultatet at det flyter søppel rundt kassene! Mitt forslag er større eller fjernes helt! Kassene blir ofte brukt til fordel for hoved-kassene nede i bakken mot Myhren!

Sak 15

Mulighet for å låse opp dører manuelt

Forslag fremmet av:

Merete Granli

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har vært rapportert mange hendelser med uvedkommende som kommer seg inn i sameiet i det siste. Jeg har merket at nøkkelen min passer i døren, men jeg får ikke vridd rundt for å faktisk låse opp. Skulle også gjerne hatt muligheten til å smekke igjen døren bak meg når jeg går alene og det er sent/mørkt, og på den måten sikre at de bak meg faktisk hører hjemme her.

Styrets innstilling

Styret tolker saken å handle om muligheten for å åpne døren manuelt (dra i døren), fremfor at den åpnes opp og lukkes igjen automatisk.

For ordens skyld skrives det i saken om å gjeninnføre bruken av nøkler i tillegg til adgangsbrikker. Dette vil styret fraråde.

Da sameiet gikk over fra fysiske nøkler til adgangsbrikker, var dette for å forenkle tilgangen til leilighetene, samt kunne håndtere "nøkler" på avveie på en enkel måte. Det å introdusere nøkler igjen, vil ta bort hele hensikten med å innføre adgangsbrikker og styret fraråder derfor dette.

Styret vil uavhengig av sakens utfall kunne undersøke muligheten for å fasilitere "manuell" åpning av dørene, og evt. redusere åpningstiden på dem.

Styrets innstilling er å ikke stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Utbedre hvorvidt det går an å bruke nøkkel for å manuelt åpne ytterdørene (som et supplement til brikken), slik at man kan tilpasse seg situasjonen. Gjerne også på den nye porten.

Sak 16

Rydding i sykkelkjelleren

Forslag fremmet av:

Merete Granli

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1) Det er veldig fullt i sykkelkjelleren og flere må derfor parkere utenfor stativene. Mitt forslag er å sjekke om enkelte sykler eventuelt kan være fraflyttet, og om man ved en opprydding kan få bedre plass til syklene ellers.

2) Det er ulik høyde under sykkelstativene. Jeg har en høy elsykkel og får derfor kun plass under ett av totalt fire stativer. Pga. vekten på sykkelen får jeg heller ikke løftet den opp og brukt øverste plan. I kombinasjon med veldig fullt sykkelrom er det derfor vanskelig å finne ledig plass.

Styrets innstilling

Dette er en sak som i utgangspunktet ikke egner seg for behandling i årsmøtet. Dette er i stor grad løpende forvaltning som kunne vært sendt styret direkte. Derimot har saken et pkt. 2 som for så vidt kan behandles.

Vedr. pkt 1. Styret gjennomfører en slik opprydning jevnlig hvert år eller annenhvert år. Erfaringene de siste årene er at det ikke står veldig mange sykler uten eier i sykkelkjelleren. Styret vil uansett utfallet av saken fortsette med jevnlig rydding i sykkelkjelleren.

Vedr. pkt 2. Styret kan naturligvis undersøke om høyden kan endres. Om dette medfører kostnader av betydning, vil styret komme tilbake til årsmøtet med dette til behandling.

Forslag til vedtak

1) Alle må merke sykkelen sin med navn og leilighetsnummer (det må gis god frist og informasjon). Sykler uten merking vil bli fjernet. Ikke behov for fast merking, kun ved opprydning.

2) Se om det er mulig å heve høyden under de øvrige sykkelstativene.

Vedlegg

3. Sykkelkjeller.png

Sak 17

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Cato Haukeland
6 år i styret, 4 år som styreleder i sameiet.

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jean-Yves Gallardo
 - Erfaring fra styrearbeid i ulike organisasjoner, både som styremedlem og styreleder.
 - Erfaring fra kommunikasjon og ledelse
 - Motivasjon for å bidra til vårt felleskap

ÅRSRAPPORT FOR 2023

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cato Haukeland	Sandakerveien 22 G
Styremedlem	Vegard Myrseth Østrem	Sandakerveien 22 D
Styremedlem	Jette Ås Harbo	Sandakerveien 22 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

KONTAKTINFORMASJON

Styret

Styret kan kontaktes via sameiettorshovtorg@gmail.com,
via kontaktskjema på www.sameiettorshovtorg.no, eller via vibbo.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET TORSHOV TORG

Sameiet består av 217 seksjoner, hvorav 214 leiligheter, 1 næringsseksjon og 2 garasjeseksjoner.

