

Sandakerveien 56F

IDYLLISK PÅ ØVRE GRÜNERLØKKA/TORSHOV

notar



Prisantydning Kr. 6 990 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 56/61 kvm
Megler Ernest Kastrati Tlf 482 90 120

NOTAR.NO

notar



Sandakerveien 56F

**Moderne og nyere 3-roms selveier fra 2024 i
Torshovhøyden. Balansert ventilasjon og
vannbåren varme. Felles takterrasse**

Adresse	Sandakerveien 56F 0477 OSLO
Prisantydning	Kr 6 990 000,-
Omkostninger	Kr 187 740,-
Totalpris	Kr 7 177 740,-
Fellesutgifter	Kr 3 414,-
BRA-i/BRA Total	56/61 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	2024
Soverom	2
Etasje	1

Velkommen til en moderne og fin leilighet fra 2024 i Sandakerveien 56F, beliggende i det attraktive området Lilleborg/Sandaker søndre. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og byr på en god planløsning. Leiligheten har god standard fra 2024 med store vindusflater og fremstår som lys og innbydende med malte slette vegger i tidsriktig og moderne farge. Området rundt byr på gode servicetilbud med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtilbud. Dagligvarebutikker, treningssentre og flotte turmuligheter gjør dette til et praktisk og hyggelig sted å bo.

Kort om boligen:

- Nyoppført i 2024/25
- Vv. & gulvvarme inkl.
- Nybygg garanti 2029
- Balansert ventilasjon og vannbåren varme
- Elektroniske solskjerming
- Felles takterrasse
- Mulighet for leie av p-plass
- Attraktiv beliggenhet i Torshovhøyden

Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Ernest Kastrati

Partner/Eiendomsmegler
482 90 120 / ernest@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	13
Nøkkelinformasjon	14
Plantegning	33
Vedlegg	35
Budgivning	127

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

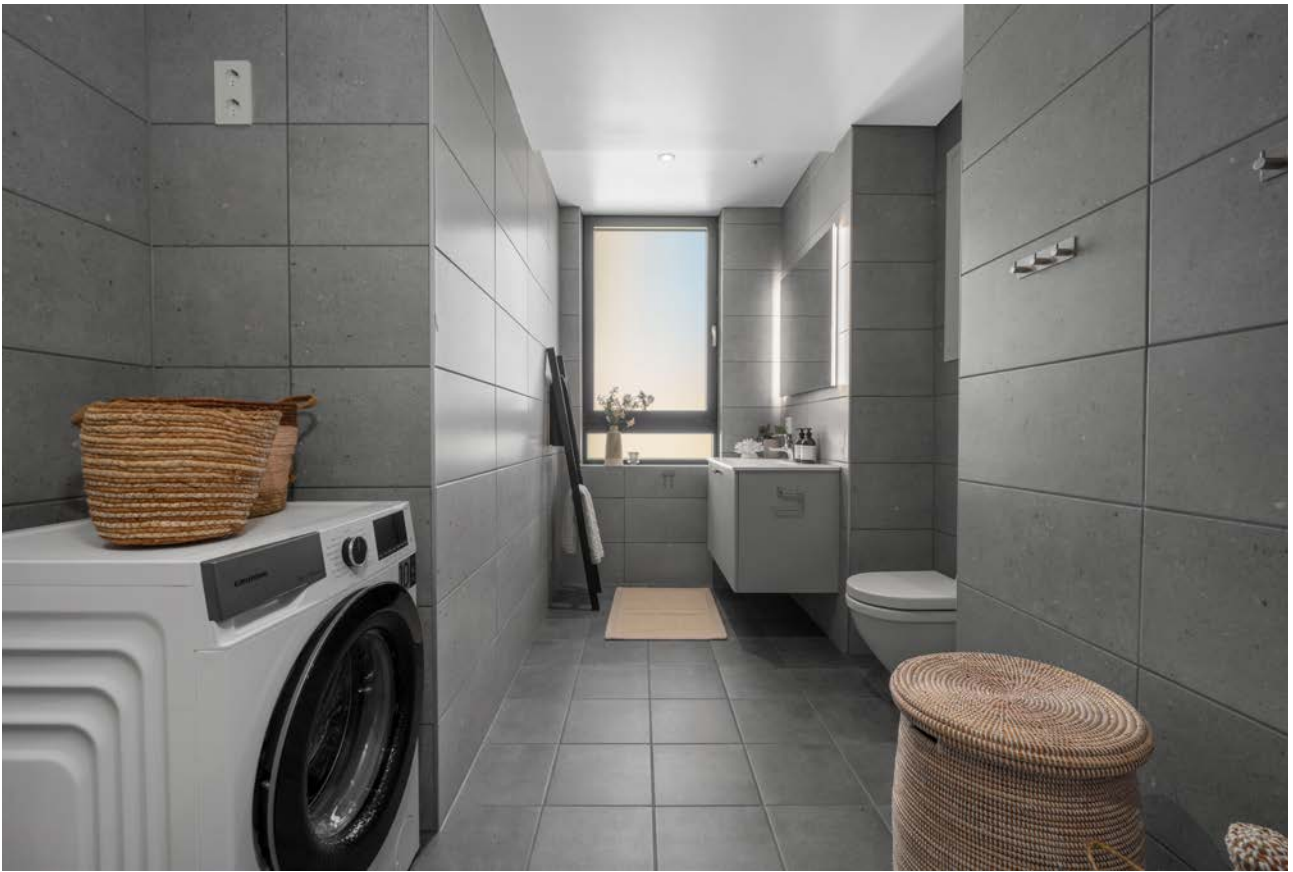
**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