Sameiet Torshov Torg er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999298311, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Sandakerveien 22 B
Sandakerveien 22 C
Sandakerveien 22 D
Sandakerveien 22 E
Sandakerveien 22 F
Sandakerveien 22 G
Sandakerveien 22 H

Gårds- og bruksnummer: 225/241

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

Sameiet Torshov Torg har ingen ansatte.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID

For å gi beboerne i sameiet innsikt i styrets arbeid, presenteres det her styrets generelle arbeidsoppgaver gjennom året, og deretter oppdatering på spesielt utvalgte saker det har vært jobbet med siden forrige årsmøte

Styrets arbeidsoppgaver (ikke uttømmende)

Økonomi:

- Utarbeide budsjett
- Oppfølging av kostnader i sameiet gjennom året
- Gjennomgå og godkjenne fakturaer til sameiet

Vedlikehold:

- Kartlegge og planlegge nødvendig vedlikehold av bygningsmassen (eks. maling)
- Ad-hoc vedlikehold og utbedringer av skader på bygningsmassen
- Utarbeide og forvalte vedlikeholdsplan

Forvaltning (inngå avtaler, følge opp leverandører på løpende saker gjennom året, reforhandling) av:

- Fjernvarme
- Ventilasjonsanlegg
- Heiser
- Strøm
- Internett/TV
- Dørautomatikk
- Adgangssystem
- Videoovervåking
- Brannalarmanlegg
- Vekttertjeneste / bomiljøvakt
- Vaktmester
- Vasketjeneste
- Garasjeport
- Parkeringsheis og parkeringsflåte
- Bygningsforsikring
- Vann og avløp

Løpende oppgaver:

- Åpning og lukking av port til bakgård
- Oppdatering av navnelister ved oppgangsdører
- Utlevering av adgangsbrikker
- Nøkkelbestillinger
- Spørsmål fra beboere (informasjon om rutiner, bygningsmasse, leiligheten etc.)
- Dialog med næringsseksjonen
- Håndtere konflikter mellom beboere
- Håndtere brudd på husordensregler og vedtekter
- Utarbeide informasjon til beboere via brev, hjemmeside, vibbo, e-post, sms og oppslagstavle

Oppdaterte saker

21004	Ombygging av parkeringsflåter (kun relevant for garasjeseksjonen)	Viser til sak på tidligere årsmøter. Det ble i 2023 tilrettelagt infrastruktur for strøm til flåtene, slik at garasjeeiere på flåteanlegget kunne installere elbillader om ønskelig.
21008	Vann på balkong	Det er over tid blitt rapportert om vannansamling bak panel ved balkonger i 22 C, D og E. Det er nå gjennomført tiltak i en rekke leiligheter i 22 C, D og E for å hindre vann bak panel nedover i etasjene. Enkelte av leiligheten var det ikke mulig å få tilgang til, så styret oppfordrer beboere som opplever vann fra innsiden av balkongen (mot veggen, ikke ut mot rekkverket) til å ta kontakt med styret for videre undersøkelser. I 2023 har Bygg og Malermestertjenesten utbedret flere balkonger, og vil ta balkonger fortløpende når det rapporteres inn fra beboere.
21015	Forbedret belysning i bakgården	Det ble på årsmøtet i 2021 vedtatt å forbedre lysforholdene i bakgården (økt belysning). Dette ble tidligere satt på vent da strømprisene skjøyt i været, og den økonomiske situasjonen til sameiet ble usikker. Styret har i 2023 innhentet tilbud på plassering av 6 nye lys i bakgården for å øke belysningen mot 22 B og over lekeplassen mot 22 C. Kostnadene forbundet med dette ble noe mer enn styret opprinnelig hadde sett for seg, og dette blir derfor lagt frem for årsmøte som en sak, før styret bestiller arbeidet.
21017	Vann inn i leilighet via tak i 22 H	Viser til sak i tidligere årsmøter. Det ble mot slutten av 2023 funnet flere kilder til vann fra tak i 22 H, som ble utbedret. Mot sommeren vil mer permanente tiltak gjennomføres, og vi forventer at problemene vi har hatt nå er løst. Det er ingen tegn på at tak i sameiet ellers har tilsvarende problemer.
22009	Fritylukt fra Mr. Fish	Viser til sak i tidligere årsmøter. Det er dessverre fortsatt ikke tilfredsstillende håndtering av lukt fra Mr. Fish. Styret har hatt jevnlig dialog med Ragde Eiendom, og vi forventer utbedring av problemet i forbindelse med fornyelse av leieavtalen til Mr. Fish i 2024.

Nye saker (kun utvalgte)

- | | | |
|-------|--|--|
| 23021 | Bytte sandkassen i bakgården | Sandkassen i bakgården er såpass skadet at styret har kommet frem til at den må byttes. Vi har derfor i 2023 hatt dialog med vaktmester om en ny sandkasse som er egnet for et sameie som vårt. Vi forventer den å bli montert i løpet av våren 2024. |
| | | |
| 23008 | Vannlekkasje i 22 E M-etg. | Etter ekstremværet Hans i 2023 fikk vi noe vann inn gjennom vegg/tak ved 22 E. Dette dekkes ikke av forsikringsselskapet og styret vil få utbedret dette ila 2024. Det er ikke snakk om mye mer enn sparkling og maling av taket i M-etg. i utgangspunktet. Det vil deretter bli vurdert om det er tiltak som bør gjøres på utsiden av 22 E. |
| | | |
| 23011 | Bygge om nedkjøring til garasjen | <p>Viser til sak fra tidligere årsrapporter.</p> <p>Sameiet har i flere år opplevd å få vann inn i bygget via garasjeinngangen ved styrtregn. Dette skyldes at hellingen på fortauets utenfor går inn mot bygget og ikke ut mot gaten. Det fører igjen til at mye vann finner veien inn mot bygget vårt, og ved styrtregn klarer ikke slukene å ta unna vannet.</p> <p>Vi gjort flere tiltak tidligere. Blant annet ble det asfaltert en liten kant i bakkant av risten ved innkjørselen. Håpet var at den ville stoppe vannet tilstrekkelig til at sluket klarte å ta det unna. Det viste seg å ikke fungere godt nok.</p> <p>Det er derfor besluttet at innkjørselen/fortauet må bygges om slik det alltid burde vært og slik kravene er. Altså at det er en helling mot gaten. Styret har i 2023 hatt dialog med flere entreprenører før vi mot slutten av 2023 inngikk avtale med BK Anlegg.</p> <p>Selve ombyggingen er planlagt gjennomført 22. – 25. april 2024. I ombygingsperioden (hele døgnet) vil det ikke være mulig å kjøre inn eller ut av garasjen. Selve datoen for ombyggingen avhenger av at telen er ute av bakken på dette tidspunktet.</p> |
| | | |
| 23012 | Reforhandle avtale med forretningsfører | Styret har i 2023 gjennomført en anbudsrunde på forretningsfører tjenester. Vi mottok tilbud fra 3 ulike aktører og besluttet etter en helhetlig vurdering å inngå ny avtale med OBOS. Vi lyktes med anbudsprosessen å redusere kostnadene våre knyttet til disse tjenestene. |