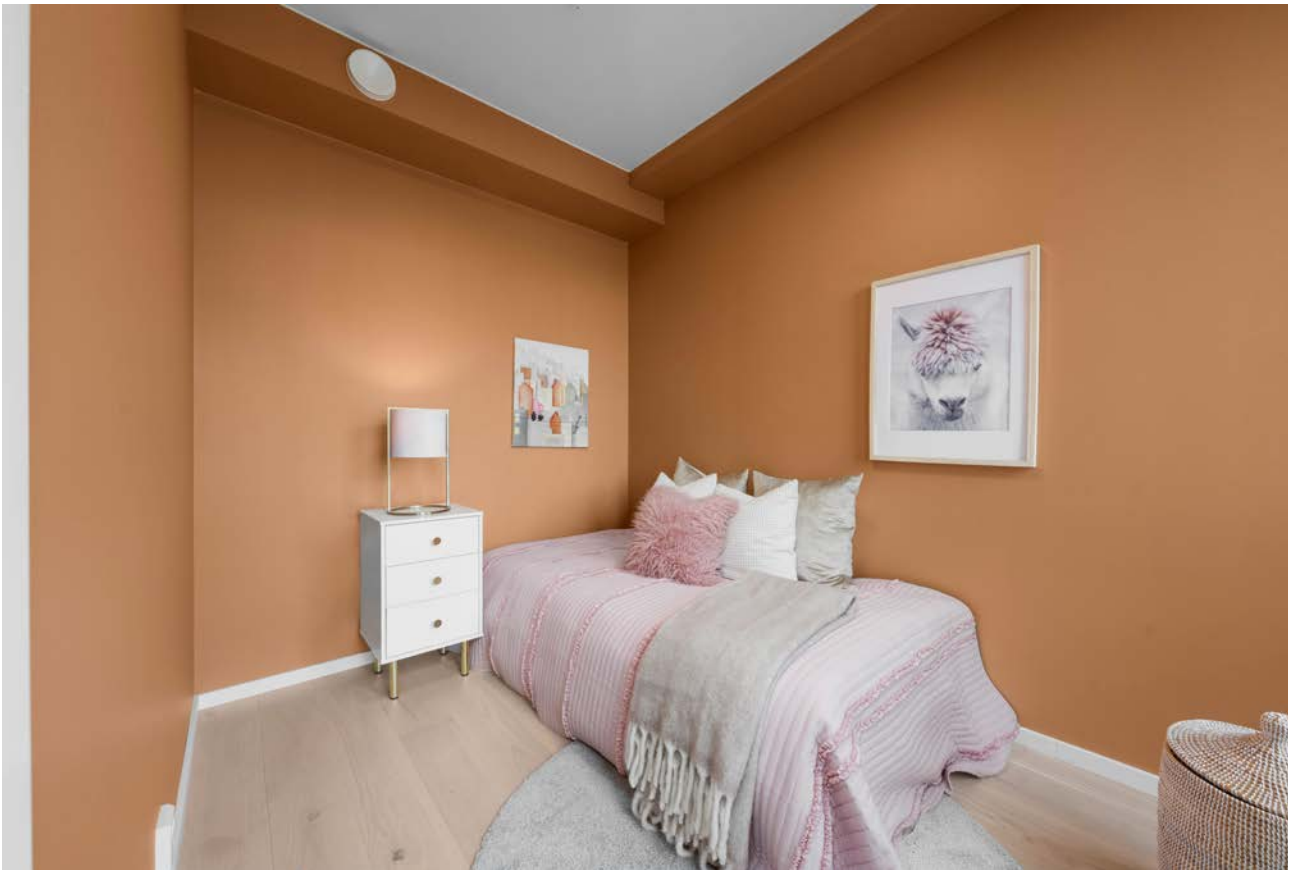


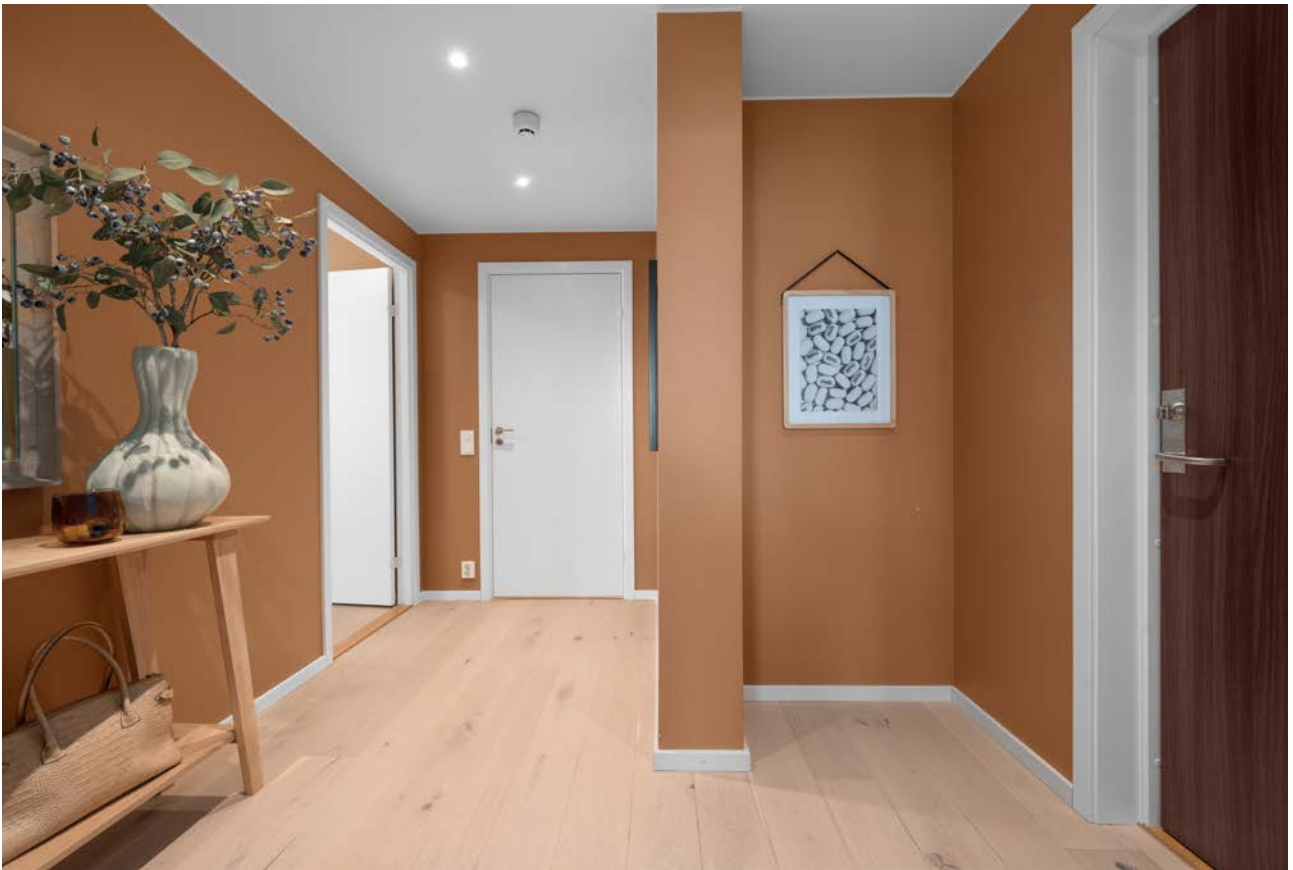












Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Sandaker. Et meget godt valg dersom du ønsker å bo sentralt, men samtidig i skjermede og rolige omgivelser.

Det er kort vei til spennende forretninger, koselige spisesteder og ulike servicetilbud. Området kan friste med blant annet Åpent bakeri, Cortado café & bar, Sabi Sushi og Lille Ó. Et populært tilskudd på Torshov er restauranten "Grisen" som har blitt meget populær, og som har en flott uteservering om sommeren. Dagligvarehandelen kan gjøres ved en rekke matbutikker i umiddelbar nærhet, bl.a. Kiwi, Coop Extra, Rema 1000 i tillegg til søndagsåpne Joker og Nærbutikken.

Trikkene tar deg ned til urbane Grünerløkka med sitt yrende uteliv på rundt 5 minutter. Flotte parkområder, som Bjølsendumpa, Torshovparken og Torshovdalen innbyr til naturopplevelser og er to av flere populære rekreasjonsområder. Det er få minutter å gå til Akerselva, hvor det er bilfri gang- og sykkelvei helt fra sentrum opp til marka og Maridalsvannet. Ta gjerne turen til Grefsenkollen, hvor du finner alpinbakke og mange kilometer med tur- og skiløyper innover marka.

Videre nedover kan Ringnes Park by på Ringen Kino, matbutikk, treningsentre m.m. Videre ligger Grünerløkka med alle sine tilbud en kort trikketur/spasertur unna. Her finner man en rekke utesteder, restauranter, kaffebarer og spennende nisjebutikker. For å nevne noen populære restauranter så er; Südøst, Delicatessen, Tijuana, Villa Paradiso og Eldhuset verdt å trekke frem.

For den shoppingglade er det også hyggelig med kort vei til Oslos største kjøpesenter, Storo Storsenter. Her finner du et rikt utvalg forretninger og servicetilbud, blant annet Vinmonopol, apotek og Coop Mega. Sandaker Senteret ligger også få minutters gange unna.

Velkommen til Sandakerveien 56F!

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Sandakerveien 56F, 0477 OSLO

OPPDRAKSNUMMER

17-0039/26

SELGER

Frode Granaas
Kristel Granaas

MATRIKSEL

Gårdsnummer 224, bruksnummer 343, seksjonsnummer 82, , ideell andel 1/1.
i Torshovhøyden Eierseksjonssameie med orgnr.: 929358406 i Oslo kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

B

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt på 7.245 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Opparbeidet felles eiet tomt for hele sameiet.