- 23018 **Installere vannfilter (fjernvarme)**
- Det ble i slutten av 2023 installert et vannfilter i radiatoranlegget vårt (MagnaClean Nano filter). Det er i tillegg til en elysator som vi hele tiden har hatt. Det nye filteret skal forbedre kvaliteten på vann som går i radiatorene og redusere problemet med at det tetter seg. Oppsummert er vannkvaliteten i anlegget vårt bra og vi har lite problemer med radiatorene i sameiet.
- Les mer om radiatorer på hjemmesiden vår:
www.sameiettorshovtorg.no/radiatorer-varme/
- 23019 **Ny serviceavtale (kun for garasjeiere)**
- P-Plan, som har hatt service på både flåte- og heisanlegget i garasjen vår, gikk i 2023 konkurs. Etter en rekonstruksjonsprosess, ble et nytt selskap etablert, som i stor grad har tatt over forpliktelsene til P-Plan. Det nye selskapet heter Making Place. Etter dialog med selskapet inngikk sameiet i slutten av 2023 en ny serviceavtale med Making Place for 2024. Vi jobber sammen med dem om å håndtere feil og løpende vedlikehold av anlegget.
- Det har i 2023 og 2024 vært en del problemer i heisanlegget som vi jobber med å løse, samtidig som vi har hatt vesentlig mindre problemer med flåteanlegget nå som strømmen er flyttet fra gulv til tak.
- Generelt opplever vi at garasjeiere ikke melder inn vedvarende feil på e-post, noe som gjør arbeidet for styret med å følge opp leverandøren utfordrende. Det er viktig at ting beboere ønsker at styret skal følge opp sendes på e-post eller vibbo.no, og ikke via messenger, facebook, sms og lignende. Grunnen til dette er at meldinger via sistnevnte kanaler er vanskelig å finne tilbake til senere.
- 23020 **Fugleskremsel på tak**
- Vi satt opp fugleskremsel på takene våre i 2023 i forsøk på å skremme bort plagsomme fugler. Dette har ikke visst seg å ha effekt og vi kommer ikke til å sette opp disse igjen i 2024. Vi anbefaler beboerne å finne andre tiltak for å hindre fugler på balkongene. Styret har mottatt tips om at gummislangere skal være effektive.
- 24001 **Ny port til bakgården**
- I starten på 2024 løsnet eksisterende port fra festene og falt ned. Dette er andre gangen dette har skjedd (dog flere år mellom hendelsene), og det er åpenbart at porten ikke har vært riktig dimensjonert til formålet. Ny port ble i slutten av februar 2024 bestilt og vi forventer den å bli montert i midten/slutten av mai 2024.
- I den forbindelse med at porten erstattes med en ny, sørges det for at ny port er tilrettelagt for fremtidig tilkobling til porttelefon. Dette for å gjøre det enklere å installere dette og oppnå «låst bakgård» dersom

		sameiet skulle ønske dette. Styret har forberedt en egen sak til årsmøtet om dette.
24002	Anbud på vaktmestertjenester	Styret har gjennom 2023 og inn i 2024 opplevd stadig lavere kvalitet på vaktmestertjenestene vi mottar. Styret har hatt løpende dialog med Gårdreform vedr. disse kvalitetsproblemene, uten at det har hatt tilstrekkelig effekt. Styret har derfor i 2024 igangsatt en anbudsprosess for å finne en ny leverandør av vaktmestertjenester for sameiet.
24003	Anbud på vasketjenester	Styret har gjennom 2023 og inn i 2024 opplevd stadig lavere kvalitet på renholdet i fellesarealene. Dette skjedde i stor grad etter at Gårdreform byttet underleverandør uten styrets kjennskap. Selv etter gjentatte tilbakemeldinger og befaringer fortsatt renholdet å være utilstrekkelig. I slutten av februar byttet Gårdreform igjen underleverandør av renhold. Etter dette har renholdet igjen blitt utført tilfredstillende. På tross av at problemene med renhold i skrivende stund er løst, har styret igangsatt en anbudsprosess for å finne en ny leverandør av renholdstjenester for sameiet. Målet for denne prosessen er å sikre at vi får en avtale direkte med renholdsselskapet og ikke via underleverandører.
24004	Innbrudd i bodområdet	Sameiet opplevde i februar 2024 flere innbrudd i bodområdene i 22 C, D og E etter en lengre periode uten problemer med innbrudd. Styret har fulgt opp dette med politiet og forsikringsselskapet og skadene vil bli utbedret våren 2024.
24005	Anbud på heisservice	Styret gjennomfører i 2024 anbud på heisservice for å sikre at vi har en god avtale for sameiet. I tillegg vil sameie i løpet av 2024 eller 2025 måtte bytte ut kommunikasjonsmodulene i heisene. Grunnen til dette er at 2G-nettet er varslet lagt ned av Telenor og Telia. Dette nettet brukes av alarmknappen i heisen ved en heisstans.
24007	Bytte av brannvarslere i hver leilighet	Styret har kjøpt inn og byttet brannvarslere (røykvarsler) i hver leilighet våren 2024. Brannvarslerne som fulgte med leiligheten, gikk nylig ut på dato. For å sikre at alle leilighetene har fungerende brannvarslere og for å oppnå best mulig pris, besluttet styret å kjøpe inn for sameiet og organisere utdeling.

Fremtidige planer / prosjekter

Dette kapittelet beskriver planer fremover. Denne vil ikke være uttømmende, men gi sameiet et bilde av planene styret har for vedlikehold av bygget fremover, som ikke er dekket i saksoversikten over. Listen omtaler ikke løpende vedlikehold og utskiftning av eksisterende utstyr i sameiet eller de omtalt i vedlikeholdsplanen. Listen er kun for å gi beboere innsikt i styrets planer før det går ut konkret informasjon om de ulike prosjektene.

Merk også at punktene under ikke innebærer endring i felleskostnader eller låneopptak. Sameiet budsjetter for å ha egenkapital til å bruke på nødvendig vedlikehold

- **Maling i oppganger:** Det begynner å bli slitt i enkelte oppganger og vi har derfor igangsatt arbeidet med å finne en leverandør som kan male oppganger og gjøre en vurdering av hvilke oppganger og områder i disse oppgangene som skal males. Enkelte områder er lite slitt og trenger ikke males.
- **Vask av fasaden:** Fasaden (den delen som ikke er treverk) begynner å bli skitten). Vi har et bygg som er utfordrende å vaske, men styret vil ilet året begynne å se på hvilke muligheter som finnes for vask. Antagelig vil det gjennomføres neste år, men det er tidlig å si enda.
- **Vurdere kjøling på ventilasjonsanlegget:** Dette er en mer langsiktig plan. Det er varmt i bygget vårt og antagelig vil det bli varmere i årene fremover. Vi kommer til å se på ulike alternativer når vi kommer til det punktet hvor vi uansett må gjøre større arbeid på ventilasjonsanlegget vårt. Det er mange problemstillinger knyttet til dette, så det er for tidlig å si noe konkret om hvorvidt dette vil skje, eller når.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Avvik fra budsjett

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet, noe som i hovedsak skyldes at styret har budsjettet med inntekter for å dekke utgifter som dekkes av blant annet næringsseksjonen og garasjeiere. I fremtidige budsjetter (først for 2025) vil styret forsøke å unngå å budsjettere med disse ettersom disse inntektene ikke kommer med i regnskapet.

Driftsutgiftene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at noen prosjekter er flyttet fra 2023 til 2024. Dette gjelder blant annet ombygging av innkjøring til garasjen. Ellers har også kostnader knyttet til energi/fyring vært lavere enn budsjettet. Det på grunn av både lavere energipriser, og fortsatt strømstøtte.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 3 949 092.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

Kommentarer til garasjeeksjonens inntekter og utgifter

Det vises til årsrapporten for 2022 (forrige år) for informasjon om etablering av garasjens regnskap i et underregnskap. For enklere oversikt for eiere, presenteres resultatet for garasjen i tabellen under. Garasjeeksjonen fikk i 2023 et overskudd på 331 003. Dette skyldes i hovedsak redusert vask/vedlikehold i 2023 (for å spare kostnader) og lavere kostnader til Making Place (tidligere P-Plan). Merk at i regnskapet for garasjen inngår inntekter og utgifter til strøm for elbillading, men disse kostnadene legges ikke i budsjettet. Garasjeeksjonen har nå en positiv egenkapital, som styret fremover vil forsøke å øke. På den måten vil garasjeeksjonen kunne håndtere fremtidig vedlikehold på en god måte.

	Regnskap			Budsjett	
	2020	2021	2022	2023	2024
Felleskost pr. garasjeplass	273	300	560	370	440
Samlede inntekter	376 740	414 100	841 141	643 003	607 200
Kostnader	515 025	123 934	1 177 167	312 000	550 000
RESULTAT	-138 285	290 166	-336 026	331 003	57 200
AKKUMULERT RESULTAT	-233 776	56 390	-279 636	51 367	108 567

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Merk at budsjettet er bygget opp mot faktiske kostnader, mens regnskapet hensyntar fordelingen mellom boligseksjonene og garasjeseksjonen. Dette gjelder kun de poster hvor garasjeseksjonen skal dekke en andel. Det vil derfor normalt være noe høyere budsjett på de ulike postene enn regnskapet for de samme postene.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000 til større vedlikehold. Dette inkluderer blant annet ombygging av innkjøring til garasjen, ny port til bakgården og installasjon av callinganlegg i den nye porten.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har i større grad stabilisert seg, men på et fremdeles betydelig høyere nivå enn vi har vært vant til de siste 10 årene.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023. Det betyr at vi forventer å ende opp med noe lavere energikostnader enn hva det er budsjettet for, men sameiet vil være forberedt dersom prisene skulle øke.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Torshov Torg (3 %).