SAMEIEBRØK

57/10766

TAKST

Arealrapport datert 11.04.2026. utført av Eduart Kryeziu.

BYGGEÅR

2024

BYGEMÅTE

Det er ikke utarbeidet en takstrapport ettersom leiligheten er fra 2024. Leiligheten har ingen tilstandsgrad 2 (TG2) eller tilstandsgrad (TG3) merkinger.

Bygget er nylig bygd og man har derfor nybygg garanti i fem år fra 2024.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger har ingenting han ønsker å trekke frem i egenerklæringen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i regi av Sameie:

2025:

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

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse og bolig/forretning, annen off. og pris tjenesteyting. Området rundt eiendommen er regulert til byggeområde for off/allmennytt, offentlig bygging, kollektivfeilt, vei, park, spesialområde, mm.

Gjeldende kommunedelplan for eiendommen er:

KDP-17 - Kommunedelplan for torg og møteplasser - Vedtaksdato: 22.04.2009

KDP-4 - Akerselva miljøpark.Sikrer et gjennomgående parkdrag og bevaring av verneverdig bebyggelse langs elva fra Maridalsvannet til Vaterland.Det stilles krav til utforming av ny bebyggelse. - Vedtaksdato: 28.11.1990

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er:

S-5142 - Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo-Stamnett - Vedtaksdato: 04.03.2022

S-4995 - Detaljregulering av Sandakerveien 56 - Vedtaksdato: 28.02.2018

Bebyggelsen står oppført på Byantikvarens "Gule liste," med status kommunalt listeført. Dette innebærer at reguleringsbestemmelsene setter begrensning på endringer av fasade m.m. For mer informasjon se byantikvaren.oslo.kommune.no. Boligen er kommunalt listeført som enkeltminne bygning.

Pågående plansaker i området:

202315257 - Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk - Siste dok. 16.04.2026

202212601 - Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 - Utarbeidelse av planforslag - Siste dok. 16.04.2026

202217080 – Sandakerveien 56 – til politisk behandling – Siste dok. 16.04.2026

Pågående byggesaker i området:

202507172 – Sandakerveien 56 B – bruksendring av administrasjonsbygget til boliger – Bygning C – Siste dok. 11.11.2025

202507160 – Sandakerveien 56 D-F – oppføring av boligblokk – Blokk A2 – Siste dok. 18.02.2026

202507141 – Sandakerveien 56 C-G – rehabilitering og bruksendring av høyblokken til leiligheter og næring i første etasje – Blokk A – Siste dok. 13.03.2026

202518728 – Ved Sandakerveien 58 A-D – opparbeidelse av vei – Siste dok. 03.02.2026

202600163 – Sandakerveien 58A og 58D – midlertidig vaskehall – Sagene brannstasjon – Siste dok. 09.04.2026

202516637 – Sandakerveien 59 – takhage for planter – Deichman Torshov – Sandaker senter – Siste dok. 30.03.2026

Vi anbefaler alle interessenter å sette seg inn i reguleringskartet og bestemmelsene. Dersom kopi ikke ligger vedlagt denne salgsoppgaven, kan du henvende deg til megler og be om kopi.

OPPVARMING

Oppvarming av boligen skjer ved bruk av vannbåren gulvvarme/fjernvarme.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Global Connect er sameiets leverandør av internett. Den enkelte må selv bestille abbonement og kun infrastruktur (switch, og ruter er inkludert).

PARKERINGSFORHOLD

Gateparkering etter områdets bestemmelser. Muligheter for leie av garasje plass i nærområdet. Ellers gode parkeringsmuligheter i nærområdet. 1t gratis parkering på nedsiden av bygget.

Det er innført beboerparkering i dette området (indre by). Dette betyr at du kan parkere fritt døgnet rundt på parkeringsplassene regulert til beboerparkering i området rundt din bolig for kun kr. 3.850,- pr. år for fossile biler, dieselbil, hybridbil, ladbar hybrid.

Har du el-bil så betaler du kr. 1.300,- pr år, hydrogenbil og el-varebil er gratis.

Motorsykkle og moped kr 1.925,- pr år.

El-motorsykkle og el-moped kr 650,- pr år.

Se Oslo kommune sine nettsider for mer informasjon og priser for ytre by.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via felles stikkledninger fra hovedledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via felles stikkledninger fra hovedledninger.

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligblokk – blokk A2 (gjelder næringslokale),

Sandakerveien 56 D-F, datert 10.05.2024.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligbygg, Sandakerveien 56 D-F, datert 25.08.2023.

Det foreligger byggemeldte plantegninger som stemmer overens med dagens planløsning.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

RADONMÅLING

Borettslaget er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasje over dette, bør måle radon. Leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

INNHold

Leiligheten ligger i 2. etasje og har et bruksareal på 56 m². Den inneholder entré, stue/kjøkken, bad og to soverom. Bygget er nytt fra 2024, og leiligheten har en moderne standard. I tillegg disponerer boligen en kjellerbod. Dette er en ideell bolig for deg som ønsker en ny og lettstelt leilighet i et populært område.

I tillegg har du tilgang til felles takterrasse og sykkelparkering, samt sameiets øvrige fellesarealer.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport av Eduart Kryeziu.

STANDARD

Entré - velkommen hjem!

Romslig entré som gir et svært godt førsteinntrykk av leiligheten med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Det er montert dørcalling.

Stue med kjøkken i åpen og sosial løsning:

Oppholdsrommet fremstår som lyst og luftig med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Den åpne planløsningen skaper en luftig og sosial sone, med god plass til både sofagruppe med tilhørende møblement, spisebord og annet ønsket inventar.

Kjøkkenet fremstår som moderne og stilrent med en helhetlig innredning i delikate, jordnære toner. Slette fronter i en lun trestruktur kombineres med en lys benkeplate og integrerte løsninger, som gir et ryddig og tidsriktig uttrykk. God skap- og benkeplass gjør kjøkkenet både praktisk og funksjonelt, med fine arbeidsflater for matlagning. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert stekeovn, platetopp og ventilator, og har en praktisk løsning med oppvaskkum og armatur i moderne utførelse. Den åpne løsningen mot stue gir en sosial og luftig romfølelse, perfekt for både hverdagsbruk og hyggelige sammenkomster.

Bad:

Moderne, flislagt bad med stilren baderomsinnredning i hvitt, med speil med integrert belysning som gir et behagelig lys. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjhjørne med innfellbare dører samt opplegg og plass til vaskemaskin, noe som gir en praktisk og funksjonell løsning i hverdagen.

To soverom:

Leiligheten har to romslige soverom med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir gode luftemuligheter. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med nattbord, garderobeskap og øvrig ønsket møblement. Soverom II er også romslig, med plass til seng, nattbord og garderobeskap.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

Dette kan medfølge leiligheten:

- To skap

Dette medfølger ikke leiligheten:

- Vaskemaskin

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 56 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 61 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod (selger har selv målt opp arealet av boden)

2. etasje

BRA-i: 56 m² Entré/gang, bad/wc/vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom

IKKE MÅLBARE AREALER

Selger har selv målt opp arealet på boden til 5 kvm.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

3-roms selveier leilighet

BTA er skjønnsmessig vurdert.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Arealer på kjellerbod er ikke målt opp pga. mangel av adkomst. Det ble utført nøkkelbefaring. Ifølge eier disponerer leiligheten en kjellerbod

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 6 990 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

FELLESKOSTNADER

Kr. 3 414,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnadene inkluderer: a-konto varmtvann, kommunale avgifter,

Herav:

Felleskostnader likt - Bolig bygg A: 331,38,- kr pr. md.

Felleskostnader brøk - Bolig hus A: 3.393,47,- kr pr. md.