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på reforhandlet avtale for TV/ bredbånd og er derfor kun justert med normal prisvekst.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET TORSHOV TORG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET TORSHOV TORG.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-03-15 14:29:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: W7TW8-WXD2P-ZEYL-1DV52-ZLUHX-15XGW

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

26 av 44

Sameiet Torshov Torg - Årsrapport 2023.pdf

SAMEIET TORSHOV TORG
ORG.NR. 999 298 311, KUNDENR. 7243

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 942 450	8 394 312	9 621 000	9 542 332
Garasjer	10	510 600	772 800	0	0
Ladeinntekter EL-bil		132 403	68 341	45 000	150 000
Andre inntekter	3	5 580	433 488	350 000	400 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 591 033	9 668 941	10 016 000	10 092 332
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-47 587	-46 318	-55 000	-60 000
Styrehonorar	5	-337 500	-328 500	-375 000	-390 000
Revisjonshonorar	6	-22 263	-20 165	-23 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-307 524	-295 654	-325 000	-270 000
Konsulenthonorar	7	-2 159	-3 107	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-873 230	-2 417 011	-1 840 000	-1 880 000
Forsikringer		-247 047	-442 127	-400 000	-497 000
Kommunale avgifter	9	-1 528 208	-1 272 470	-1 440 300	-1 657 300
Garasjer	10	-312 031	-1 177 166	0	-100 000
Ladekostnader EL-bil		0	0	-45 000	-140 000
Energi/fyring	11	-2 105 023	-3 013 394	-3 230 000	-2 550 000
TV-anlegg/bredbånd		-963 775	-1 053 640	-1 175 000	-977 226
Andre driftskostnader	12	-942 525	-1 009 840	-905 500	-1 034 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 688 871	-11 079 392	-9 818 800	-9 586 026
DRIFTSRESULTAT		1 902 162	-1 410 451	197 200	506 306
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	69 469	19 420	0	40 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		69 469	19 420	0	40 000
ÅRSRESULTAT		1 971 631	-1 391 031	197 200	546 306
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 971 631	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 391 031		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		465	9 067
Kundefordringer		193 890	0
Forskuddsbetalte kostnader		268 985	300 487
Andre kortsiktige fordringer	14	309 600	62 880
Driftskonto OBOS-banken		840 175	754 770
Sparekonto OBOS-banken		3 403 679	1 845 404
SUM OMLØPSMIDLER		5 016 794	2 972 608
SUM EIENDELER		5 016 794	2 972 608
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 949 092	1 977 461
SUM EGENKAPITAL		3 949 092	1 977 461
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		112 574	88 869
Leverandørgjeld		955 128	906 279
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 067 702	995 148
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 016 794	2 972 608
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2024

Styret i Sameiet Torshov Torg

(signert digitalt)
Cato Haukeland

(signert digitalt)
Vegard Myrseth Østrem

(signert digitalt)
Jette Ås Harbo

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 957 992
TV/bredbånd	984 828
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 942 820

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-370
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 942 450

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	5 580
SUM ANDRE INNTEKTER	5 580

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-47 587
SUM PERSONALKOSTNADER	-47 587

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 2022/2023, og er på kr 337 500.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 263.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 159
SUM KONSULENTHONORAR	-2 159

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-223 690
Drift/vedlikehold VVS	-172 289
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 011
Drift/vedlikehold heisanlegg	-186 116
Drift/vedlikehold brannsikring	-136 888
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-116 076
Kostnader dugnader	-27 162
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-873 230

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-684 677
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-843 404
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 528 208

NOTE: 10**GARASJER**

INNETEKTER GARASJER

Leieinntekter	510 600
Ladeinntekter El-bil	132 403
SUM INNETEKTER GARASJER	643 003

KOSTNADER GARASJER

Drift/vedl.hold	-85 380
Styrehonorar	-37 500
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 205
Drift/vedlikehold vvs	-4 418
Drift/vedlikehold ventilasjon	-6 109
Andel strøm	-15 888
Arbeidsgiveravgift	-5 288
Lyspærer og sikringer	-3 759
Forretningsførerhonorar	-16 186
Revisjon	-1 172
Ladeinfrastruktur	-10 065
Strøm El-bil	-81 203
Forsikring	-13 003
Drift/vedlikehold bygning	-24 855
SUM KOSTNADER GARASJER	-312 031

SUM GARASJER	330 972
---------------------	----------------

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-301 876
Fjernvarme	-1 803 147
SUM ENERGI / FYRING	-2 105 023