Felleskostnadene økte med 10% 01.01.2026 og økte ytterligere 9,09% 01.04.2026.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 772 975,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 7 091 900,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 6 990 000,- (Prisantydning)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 174 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 187 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 7 177 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må

selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

301/224/343:

Heftelser i eiendomsrett:

08.03.1962 - Dokumentnr: 1962/503891-1/105 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra Sandakeravn 39

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:343 Fnr:0 Snr:70

24.10.1964 - Dokumentnr: 1964/515483-1/105 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:343 Fnr:0 Snr:70

13.11.1964 - Dokumentnr: 1964/516692-1/105 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:343 Fnr:0 Snr:70

23.12.2011 - Dokumentnr: 2011/1080225-1/200 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: ALLMENNHEITEN

Løpenr: 13370740

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:343 Fnr:0 Snr:70

11.11.2016 - Dokumentnr: 2016/1042894-1/200 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

Allmenheten sikres rett til ferdsel og opphold på

døgnåpen regulert park/utomhusområde

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:343 Fnr:0 Snr:70

25.10.2021 - Dokumentnr: 2021/1329925-1/200 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

Rettighetshaver allmennheten

Bestemmelse om vedlikehold

Adkomstrett på gangveien og i parken

Gjelder denne registerenheten med flere

Kan ikke slettes uten samtykke fra: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:343 Fnr:0 Snr:70

04.02.2022 - Dokumentnr: 2022/140279-1/200 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles sprinkleranlegg og
brannalarmanlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:343 Fnr:0 Snr:70

04.02.2022 - Dokumentnr: 2022/140279-2/200 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 387
Bestemmelse om tilknytning til felles
brannalarmanlegg
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:343 Fnr:0 Snr:70

28.04.2022 - Dokumentnr: 2022/454486-1/200 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: SANDAKERVEIEN 56 AS
ORG.NR: 982 405 076
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:343 Fnr:0 Snr:70

28.04.2022 - Dokumentnr: 2022/454577-1/200 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: SANDAKERVEIEN 56 AS
ORG.NR: 982 405 076
Gjelder felt C
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:343 Fnr:0 Snr:70

15.12.2022 - Dokumentnr: 2022/1428424-2/200 - Bestemmelse om adkomstrett
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 406
Gjelder denne registerenheten med flere
Kan ikke slettes uten samtykke fra: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:343 Fnr:0 Snr:70

15.12.2022 - Dokumentnr: 2022/1428424-4/200 - Bestemmelse om vann/kloakk
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0

SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 22
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 24
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 25
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 26
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 27
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 28
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 29
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 30
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 31
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 32
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 33
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 34
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 35
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0

SNR: 36
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 37
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 38
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 39
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 41
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 42
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 43
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 44
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 45
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 46
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 47
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 48
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 49
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 50
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 51
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 52
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 53
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 54
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 55
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 56
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 57
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 58
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 59
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 60
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 61
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 62
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 63
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0

SNR: 64
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 65
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 66
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 67
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 68
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 69
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 70
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 71
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 406
Gjensidig rett
Bestemmelse om stikkledninger
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere
Kan ikke slettes uten samtykke fra: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:343 Fnr:0 Snr:70

15.12.2022 - Dokumentnr: 2022/1428424-5/200 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0

SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 22
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 24
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 25
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 26
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 27
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 28
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 29
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 30
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 31
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 32
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 33
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 34
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 35
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 36
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 37
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 38
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 39
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 41
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 42
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0

SNR: 43
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 44
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 45
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 46
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 47
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 48
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 49
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 50
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 51
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 52
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 53
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 54
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 55
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 56
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 57
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 58
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 59
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 60
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 61
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 62
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 63
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 64
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 65
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 66
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 67
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 68
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0
SNR: 69
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0

SNR: 70

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 343 FNR: 0

SNR: 71

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 406

Bestemmelse om gjensidig rett til nødvendig grunn til reparasjon og vedlikehold av bygning

Gjelder denne registerenheten med flere

Kan ikke slettes uten samtykke fra: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:343 Fnr:0 Snr:70

28.12.2022 - Dokumentnr: 2022/1468987-1/200 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om plikt til å dekke kostnader til drift og vedlikehold

Bestemmelse om rett til å administrere drift og vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:343 Fnr:0 Snr:70

18.11.2024 - Dokumentnr: 2024/2254383-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 5 950 000

Pantthaver: SPAREBANKEN ØST

ORG.NR: 937 888 937

GRUNNBOKSDATO

09.04.2026

FORSIKRINGSSKAP

Tryg Forsikring

POLISENUMMER

8098688

OM SAMEIET

Torshovhøyden eierseksjonssameie omfatter eiendommen gnr. 224 bnr. 343 i Oslo kommune, med påstående bebyggelse og anlegg («Eiendommen»). Ved seksjoneringen består sameiet av 70 eierseksjoner, herav 67 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner.

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

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

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

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

KOMMENTAR FELLESGJELD

Ingen lån registrert på selskap.

Pr i dag er det ikke planlagt en økning i fellesgjeld annet enn årlig justering for prisindeks. Merk likevel - sameiet er

relativt nytt og vi kan/vil ikke binde oss. Vi vil etterhvert forsøke å komme i posisjons til å bygge opp et sikringsfond for uforutsette hendelser og fremtidige vedlikehold som vil dukke opp.

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Ingen lån registrert på selskap.

ANDEL FORMUE

Kr. 2 037,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: 482 000,-

Årsresultat for 2025: -603 625,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Samtlige kategorier for felleskostnader økes 10% fra 1.1.26.

Felleskostnadene økes ytterligere 9,09% fra 1.4.26.

Årsmøtet vedtok felles vasking av vinduer utvendig. Finansiering tas over felleskostnader.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

SIKRINGSFOND

Dette borettslaget har ikke tegnet forsikring i Borettslagenes sikringsfond. Det betyr at andres mislighold av felleskostnader vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseierne. Ta kontakt med meglerforetaket for nærmere info.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

DYREHOLD

Det er tillatt med husdyr i sameiet.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER

Det avholdes dugnad i sameiet.

Den enkelte Seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk. Se vedlagt vedtekter for ytterligere informasjon.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivning.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

20.04.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

MEGLER

Ernest Kastrati, Partner/Eiendomsmegler
Epost: ernest@notar.no
Mobil: 482 90 120

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	40000.00	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	16 990,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 290,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	21 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	3 490,-	(inkl. mva.)
Factoring/Utleddsgebyr	kr.	3 000,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendigvis krever utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendigvis krever utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

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

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmeidleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. 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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Arealoppmåling, datert 15.04.2026
Egenerklærings skjema, datert 07.04.2026
Boliginformasjon, datert 30.03.2026
Årsberetning
Vedtekter
Husordensregler
Energiattest
Nabolagsprofil
Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022
Tilbehørsliste
Help Boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon om budgivning
Budskjema

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning

Sandakerveien 56 F



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon. Ikke egnet for arealberegning
Tegnet av Boligplantegning.no

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

SANDAKERVEIEN 56F

Arealoppmåling, datert 15.04.2026

Egenerklærings skjema, datert 07.04.2026

Boliginformasjon, datert 30.03.2026

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022





Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Arealmålingsrapport

 3-roms selveier leilighet
 Sandakerveien 56 F, 0477 OSLO
 OSLO kommune
 # gnr. 224, bnr. 343, snr. 82



Befaringsdato: 11.04.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 11745-1146

Eiendomsverdi ref nr: FR3895

Autorisert foretak: Eagle Bygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Eduart Kryeziu

Vår ref: Eduart



Gyldig rapport
15.04.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrappene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Eagle Bygg AS

Rapportansvarlig

Eduart Kryeziu
Uavhengig Takstingeniør
eagletakst@gmail.com
966 73 568



Bygninger på eiendommen

3-roms selveier leilighet



Anvendelse

Leiligheten står tomt

Byggeår

2024

Kommentar

Opplysninger om byggeår er hentet fra Norges Eiendommer/Infoland.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

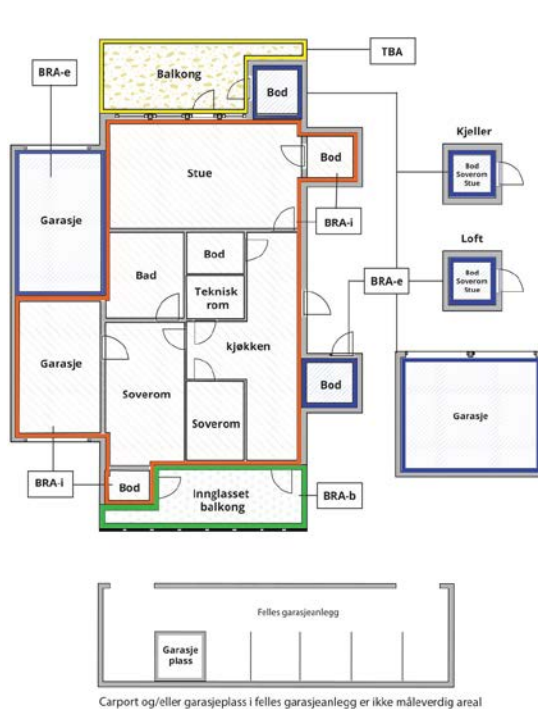
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggetekniske forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms selveier leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	56			56	
SUM	56				
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré/gang, bad/wc/vaskerom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		

Kommentar

BTA er skjønnsmessig vurdert.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Arealer på kjellerbod er ikke målt opp pga. mangel av adkomst. Det ble utført nøkkelbefaring. Ifølge eier disponerer leiligheten en kjellerbod

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Bygget er nytt fra 2024

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms selveier leilighet	56	0

Kommentar

3-roms selveier leilighet

BTA er skjønnsmessig vurdert.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
11.4.2026	10:28:00	14:00:00	Eduart Kryeziu	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	343		82	7245.3 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Sandakerveien 56 F

Hjemmelshaver

Granaas Frode, Granaas Kristel

Kommentar

Felles eiet tomt for hele sameiet. Gjelder GNR og BNR

Boligselskap

Torshovhøyden
eierseksjonssameie

Eierandel

57 / 10766

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
AS tlf. 22 86 56 25

Organisasjonsnr

929358406

Felles formue

Kr. 2 037 31.12.2025

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører	07.04.2026	Kopi av brev med opplysninger fra forvaltningskonsulenten mottatt pr e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	07.04.2026	Midlertidig brukstillatelse er mottatt pr e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	11.04.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland.	Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

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

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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

Egne forutsetninger

Oppdraget gjelder kun arealmåling av leiligheten. Ifølge eier disponeres også 1 stk. kjellerbod som ble ikke målt opp på befaringsdagen grunnet mangel adkomst Det ble avholdt nøkkelbefaring.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0039/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristel Granaas	Frode Granaas
Gateadresse	
Sandakerveien 56F	
Poststed	Postnr
OSLO	0477
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KG, FG

1

Document reference: 17-0039/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 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
- 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
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

Ny bolig med 5 års garanti

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristel Granaas	118e3f2bfeaad38648ae82 f84e4fb1b9ff7c9cf9	07.04.2026 18:24:05 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frode Granaas	9c5defe78a387a90acba2 6d060c12c3973d2c188	30.03.2026 07:36:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0039/26

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



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2092

TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår: **Gregers Emil Hellum**

Forslag til vedtak

Gregers Emil Hellum er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1.) Godkjenning av årsrapport med åpning for spørsmål.

se vedlagt PDF

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

- regnskap: se vedlagt PDF

- revisorrapport: se vedlagt PDF

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

- budsjett fremgår av regnskap: se vedlagt PDF

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 6

Begrensning av korttidsutleie og innføring av meldeplikt for utleie

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Beskrivelse og bakgrunn:

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

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

Styrets begrunnelse:

Sikkerhet og HMS: For å ha oversikt ved f.eks. brann, må styret vite hvem som faktisk oppholder seg i bygget.

Meldeplikt er også et tiltak for å redusere risikoen for at nøkler kommer på avveie eller at uvedkommende får

1. tilgang til bygningsmassen.

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

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

Styrets innstilling

Forslag til vedtak (Endring av vedtektene):

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det påligger årsmøte å bevilge honorar til styret for 2025.

Hvorfor styrehonorar:

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

Hvorfor ikke styrehonorar:

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

Alternativ:

- Engasjere eksterne.

Styrehonorarets størrelse:

- Bevilgning slik årsmøtet i sameiet vedtar.

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

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

Styrets innstilling

Styrets forslag til vedtak

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

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

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 365 000.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Sameiets styre består av 5 medlemmer og to varamedlemmer

Styret 2025 har bestått av:

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

I henhold til vedtekter skal:

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

Kandidater 2026 styret:

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

• Varamedlem: Hanne O. Schjermann 56F

• Varamedlem: Jannis Schaefer 56F

Andre kandidater til styret:

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

Ikke på valg 2026:

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

Annet

Styret konstituerer seg selv ved første ordinære styremøte etter årsmøtet.

Innstilling

Styret innstiller på

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

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

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

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

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

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

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

Sak 9

Valgkomite

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

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

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

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

Innstilling

Styret ber årsmøte velge

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

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem 1 Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som medlem 1:

- Marit Bjørngaas

Valg av 1 medlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 2:

- Forslag fra salen
-

Styrets beretning for Torshovhøyden sameie 2025

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

Om sameiet:

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

Organisasjonsnummer i Foretaksregisteret i Brønnøysund 929358406.

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

Forsikring: Tryg forsikring polisenr: 8098688.

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

e-post: torshovhoydensameie@styrerommet.no

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

Revisor: BDO AS.

Næring knyttet til eiendommen:

Eie Eiendom: 56I i "Vestblokka"; Eiendomsmegler

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

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

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

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

Vara 1: Jannis Schaefer, 56F 1 år

Vara 2: Liv De Lange 56E, 1 år

Medlemmenes kommentar:

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

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

Økonomi: nestleder Ellen Palmstrøm 56B:

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

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

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

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

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

Utomhusarealer og diverse: styremedlem Jonas Brenna 56E

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets arbeid i perioden

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

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

Kort oppsummert :

Oppfølging restanse og garantier utbygger/Consto

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

Nye Installasjoner/forbedringer.

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

Oppfølging serviceavtaler og drift.

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

Eksterne aktiviteter

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

Annet i perioden

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

Tentative planer for neste år

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

Økonomi

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

Bomiljø og fellesskap

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

Eksternt:

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

Forbedringer bygningsmasse

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

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

Torshov, Oslo
10/03/2025
Torshovhøyden eierseksjonsameie

med hilsen:

Torkjell Arntzen
Styreleder

Ellen Palmstrøm
styremedlem

Gregers E. Hellum
styremedlem

Anders Mjøs
styremedlem

Jonas Brenna
styremedlem

Jannis Schaefer
Vararepresentant

Liv De Lange
Vararepresentant

TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 929358406, KLIENTNR. 2092

RESULTATREGNSKAP

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

TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 929358406, KLIENTNR. 2092

BALANSE

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

Oslo, 17.02.2026

Styret i Torshovhøyden Eierseksjonssameie

Torkjell Arntzen/s/

Anders Mjøs/s/

Ellen Palmstrøm/s/

Gregers Emil Hellum/s/

Jonas Brenna/s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-33 967
SUM PERSONALKOSTNADER	-33 967

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

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

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-14 028
SUM REVISJONSHONORAR	-14 028

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

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

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-5
SUM FINANSKOSTNADER	-5

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

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

NOTE 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

Til generalforsamlingen i Torshovhøyden Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Torshovhøyden Eierseksjonssameie.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2025• Resultatregnskap for 2025• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO

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

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-27 12:38:07 UTC



QES



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

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

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

21 av 23

2092 - Uavhengig revisors beretning 2025.pdf

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 10.03.26

Selskapsnummer: 2092 Selskapsnavn: TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll til årsmøte 2025 for TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 929358406

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 43

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret foreslår: **Gregers Emil Hellum**

Forslag til vedtak:

Gregers Emil Hellum velges til ordstyrer

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes..