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 953
Lyspærer og sikringer	-71 420
Vaktmestertjenester	-456 420
Vakthold	-52 441
Renhold ved firmaer	-334 202
Snørydding	-3 000
Andre fremmede tjenester	-5 338
Trykksaker	-607

Andre kontorkostnader	-1 218
Porto	-160
Bank- og kortgebyr	-6 139
Velferdskostnader	-9 625
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-942 525

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 392
Renter av sparekonto i OBOS-banken	58 275
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 361
Andre renteinntekter	1 441
SUM FINANSINNTEKTER	69 469

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utvidelse av ladeinfrastruktur, viderefakturert i 2024	309 600
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	309 600

ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Generell informasjon og bestillingsskjemaer

Du kan finne mye praktisk informasjon om din leilighet og fellestjenester på sameiets nettsider www.sameiettorshovtorg.no. Her finner du også bestillingsskjemaer for endring av navnelister, åpning av port til bakgård, nøkler og adgangsbrikker.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Sameiet Torshov Torg har avtale om vaktmestertjeneste med Gårdreform AS. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv dersom man i egen regi engasjerer vaktmester.

Renhold

Sameiet har avtale med Gårdreform AS om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (26411) med polisenummer 2730329. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Torshov Torg er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

TV og internett

Telia er sameiets leverandør av TV- og internett-tjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telia på telefon +47 924 05 050 eller besøke deres nettside www.telia.no.



Økt belysning i bakgård - løsningsforslag

1 Områder for økt belysning

Bildet under viser styrets vurdering av hvor økt belysning bør plasseres etter dialog med elektriker og lysleverandøren SG.

De blå strekene illustrerer der hvor pullert er tenkt plassert og de gule ringene rundt illustrerer antatt område som blir lyst opp av dem.

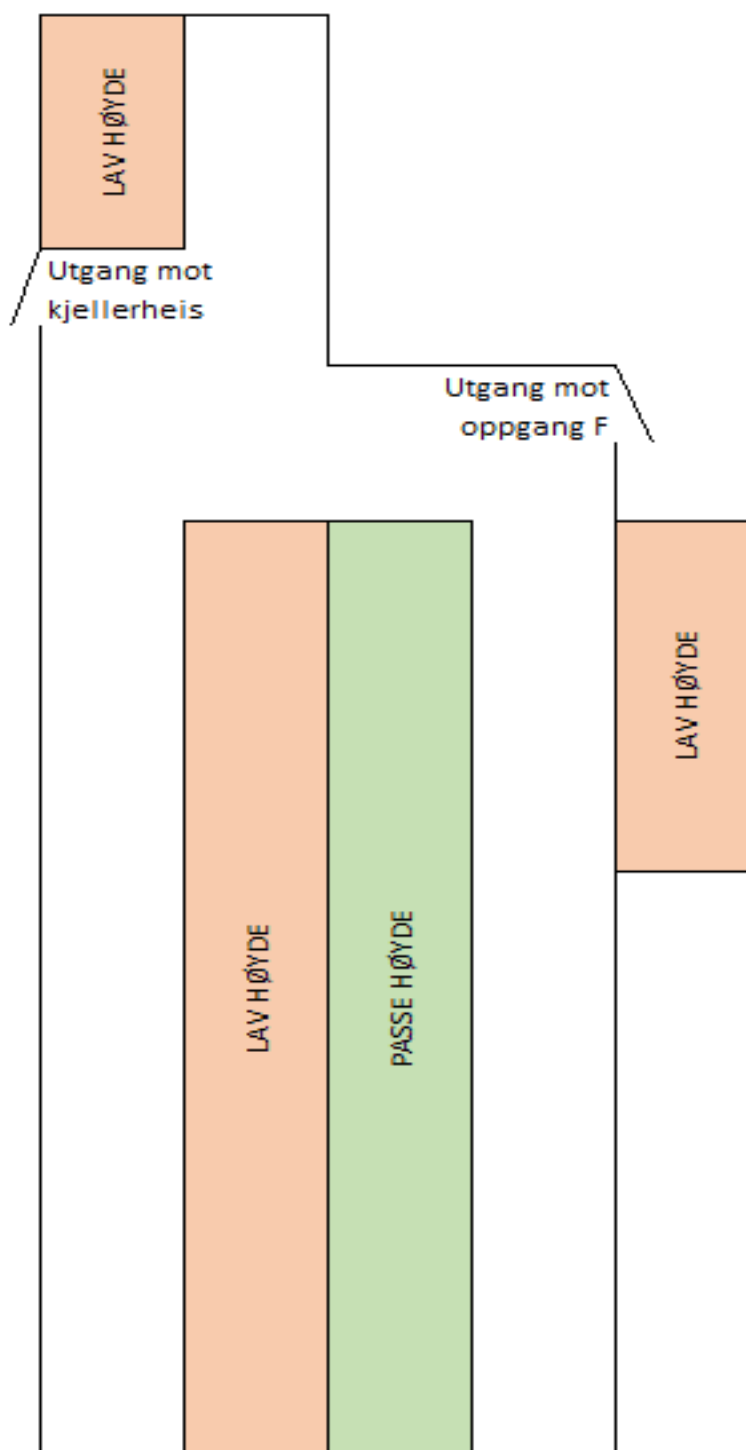
Pullerter langs B-oppgangen er planlagt blendet mot bygget, slik at lysretningen kun går ut mot gangfeltet