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

6. Forslag #1 vindusvask

Bakgrunn

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

Positive forhold:

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

Kostnader:

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

Alternativer:

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

7. Forslag #2 Kameraovervåking

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

Positivt forhold ved kameraovervåking:

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

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

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

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

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

Negativt:

● Enkelte beboere kan oppleve ubehag med overvåking.

● Kan gi “falsk trygghet”

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

Alternativer:

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

Kostnader:

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

Forslag til vedtak

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

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

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

8. Forslag #3 Styrehonorar

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

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

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

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

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

Hvorfor styrehonorar:

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

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

Hvorfor ikke styrehonorar:

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

Alternative:

- Engasjere eksterne.

Kostnader:

- Bevilgning slik årsmøtet i sameiet vedtar

Se også:

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

9. Forslag #4 "handlingsregel"

Bakgrunn

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

Konsekvenser og utfordringer:

Positive:

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

Negative:

Ingen

Kostnader:

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

Vil i inneværende periode se om dette må justeres

Forslag til vedtak:



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

10. Forslag #5 Parkeringsbestemmelser

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

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

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

Begrunnelse for reglene:

- Regler for parkering må for beboerne gi forutsigbarhet og oppleves som rimelige. Vi må sikre at nytte trafikk, fotgjengere og syklister kan bruke arealet for gjennomgang og alminnelig bruk (lek ol.) Uønsket trafikk på området oppleves som en belastning for mange og er ikke tatt høyde for i reguleringsplanen. Vi vil ha et levende uteareal for myke aktiviteter med minst mulig trafikk.
- Leveranser av varer og annet aksepteres, men man må da laste av/på utenfor oppgangen før man bærer opp i egen bolig slik at biloppstillinga skjer i så kort tid som mulig. All parkering som kan hindre nødeter, miljøetaten eller trygg ferdsel på veien vil anses som ulovlig og resultere i borttauing på eiers ansvar og kostnad.

Generelle regler for stans/parkering på sameiets arealer:

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

Unntak fra generelle regler:

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

Økonomi: Ingen direkte konsekvenser



Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

11. Forslag #6 Innsyn i styrets protokoll/referater

a) Saken har flere forslag til vedtak.

Først stemmer du for eller mot saken:

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

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

✗ Ikke vedtatt.

12. Valg av tillitsvalgte

Dagens styre:

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

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

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

Kim Falster styremedlem valgt 2024; ??: på valg

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

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

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

Innkommne forlag til styretmedlemmer:

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

Anders Mjøs: eier Leilighet 48 seksjon 48 SV 56K

Innstilling

Det er ønskelig med en bred representasjon fra alle bygg.

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

Styret anbefaler defor årsmøte å velger:

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

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Jonas Brenna

Anders Mjøs

Følgende stilte til valg:

Jonas Brenna

Anders Mjøs

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Gregers Emil Hellum

Følgende stilte til valg:

Gregers Emil Hellum

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Liv De Lange

Jannis Schaefer

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

Følgende stilte til valg:

Liv De Lange

Kim Falser

Jannis Schaefer

13. forslag #7: Valgkomite

Valg valgkomite

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

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

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

Det vil selvfølgelig være mulig å forleslå kandidater direkt på årsmøtet


Forslag stiller
Styret

Styrets innstilling

se over

Styret ber årsmøte komme med forslag til kandidater.

Forslag til vedtak:

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

Møtet ble hevet kl 21.05

Protokollen signeres av

Gregers Emil Hellum/s/
møteleder

Anders Mjøs/s/
protokollvitne

Ragnvald Svendby/s/
referent

Styret har nå følgende medlemmer:

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

VEDTEKTER
FOR
TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

(org. nr. 929 358 406)

Gnr. 224 bnr. 343 i Oslo kommune

1. SAMEIET

1.1. Om Sameiet

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

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

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

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

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

I Sameiet er det ved seksjoneringen følgende bygg:

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

1.2. Boligseksjonene

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

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

1.3. Næringsseksjonene

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

1.4. Fellesarealene m.m.

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

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

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

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

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

1.5. Bilparkering og sykkelparkering

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

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

1.6. Nærmere om Garasjekjelleren

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

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

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

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

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

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

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

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

1.7. Felles sprinkleranlegg, brannalarmanlegg, mv. med naboeiendommen

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

2. DISPOSISJONSRETT

2.1. Seksjonene

2.1.1. Generelt

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

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

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

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

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

2.1.2. Særlig om bruken av Næringsseksjonene

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

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

2.1.3. Særlig om bruken av Garasjekjelleren

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

2.2. Fellesarealene

2.2.1. Generelt

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

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

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

2.2.2. Enerett til bruk av Fellesareal for Boligseksjonene

Boligseksjonene har i fellesskap enerett til bruk av følgende Fellesareal:

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

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

2.2.3. Enerett til bruk av Fellesareal for Næringsseksjonene

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

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

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

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

Illustrasjon fra foreløpig plan utomhus satt inn:

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

2.3. Parkering og andre tiltak for Seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

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

2.4. Bygningsmessige arbeider

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

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

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

2.5. Trivselsregler

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

3. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

3.1. Felleskostnader

3.1.1. Generelt

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

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom Seksjonene i henhold til bestemmelsene nedenfor.

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

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

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

3.1.2. Felleskostnader som skal dekkes av Boligseksjonene

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

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

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

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

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

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

3.1.3. Felleskostnader som skal dekkes av Næringsseksjonene

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

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

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

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

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

3.1.4. Særlig om felleskostnader til heis

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

3.1.5. Felleskostnader som skal dekkes av Seksjonene i fellesskap

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.6. Kostnader som skal fordeles etter nytte/forbruk

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

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

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

3.1.7. Betaling og avregning av felleskostnader

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

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

3.2. Fellesinntekter

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

4. SEKSJONSEIERENS HEFTELSE FOR SAMEIETS ANSVAR OG FORPLIKTELSER UTAD

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

5. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSER

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

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

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

6. VEDLIKEHOLD MV.

6.1. Seksjonene

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

6.2. Fellesarealene

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

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

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

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

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

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

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

6.3. Erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

6.3.1. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

6.3.2. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

6.3.3. Driftsselskap

Styret er ansvarlig for at vedlikehold av Fellesarealer blir gjennomført.

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

7. PÅLEGG OM SALG AV SEKSJONEN

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

8. FRAVIKELSE AV SEKSJONEN (UTKASTELSE)

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

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

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

9. ÅRSMØTET (SAMEIERMØTET)

9.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndighet i Sameiet.

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

9.2. Ordinært Årsmøte

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

9.3. Ekstraordinært Årsmøte

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

9.4. Innkalling til Årsmøte

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

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

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

9.5. Saker Årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

9.6. Saker Årsmøtet kan behandle

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

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

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

9.7. Hvem som kan delta på Årsmøtet

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

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

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

9.8. Ledelse av Årsmøtet

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

9.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

9.10. Flertallskrav og særlige begrensninger i Årsmøtets beslutningsmyndighet

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

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

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

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

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

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

9.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

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

9.12. Beslutninger som krever enighet fra alle Seksjonseiere

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

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

9.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på Årsmøtet

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

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

9.14. Protokoll fra Årsmøtet

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

10. STYRET

10.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

10.2. Valg av Styret, tjenestetid og vederlag

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

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

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

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

10.3. Styremøter

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

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

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

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

10.4. Styrets oppgaver

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

10.5. Styrets beslutningsmyndighet

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

10.6. Inhabilitet

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

10.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar – Signaturbestemmelse

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

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

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

11. FORRETNINGSFØRER

11.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører.

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

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

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

11.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

11.3. Inhabilitet

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

12. REGNSKAP OG REVISJON

12.1. Plikt til å føre regnskap

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

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

12.2. Plikt til å ha revisor

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

13. FORSIKRING

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

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

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

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

14. KAMERAOVERVÅKNING

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

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

15. REGISTRERING I FORETAKSREGISTERET

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

16. TVISTER

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

17. EIERSEKSJONSLOVEN

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

18. BILAG

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

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

19.1. Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19.2. Medvirkning og fullmakt for styret og Utbygger

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

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

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

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

19.3. Rettigheter (fullmakter) for Utbygger/selger

19.3.1. Utbygger

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

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

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

19.3.3. Disposisjonsrett – generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

19.3.5. Rett til enhver reseksjonering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19.3.7. Rett til å tinglyse avtaler om rettigheter og plikter

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

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

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

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

19.3.8. Årsmøte og Styre

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

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

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

19.4. Overføring av rettigheter og plikter til Eiendommen

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

19.5. Rettigheter og plikter ved bruk av Eiendommen under utbygging

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

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

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

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

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

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

19.7. Særlige rettigheter Bygg A (snr. 70)

19.7.1. Bakgrunn

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

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

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

19.7.2. Rett til utnyttelse

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

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

19.7.3. Rett til reseksjonering

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

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

19.8. Særlige rettigheter Laboremus (snr. 71)

19.8.1. Bakgrunn

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

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

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

19.8.2. Rett til utvikling – regulert Felt C

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

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

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

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

19.8.3. Rett til reseksjonering av uteareal – regulert Felt C

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

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

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

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

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

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

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

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

19.8.5. Rettighetenes varighet

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

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

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

19.8.6. Overdragelse av rettighetene

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

19.9. Endringer og bortfall

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

TRIVSELSREGLER

FOR

TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Gnr. 224 bnr. 343 i Oslo kommune

Fastsatt på ekstraordinært årsmøte 29.04.2022

1. FORMÅL

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

2. GENERELT

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

3. RO

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

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

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

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

4. FELLESAREALENE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. BALKONGER/TERRASSER

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

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

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

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

6. FDV PERM

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

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

7. HENVENDELSER TIL STYRET

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

8. STYRETS KOMMUNIKASJONSFORM

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

Seksjonseierne plikter å melde fra om endringer i egen kontaklinformasjon.

9. OVERTREDELSE AV TRIVSELSREGLENE

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

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

**VEDTEKTER
FOR
TORSHOVHØYDEN GARASJESAMEIE**

Org.nr. : <påføres etter registrering >

Vedtatt <dato>

SAMEIET

Om garasjesameiet

Sameiets navn er Torshovhøyden Garasjesameie.

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

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

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

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

Sameier

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

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

Drift og organisering

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

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

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

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

NÆRMERE OM SAMEIET

Tildeling av plasser

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

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

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

Adkomst

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

GARASJESAMEIETS OPPGAVER MV

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

DISPOSISJONSRETT OVER SAMEIEANDEL MED RETT TIL PARKERINGSPLASS

Hjemmelsforhold

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

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

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

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

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

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

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

Sameiere har ikke forkjøps- eller innløsningsrett ved overdragelse av sameieandeler

Retten til salg og utleie

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

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

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

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

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

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

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

BRUK

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

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

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

STYRET

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

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

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

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

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

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

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

Styret sørger for forsvarlig regnskapsføring.

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

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

SAMEIERMØTET

Møterett mm.

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

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

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

Stemmeregler mm.

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

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

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

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

Ledelse av sameiermøtet

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

Sameiets beslutninger

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

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

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

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

Ekstraordinært sameiermøte

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

FORDELING AV KOSTNADER

Fordeling

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

Kostnader til drift og vedlikehold

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

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

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

Kostnader knyttet til bruk av p-plasser

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

Plikt til kostnadsdekning

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

BYTTEORDNING HC-PLASSER

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

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

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

ORDENSREGLER

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

TINGLYSTE RETTIGHETER

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

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

VEDTEKTSENDRINGER

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

SAMEIELOVEN

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

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

ORDENSREGLER

FOR

GARASJESAMEIE

Gnr. 224 bnr. 406 i Oslo kommune

1. FORMÅL

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

2. GENERELT

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

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

3. FELLESAREALENE

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

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

Husholdningsavfall skal ikke hensettes eller oppbevares i Sameiets eiendom.

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

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

Tomgangskjøring i garasjeanlegget er strengt forbudt.

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

4. BILOPPSTILLINGSPLASSER OG TILKOMSTAREAL FOR DISSE

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

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

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

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

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

5. **FDV PERM**

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

6. **HENVENDELSER TIL STYRET**

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

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

7. **OVERTREDELSE AV TRIVSELSREGLENE**

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

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

TRIVSELSREGLER
FOR
TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Gnr. 224 bnr. 343 i Oslo kommune

Fastsatt på ekstraordinært årsmøte 29.04.2022

1. FORMÅL

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

2. GENERELT

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

3. RO

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

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

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

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

4. FELLESAREALENE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. BALKONGER/TERRASSER

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

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

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

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

6. FDV PERM

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

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

7. HENVENDELSER TIL STYRET

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

8. STYRETS KOMMUNIKASJONSFORM

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

Seksjonseierne plikter å melde fra om endringer i egen kontaktinformasjon.

9. OVERTREDELSE AV TRIVSELSREGLENE

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

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

Oslo Eiendomsmegling AS
Notar Oslo v/Anna Gule
Pb. 3026 Alexander Kiellands plass, 0132 OSLO
E-post: anna@notar.no

Deres ref.: 17-0039/26 . Vår ref.: 2092-1-082

Dato: 30.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Torshovhøyden Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr: 929358406
Seksjonseier: Granaas, Frode
Medeier: Granaas, Kristel
Leilighetsnummer: 082
Adresse: Sandakerveien 56 F, 0477 OSLO
Seksjonsnummer: 82
Gnr. 224
Bnr. 343

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8098688.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 414,47,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader likt - Bolig bygg A	303,77	331,38 fra 01.04.2026
Felleskostnader brøk - Bolig hus A	3 110,70	3 393,47 fra 01.04.2026

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 216,-

Fradragsberettigede kostnader: 0,-
Annen formue: 2 037,-
Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ragnvald Strømme Svendby pr. e-post: ragnvald.svendby@obos.no eller telefon: 22 86 54 35.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Torkjell Arntzen, e-post:

torshovhoydensameie@styrerrommet.no

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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

Nabolagsprofil

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

Offentlig transport

🚶 Sandaker senter Linje 11, 12, 18	2 min 🚶 0.1 km
🚶 Sandaker senter Linje 11N, 12N	3 min 🚶 0.2 km
🚶 Storo Linje 4, 5	14 min 🚶 1.1 km
🚶 Grefsen stasjon Linje RE30, R31	16 min 🚶 1.3 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 🚶 3.3 km

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 kl.) 281 elever, 17 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	19 min 🚶 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Nydalen videregående skole 960 elever	21 min 🚶 1.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

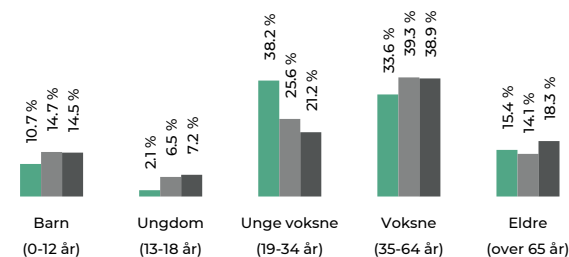
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lilleborg/Sandaker søndre	2 503	1 537
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Thor Olsens barnehage 1 (1-5 år) 43 barn	4 min 🚶 0.3 km
Åsenhagen barnehage (1-5 år) 24 barn	5 min 🚶 0.4 km
Lilleborg barnehage (1-5 år) 65 barn	5 min 🚶 0.4 km

Dagligvare

Coop Mega Sandaker	2 min 🚶
Kiwi Vogtsgate	2 min 🚶



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

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Egen bil
3. Buss

Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100

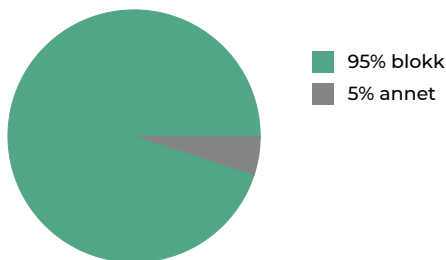
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

⚽ Lilleborgbanen	7 min	🚶
Ballspill, sandvolleyball	0.6 km	
⚽ Lilleborg skole	8 min	🚶
Aktivitetshall	0.7 km	
🏊 Sandaker Treningssenter	7 min	🚶
🏊 Myrens Sportssenter	8 min	🚶

Boligmasse



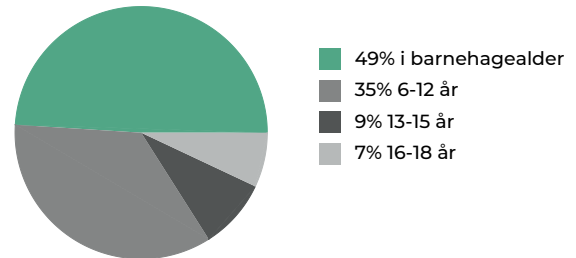
«Fantastisk område med nærhet til sentrum»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

📍 Sandaker Senter	2 min	🚶
📍 Vitusapotek Sandaker	2 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

56%

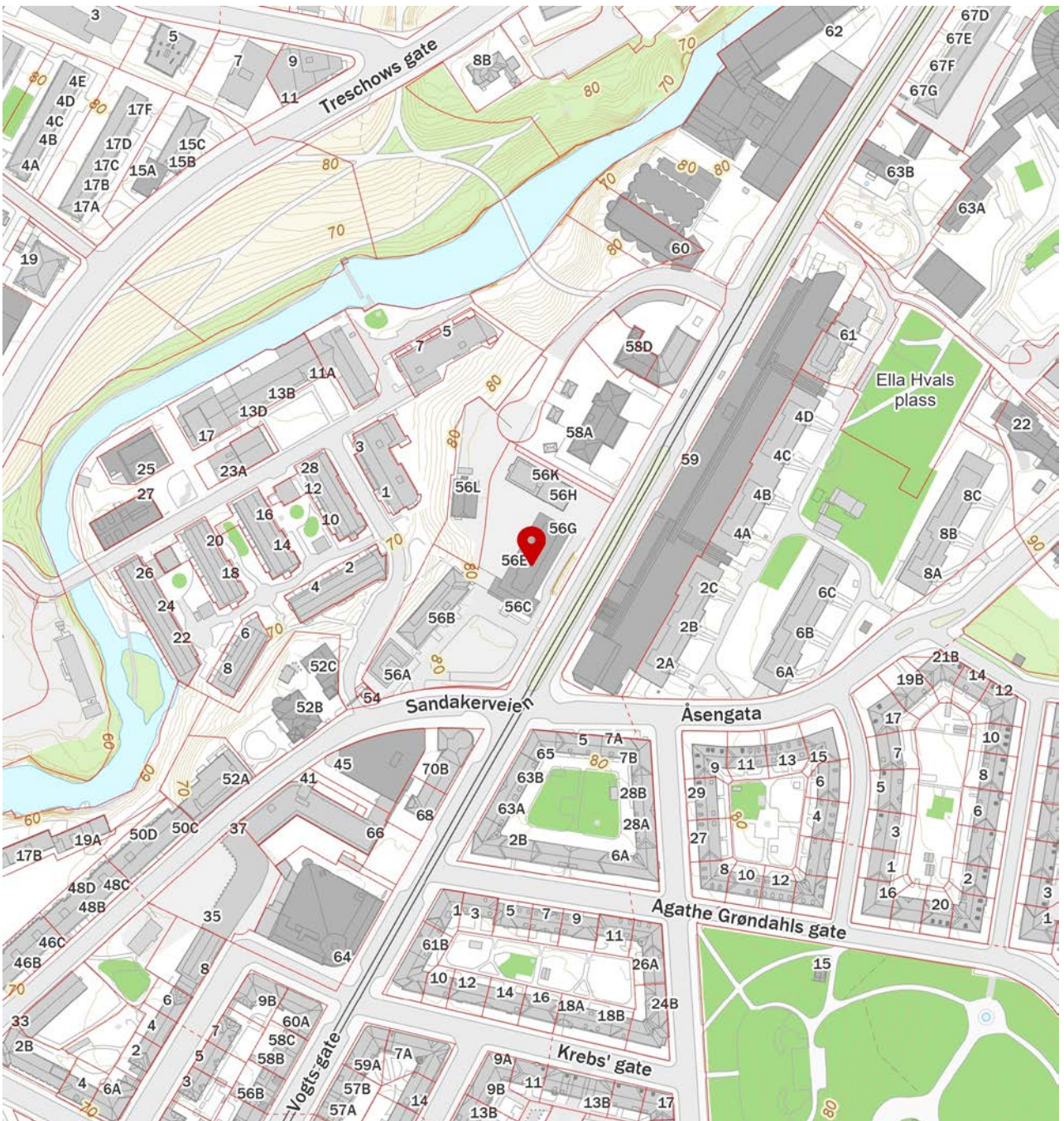
Lilleborg/Sandaker søndre
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

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



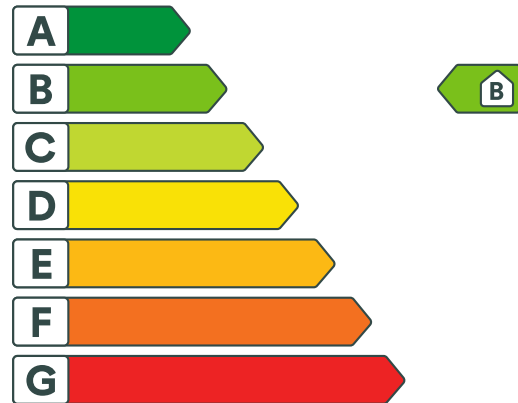
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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



Adresse Sandakerveien 56F, 0477 OSLO	
Dato for energimerking 14.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-246104
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 81353794
Gårdsnummer 224	Bruksnummer 343
Seksjonsnummer 82	Bruksenhetsnummer H0201



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2024	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 58,0 m²	Oppvarmet bruksareal 58,0 m²
Oppvarmet etasje 10	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
71,30 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
71,30 kWh/m²

Totalt levert pr. år
6 714 kWh



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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

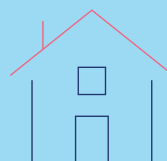
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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 AVTALERETTLIGE 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0039/26

Adresse: Sandakerveien 56F, 0477 OSLO, gnr. 224, bnr.
343, snr. 82 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Ernest Kastrati

Tlf: 482 90 120

Epost: ernest@notar.no

Salgsoppgavedato: 20.04.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/