2 Produkt planlagt benyttet



Vedlegg 3 til sak 16. Rydding i sykkelkjelleren



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 15.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 18.04.24

Selskapsnummer: 7243 Selskapsnavn: Sameiet Torshov Torg

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Cato Haukeland er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Vegard Myrseth Østrem og Jette Ås Harbo er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 390.000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Sykkelverksted

Sameiet kjøper inn og setter opp et sykkelverksted tilsvarende den lenket til i saksbeskrivelsen.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Fjerne/flytte askebeger fra inngangsparti

a)

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

☐ For fjerne/flytte askebeger fra inngangsparti

☐ Mot fjerne/flytte askebeger fra inngangsparti

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Flytte askebegerne til andre plasser i gårdsrommet som ikke er så tett innpå leilighetene.

☐ Fjerne askebegerne fra fellesarealene

Sak 8 Videoovervåkning i inngangsparti & postrom

Installere kamera som dekker yrterdør og postrommet i alle oppganger samt tilhørende merking.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Installere callinganlegg på den nye porten til bakgården

Det installeres callinganlegg på den nye porten til bakgården, og porten låses, slik at adgang kun kan gjøres med adgangsbrikke og via callinganlegget.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Gelender langs bakken fra gårdsrommet

Sette opp et gelender langs bakken fra gårdsrommet.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Å fornye søppelkassen for bevegelseshemmede.

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Søppelkassen for bevegelseshemmede skiftes ut.
- ☐ Styret undersøker behovet for denne i sameiet, og samtidig vurderer om det er noen forskrift eller krav til å ha en slik i sameiet. Basert på styrets vurdering vil HC-søppelkassen utbedres etter beste evne hvor den enten byttes til en mer egnet løsning, fjernes helt, eller rengjøres (gjøres mer presentabel).

Sak 12 Etablere område for smøring/gliding av ski

Etablere område og legge til rette for bruk

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 13 Belysning i bakgården

Det gjennomføres tiltak for økt belysning slik beskrevet i vedlegget til saken.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 14 Søppelkasser i bakgården!

Det er to søppelkasser som etter min mening er så små at disse fylles opp ganske raskt, det skal ikke mer en 2 bleier eller et par pizzaesker så er de fylt opp. Resultatet at det flyter søppel rundt kassene! Mitt forslag er større eller fjernes helt! Kassene blir ofte brukt til fordel for hoved-kassene nede i bakken mot Myhren!

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 15 Mulighet for å låse opp dører manuelt

Utbedre hvorvidt det går an å bruke nøkkel for å manuelt åpne ytterdørene (som et supplement til brikken), slik at man kan tilpasse seg situasjonen. Gjerne også på den nye porten.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 16 Rydding i sykkelkjelleren

1) Alle må merke sykkel sin med navn og leilighetsnummer (det må gis god frist og informasjon). Sykler uten merking vil bli fjernet. Ikke behov for fast merking, kun ved opprydding.

2) Se om det er mulig å heve høyden under de øvrige sykkelstativene.

☐ For

☐ Mot

Sak 17 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Cato Haukeland

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Jean-Yves Gallardo



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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

For eiendommen:

Adresse: Sandakerveien 22C
0473 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ottesen**Telefon:** 465 03 502
E-post: kristoffer.ottesen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre