EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260218
Addresse	Thorvald Meyers gate 12 F		
Postnr.	0555	Sted	OSLO
Selgers navn	Tonje Jenssen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2013

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

13 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

6541250

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I anledning av nytt kjøkken, montering av vask og vannstopper. Nytt blandebatteri i dusjen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

dokuemtasjon for blandebatteri dusj og arbeid for vask på kjøkken

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det igangsetter nå i uke 19 via Ringnes Park Sameiet, først vasking og deretter maling av ytre fasade

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Aarsrud bygg AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

oppgradering av el-anlegg i forbindelse med kjøkkenet som er nytt. opplegg av nytt kurs

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

beskrivelse av arbeidet som er utført

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 23.04.2026

Signert av *Tonje Jenssen*

Initialer selger:
T J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Thorvald Meyers gate 12 F
0555 OSLO
Gnr./Bnr.: 225/278
Oslo kommune

Rapportdato: 29.04.2026
Befaringsdato: 24.04.2026
Referansenummer: 15081621

Areal

Leilighet
Bruksareal: 67 m² (BRA-i: 62 m²)

Totalt bruksareal: 67 m² (BRA-i: 62 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Thomas Erichsen
97094272

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	24.04.2026
Referansenummer	15081621
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0218
Hjemmelshaver/selger	Tonje Jenssen
Bygningssakkyndig inspektør	Thomas Erichsen
Tilstede på befaringen	Tonje Jenssen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	16 °C
Rapportdato	29.04.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Thorvald Meyers gate 12 F
Postnummer/sted	0555 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	225/278
Seksjonsnr.	162
Borettslag / Sameie	Boligsameiet Ringnes Park Vest
Tomt	Eiet tomt: 16732 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2009		

Tomtebeskrivelse
Gjennomgående selveierleilighet tilhørende Boligsameiet Ringnes Park Vest, beliggende i bydel Sagene, Oslo kommune. Sameiet består av 508 seksjoner. Sameiet har felles tomt opparbeidet med gressplener, trær, prydbusker og diverse beplantning. Felles områder har blant annet sittegrupper, sykkelparkering, parsellhager og internveier av asfalt, belegningsstein og grus.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 2009. Boligbygg over 6 etasjer samt parkeringskjeller og takterrasse. Støpt plate mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong/metallkonstruksjoner, med utfyllende bindingsverk av trekonstruksjoner. Utvendig fasade forblendet med pussede malte flater, fasade plater og liggende kledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med papp/membran (tak ikke besiktiget). Leiligheten har naturlig tilluftsventiler i yttervegger og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Vinduer og balkongdør med karmer/ramme av tre (fra byggeår). Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35.

Oppvarming
Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg og gulvvarme på badet. Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

Boligen inneholder
Leilighet beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via felles oppgang med heis og svalgang videre inn til leiligheten. Oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten består av gang, bad, kjøkken/stue og to soverom.

Utgang fra stue til overbygget syd-vendt balkong.

Utgang fra soverom 1 til syd-vendt fransk balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Vannrør	9	
Tekniske anlegg		Fordelerskap og fordelerstammer	10	
Andre rom		Innerdører	10	
Vinduer og ytterdører		Ytterdører og omramming	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3.etasje	62			62	6
	Gang, bad, kjøkken/stue og to soverom				Balkong
Kjeller		5		5	
		Kjellerbod			
SUM	62	5		67	6
	Total bruksareal: 67 m²				

Kommentar til arealmålingen

Ifølge huseier inneholder borettslaget fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: takterrasse og felles utearealer.

Utgang fra stue til syd-vendt balkong på 6m². (TBA)

Leiligheten disponerer en bod som er plassert nede ved garasjeanlegget på 5m² merket med nr. 162. (BRA-e)

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. 2,24 meter på bad, gang, 2,37 meter på soverom 1 og 2,44 meter på resten av rommene.

Parkeringsplasser etter gjeldene bestemmelser for borettslaget og gateparkering etter gjeldende bestemmelser for området.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 23.04.26.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke relevant
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden byggeår. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Baderom

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger og nedsenket himling av malt slett flate og downlights. Vegghengt servantinnredning med skuffer og ett-greps armatur. Innfelt speil med stikkontakt. Dusjhjørne med skyvedører av glass og dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånddusj. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Synlige vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Avtrekksventil er plassert i himling.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 27,4 prosent, ved 22,2 celsius med duggpunkt på 2,6 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Vannrør	Vannledninger i plast (pex) er merket med tusj. Konsekvens er at løsemidler i tusjen kan gi svekkelser i materialet, selv om risikoen vurderes som lav. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon kan iverksettes hvis dette viser seg å bli nødvendig.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk baderom

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2025 med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av quartz. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Vegg plate halveis opp på vegg mellom overskap og underskap. Benkeskapsbelysning under overskap. Integrerte hvitevarer. Kjøkkenventilator plassert i overskap. Synlige vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Lekkasjestopper og komfyrvakt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Synlige vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Fordelerstammer for rør-i-rør, hovedstoppekraner til leiligheten er plassert bak inspeksjonsluke i himling på badet. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Leiligheten har naturlig tilluftsventiler i yttervegger og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg og gulvvarme på badet. Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Innvendig stoppekran - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	
TG 1	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Det er usikkert om, eller når, ventilasjonskanalene sist ble inspisert og renset, noe som er anbefalt å utføre minst hvert femte år.
TG 2	Fordelerskap og fordelerstammer	Fordelerstammer for rør-i-rør er plassert i rom uten sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks. automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det kan oppstå fuktskader i rommet hvis lekkasje fra rørene skulle oppstå. Forholdet er ikke i tråd med anbefalt utførelse. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluker eller tilsvarende stakepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med laminat. Veggflater av malte slette flater. Himlingsflater av malt betong og nedsenket himling av malte slette flater med downlights i gang, soverom 1 og spottekasse i kjøkken/stue. Slette og profilerte innerdører. Garderobeskap på soverom 1 og skyvedørsgarderobe på soverom 2.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilasjon	
TG 2	Innerdører	Dørbladet på soverom 2 kniper i skinnen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov. Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	3.etasje	
TG 1	3.etasje	På kjøkken det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 9mm. På gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 3mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner.
Utvendige fasader av murpuss, liggende kledning og fasade plater.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning - Gnagersikring

Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkongdør med karmer/ramme av tre (fra byggeår). Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming

TG 2 Ytterdører og omramming — Det registreres følgende avvik på fransk balkongdør:
Ved funksjonstesting ble det registrert at dørbladet får kontakt med dørterskelen. Konsekvens er at døren går tregt ved åpning og lukking. Foreslått tiltak er lokal reparasjon som for eksempel justering av dør/karm.

Balkonger - Balkong/fransk balkong

Utgang fra soverom 1 til syd-vendt fransk balkong. Rekkverk av metall og glass. Rekkverkshøyden er på tilfeldig sted målt til 1. 11 meter.

Utgang fra kjøkken/stue til overbygget syd-vendt balkong på 6m². Balkong av betong belagt med gulvplater. Rekkverk av metall og frostet glass. Rekkverkshøyden er på tilfeldig sted målt til 1,11 meter. Yttervegger av pussede malte flater.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

HMS Rekkverkshøyde og lysåpninger — Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.

Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført på kjøkken og soverom 1. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap er plassert ved innvendig gang med automatsikringer. Hovedsikkring og strømmåler er plassert i felles skap i enden av svalgang.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Byggetegninger er ikke fremlagt men kunde opplyser om at tidligere vegg mot bod har blitt revet og innlemmet sammen soverom 1. Forholdet kan tyde på at det er gjort en bruksendringer av deler av boligens arealer. Slike bruksendringer er i mange tilfeller søknadspliktig. Det er ikke dokumentert at bruksendringer har nødvendig godkjenning hos kommunen, og vurderes derfor som en mulig ulovlig bruksendring. Forholdet må undersøkes videre.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Ja. Tidligere bod brukes i dag som en del av soverom 1 (rom for varig opphold). Endring av tilleggsarealer til et rom for varig opphold er en søknadspliktig bruksendring. Det er ikke dokumentert at bruksendringene er byggemeldt og godkjent, og vurderes derfor som en mulig ulovlig bruksendring. Det gjøres oppmerksom på at slike bruksendringer i de fleste tilfeller utløser nye byggtekniske krav til for eksempel dagslys, utsyn og rømningsvei. Det er ikke tatt stilling til om dagens krav er oppfylt, eller om bruksendringen vil kunne godkjennes av kommunen. Forholdet må undersøkes videre.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Ja. Det er påvist et lovlighetsforhold som mangler godkjenning. Det er uklart hvilke konsekvenser dette kan ha, men forholdet må undersøkes videre, og det må søkes om godkjenning hos kommunen. Kommunen kan kreve endringer eller tilpasninger til dagens løsning, for eksempel hvis dagens krav ikke er oppfylt. Slike forhold kan gi ekstra kostnader og praktiske utfordringer. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å få en fullstendig oversikt over forholdet, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i branneller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

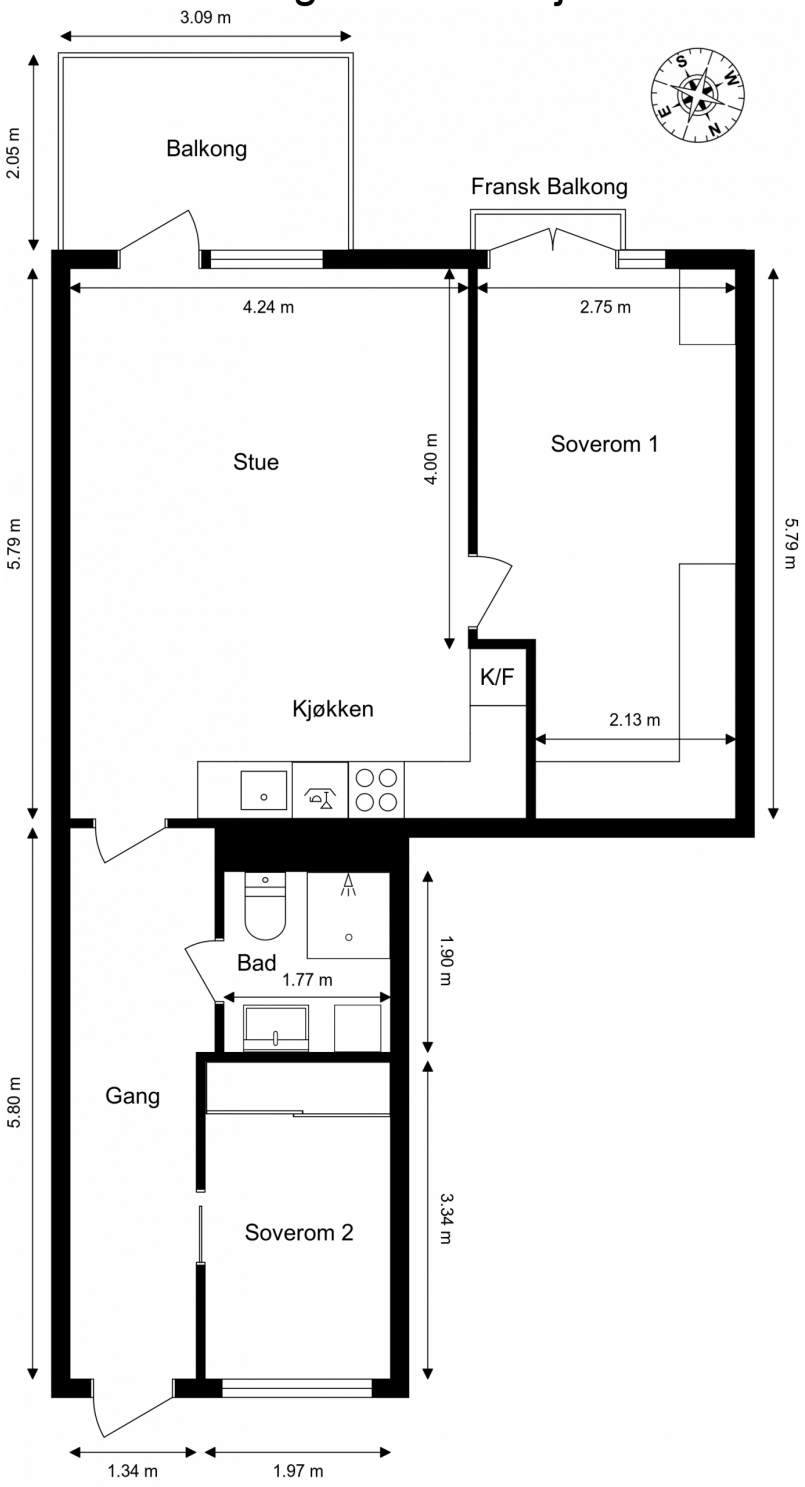


Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 97094272

Thorvald Meyers gate 12 F, 0555 OSLO

Leilighet - 3.etasje



Ordernr. 15081621

Anticimex®

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

HUSORDENSREGLER FOR RINGNES PARK VEST SAMEIE

Vedtatt på ordinært sameiermøte 15.04.2010
Sist endret ved vedtak på ordinært sameiermøte 25.04.2023

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

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

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

Se også eget utfyllende festreglement for RPV

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

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

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

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å deponere annet et alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt, eventuelt leveres til en av Oslos gjenbruksstasjoner, hvor den nærmeste er minigjenbruksstasjonen i Helgesens gate 56-58, se www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no/minigjenbruksstasjoner. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

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

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

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

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

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

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

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

Oppslagstavler og hjemmeside
Den enkelte beoer plikter å holde seg orientert om informasjon som gjøres tilgjengelig på sameiets oppslagstavler og hjemmeside https://vibbo.no/ringnes-park-vest

Dugnader
Den enkelte seksjon plikter å delta på sameiets dugnader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Formål

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

2. Parkering

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

3. Utleie og salg

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

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

4. Ulovlig oppbevaring

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

5. Rengjøring

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

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

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

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

7. Uvedkommende
Uvedkommende skal ikke slippes inn i Garasjeanlegget.

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

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

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

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

2. Bomløsninger
Se nærmere info for bomløsninger og kjøring i bakgård på: https://vibbo.no/ringnes-park-vest under tema «Bomløsninger»
Merk: Dersom det er ønskelig å benytte seg av den elektriske bommen må det fremmes minst 2-3 virkedager i forkant av det aktuelle tidspunktet bommen skal benyttes,

3. Varsling til leietagere
Den enkelte utleier har ansvar for at leietager blir gjort oppmerksom på RPVs garasje– og parkeringsreglement

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

FESTREGLEMENT I RINGNES PARK VEST SAMEIE (RPV)

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

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

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

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

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

HUSDYRHOLD I RINGNES PARK VEST SAMEIE (RPV)

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

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

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

Det er også forbudt å bruke FUS barnehage som luftegård.

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

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

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt

dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område»

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

Heisstans i Ringnes Park Vest Sameie (RPV)

Ved heisstans kan vaktmester kontaktes på telefon 815 555 85.

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

Hvis ingen er innesperret, vil ISS rykker ut til følgende tider:
08-15 Hverdager
09-15 på lørdager
09-15 på søndager

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

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

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

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

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

Derfor oppfordrer vi alle til å:
- Sørge for at man ikke drar inn småstein/singelgrus i heisene.
- Ta en kikk i heisdørterskelen og fjern stein og rusk som eventuelt har havnet der.

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

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

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

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

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

Solskjerming

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

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

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

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

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

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

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

Scandic Markiser
Farshid Zamanikia, Partner / Salgskonsulent
Tlf: 04990
Mobil: 97697724
Hjemmeside: www.scandic.no

Kjells Markiser
Mobil: 95300800
E-post: post@kjellsmarkiser.no
Hjemmeside: www.kjellsmarkiser.no

Støy- og innsynsskjerming

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

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

Se tilbud fra GBS Produkter AS:

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

Belysning

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

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

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

O. Stabell Elektriske AS
Tlf: 22 17 29 65

E-post: tore@ostabell.no

Terrasse varmere og Paraboler

Det er ikke tillatt å montere terrasse varmere eller paraboler.

Andre installasjoner

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

Blomsterkasser kan kun henges på innsiden av balkongen.

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

Postkasse-skilt

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

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

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

Målene på alle er 94x58.

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

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

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

VEDTEKTER FOR

SAMEIET RINGNES PARK VEST

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

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

1. SAMEIET/EIENDOMMEN/SEKSJONENE

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

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

Følgende definisjoner benyttes i det følgende:

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

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

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

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

2. RETT TIL BRUK

2.1 Seksjonen

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

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

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen.

2.2 Fellesarealene

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

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

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

2.2.1 Bruksreglement uteareal tilknyttet Barnehageseksjonen

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

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

Barnehageseksjonen yter intet vederlag for bruksretten etter dette punkt. Ansvaret for vedlikehold

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

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

2.2.2 Bruksreglement gårdsrom

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

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

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

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

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

vedtektsendring. **2.2.4 Bruksreglement takterrasser**

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

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

3. VEDLIKEHOLD MV.

3.1 Seksjonen

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

Den innvendige vedlikeholdsplikten omfatter bl.a.

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

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

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

3.2 Fellesareal

Eiendommens fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like.

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

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

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

3.2.1 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Boligseksjonene

Det påhviler Boligseksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av:

(i) innvendig fellesareal knyttet til Boligseksjonenes hoveddel (leiligheter), herunder inngangspartier, ganger og trapperom, samt tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, lys/oppvarming mv. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter alt fellesareal som angitt i bilag 1 side 39-136og bilag 2 vedlegg (tegninger) side 4-6,

(ii) innvendig fellesareal knyttet til Boligseksjonenes tilleggsdeler (sportsboder), herunder ganger og trapperom, inngangspartier og dører, rømningsveier, samt tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, lys/oppvarming mv. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter slikt fellesareal som bl.a. illustrert i bilag 1 side 76, og bilag 2 vedlegg (tegninger) side 1-3,

(iii) innvendig fellesareal til bruk som sykkeloppstillingsplasser (dvs. i tillegg til utvendige plasser som befinner seg i gårdsrommet, jf. litra vi) nedenfor). Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter slikt fellesareal som angitt i vedlegg 2-4 og bilag 2 vedlegg (tegninger) side 1 og 2,

(iv) fasader, utvendige vinduer og balkonger/terrasser (som er fellesareal) samt øvrige utvendige konstruksjoner, installasjoner mv. for samtlige bygg (A-0) i Sameiet, som illustrert i vedlegg 1. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt er begrenset nedover til etasjeskillet mot underliggende plan/etasje og gjelder følgelig ikke fasader, vinduer mv. til Næringsseksjon I, Næringsseksjon II og Barnehageseksjonen etter bestemmelsene i pkt. 3.2.2, 3.2.3 og 3.2.6 nedenfor. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter heller ikke utvendige tak mv, som er særskilt regulert i pkt. 3.2.8 nedenfor, og

(v) utvendig fellesareal (gårdsrom) som angitt i pkt. 2.2.2 ovenfor og illustrert i bilag 1 side 38, herunder alle arealer, konstruksjoner og installasjoner i gårdsrommet, som gang-/adkomstveier og avkjørsler, torg, grøntareal, vannspeil, sykkeloppstilling, avfallsboder, trappe-/heishus, tekniske anlegg mv (utover det arealet Barnehageseksjonen har eksklusiv bruksrett til etter pkt. 2.2.1), samt fortau mot Thv. Meyers gate (utover det areal som Næringsseksjon I har eksklusiv bruksrett til etter pkt. 2.2.3). Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter ikke tak-/membrankonstruksjon i gårdsrommet, som er særskilt regulert i pkt. 3.2.8 nedenfor.

(vi) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene Boligseksjonenes behov.

3.2.2 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Næringsseksjon I

Det påhviler Næringsseksjon I å besørge vedlikehold av:

(i) fasader og utvendige vinduer på samme plan/etasje som Næringsseksjon I (jf. bilag 1 side 137141) begrenset oppover til etasjeskillet mot overliggende plan/etasje og sideveis til vegg mot øvrige Seksjoner, samt øvrige utvendige bygningsmessige konstruksjoner, installasjoner mv knyttet til Næringsseksjon I (med hoveddel og tilleggsdeler),

(ii) utvendig fellesareal til eksklusiv bruk for Næringsseksjon I utenfor bygg A og F mot Thv Meyers gate (som beskrevet i pkt. 2.2.3 over),

(iii) alle kjøleaggregater og andre installasjoner til bruk for Næringsseksjon I på takene på bygg A-C, og

(iv) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet til Næringsseksjon I.

3.2.3 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Næringsseksjon II

Det påhviler Næringsseksjon II å besørge vedlikehold av:

(i) fasader og utvendige vinduer på samme plan/etasje som Næringsseksjon II (jf. bilag 1 side 91 og 126) begrenset oppover til etasjeskillet mot overliggende plan/etasje og sideveis til vegg mot øvrige Seksjoner, samt øvrige utvendige bygningsmessige konstruksjoner, installasjoner mv knyttet til Næringsseksjon II (med hoveddel og tilleggsdeler), og

(ii) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet til Næringsseksjon II.

3.2.4 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Næringsseksjon III

Det påhviler Næringsseksjon III å besørge vedlikehold av:

(i) fasader og utvendige vinduer på samme plan/etasje som Næringsseksjon III (jf. bilag 2 vedlegg (tegninger) side 1-3) begrenset oppover til etasjeskillet mot overliggende plan/etasje og sideveis til vegg mot øvrige Seksjoner, samt øvrige utvendige bygningsmessige konstruksjoner, installasjoner mv knyttet til Næringsseksjon III (med hoveddel og tilleggsdeler), og

(ii) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet til Næringsseksjon III.

3.2.5 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Garasjeseksjon I

Det påhviler Garasjeseksjonen å besørge vedlikehold av:

(i) innvendig fellesareal knyttet til Garasjeseksjon I (hoveddel og tilleggsdeler), herunder inngangspartier, ramper, kjøreveier, ganger, trapperom, samt tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, lys/ oppvarming mv. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter slikt fellesareal som illustrert i bilag 1 side 138-140. Vedlikehold av slikt fellesareal som illustrert i bilag 3 vedlegg (tegninger) side 1 og 2 som brukes av begge garasjeseksjonene, besørges likevel av Garasjeseksjon I og Garasjeseksjon II i fellesskap, og

(ii) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet til Garasjeseksjon I. Dette omfatter også to stk pumper som står i kjeller i bygg L og som utelukkende betjener Garasjeseksjonen.

3.2.6 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Garasjeseksjon II

Det påhviler Garasjeseksjonen å besørge vedlikehold av:

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

(ii) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet til Garasjeseksjon II.

3.2.7 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Barnehageseksjonen

Det påhviler Barnehageseksjonen å besørge vedlikehold av:

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

(ii) utvendig fellesareal til eksklusiv bruk for Barnehageseksjonen (som beskrevet i pkt. 2.2.1), likevel slik at Boligseksjonene i fellesskap skal dekke en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av utearealet (jf. pkt. 6.1.1 (vii)).

(iii) øvrige arealer, konstruksjoner og tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet til Barnehageseksjonen.

3.2.8 Felles vedlikeholdsansvar

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

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

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

4. RETTSLIG RÅDIGHET

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over Seksjonen.

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

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

5. PARKERING

5.1 Rettslig rådighet til pa rkeringingsplass

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

5.2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

5.3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsev

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

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

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

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

6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

6.1 Felleskostnader

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

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

(i) kostnadene til vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.1 ovenfor,

(ii) kostnadene til bruk av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.1 ovenfor, herunder bl.a. renhold av ganger, trapperom og heiser, innvendige tak, gulv og vegger, inngangspartier og dører, utvendig rengjøring av vinduer, fasader, balkonger, og solavskjermingsutstyr, fjerning av tagging/graffiti, tilsyn/service av heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske alarm og sikkerhetsanlegg, snøbrøyting, plenklipping, planting, bortkjøring og renhold av gårdsrom (jf. pkt. 2.2.2) (utover det areal Barnehageseksjonen har eksklusiv bruksrett til etter pkt. 2.2.1) og uteareal mot Thv. Meyers gt. (utover det areal Næringsseksjon har eksklusiv bruksrett til etter pkt. 2.2.3), egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspåslag for felleskostnader,

(iii) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Boligseksjonene.

(iv) Boligseksjonene skal i fellesskap, fordelt etter innbyrdes sameiebrøk, dekke en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av tak-/ membrankonstruksjon i gårdsrommet (jf. pkt. 3.2.8, 3. ledd) sammen med Seksjonene for øvrig.

(v) Boligseksjonene skal i fellesskap, fordelt etter innbyrdes sameiebrøk, dekke en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av utearealet tilknyttet Barnehageseksjonen, basert på den bruksrett Boligseksjonene har til dette arealet som beskrevet i pkt. 2.2.1.

(vi) Boligseksjonene skal i fellesskap, fordelt etter innbyrdes sameiebrøk, dekke kostnadene til administrasjon, forretningsførsel, regnskap og revisjon av Sameiet/Eiendommen, samt evt. styrehonorar, opp til det nivå som til enhver tid ville vært vanlig dersom Sameiet kun hadde bestått av Boligseksjonene (dvs. at merkostnadene til administrasjon mv. som følge av de øvrige Seksjonene i Sameiet, fordeles mellom Seksjonene i henhold til pkt. 6.1.8, 2. ledd under).

6.1.2 Kostnader som skal dekkes av Næringsseksjon I:

(i) kostnadene til vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.2 ovenfor, og

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

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

(iii) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold og bruk av felles rømningstrapper/-ganger mv. som illustrert i bilag 1 vedlegg 2-4 og bilag 3 vedlegg 1 og 2 ,

(iv) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av utvendig tak mv. på bygg A -H som beskrevet i pkt. 3.2.8, 1. ledd,

(v) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av tak-/membrankonstruksjon i gårdsrommet som beskrevet i pkt. 3.2.8, 3. ledd, og

(vi) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Næringsseksjon I.

6.1.3 Kostnader som skal dekkes av Næringsseksjon II:

(i) kostnadene til vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.3 ovenfor,

(ii) kostnadene til bruk av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.3 ovenfor, herunder bl.a. renhold av inngangspartier og dører, utvendig rengjøring av vinduer, fasader og solavskjermingsutstyr, fjerning av tagging/graffiti, renhold av fortau mot Toftes gt (jf. pkt. 3.2.3 over), egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspåslag for felleskostnader, og

(iii) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av utvendig tak mv. på bygg I -O som beskrevet i pkt. 3.2.8, 2. ledd,

(v) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av tak-/membrankonstruksjon i gårdsrommet som beskrevet i pkt. 3.2.8, 3. ledd, og

(vi) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Næringsseksjon II.

6.1.4 Kostnader som skal dekkes av Næringsseksjon III:

(i) kostnadene til vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.4 ovenfor,

(ii) kostnadene til bruk av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.4 ovenfor, herunder bl.a. renhold av inngangspartier og dører, utvendig rengjøring av vinduer, fasader og solavskjermingsutstyr, fjerning av tagging/graffiti, renhold av fortau mot Toftes gt. (jf. pkt. 3.2.4 over), egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspåslag for felleskostnader, og

(iii) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av utvendig tak mv. på bygg I -O som beskrevet i pkt. 3.2.8, 2. ledd,

(v) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av tak-/membrankonstruksjon i gårdsrommet som beskrevet i pkt. 3.2.8, 3. ledd,

(vi) en forholdsmessig andel iht. innbyrdes sameiebrøk Boligseksjonene og Næringsseksjon III seg i mellom av kostnadene til drift og vedlikehold av gårdsrommet som beskrevet i pkt i pkt. 3.2.1(v), og

(vii) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Næringsseksjon

III. **6.1.5 Kostnader som skal dekkes av Garasjeseksjon I:**

(i) kostnadene til vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.5 ovenfor. Kostnadene til vedlikehold av slikt fellesareal som illustrert i bilag 3 vedlegg 1 og 2 skal likevel dekkes av Garasjeseksjon I og II etter det innbyrdes antall biloppstillingsplasser på dette plan,

(ii) kostnadene til bruk av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.5 ovenfor, herunder bl.a. renhold av inngangspartier, ramper, kjøreveier, ganger, trapperom, fjerning av tagging/graffiti, kosting, spyling, egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspålegg for felleskostnader, og

(iii) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av tak-/membrankonstruksjon i gårdsrommet som beskrevet i pkt. 3.2.8, 3. ledd, og

(v) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Garasjeseksjon II.

6.1.6 Kostnader som skal dekkes av Garasjeseksjon II:

(i) kostnadene til vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.6 ovenfor. Kostnadene til vedlikehold av slikt fellesareal som illustrert i bilag 3 vedlegg 1 og 2 skal likevel dekkes av Garasjeseksjon I og II etter det innbyrdes antall biloppstillingsplasser på dette plan,

(ii) kostnadene til bruk av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.6 ovenfor, herunder bl.a. renhold av inngangspartier, ramper, kjøreveier, ganger, trapperom, fjerning av tagging/ graffiti, kosting, spyling, egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspålegg for felleskostnader, og

(iii) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av tak-/membrankonstruksjon i gårdsrommet som beskrevet i pkt. 3.2.8, 3. ledd, og

(iv) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Garasjeseksjon II.

6.1.7 Kostnader som skal dekkes av Barnehageseksjonen:

(i) kostnadene til vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.7 ovenfor, og

(ii) kostnadene til bruk av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.7 ovenfor, herunder bl.a. renhold av inngangspartier og dører, utvendig rengjøring av vinduer, fasader og solavskjermingsutstyr, fjerning av tagging/graffiti, egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspåslag for felleskostnader, og

(iii) kostnadene til drift og vedlikehold av utearealet som beskrevet i pkt. 2.2.1, likevel slik at Boligseksjonene skal dekke en forholdsmessig andel av kostnadene (jf. pkt. 6.1.1),

(iv) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av utvendig tak mv. på bygg I -O som beskrevet i pkt. 3.2.8, 2. ledd,

(v) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av tak-/membrankonstruksjon i gårdsrommet som beskrevet i pkt. 3.2.8, 3. ledd, og

(vi) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Barnehageseksjonen.

6.1.8 Kostnader som skal dekkes av Seksjonene i fellesskap:

Kostnader som skal fordeles etter sameiebrøken:

(i) kostnader til forsikring av Eiendommen (bygningsforsikring) og ansvars-/skadeforsikring,

(ii) eiendomsskatt,

(iii) kostnader til levering av energi til Eiendommen, herunder elektrisitet, fjernvarme mv.

(iv) kostnader til vedlikehold og bruk av fellesarealer som nevnt i pkt. 3.2.8, 4. ledd over,

(v) felles vaktmester, vakthold mv.

(vi) andre kostnader, avgifter/gebyrer mv. som gjelder Eiendommen i sin helhet og som etter sin art varierer etter Seksjonens størrelse.

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

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

6.1.9 Kostnader som skal fordeles etter nytte/forbruk

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

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

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

Kostnader som nevnt i (i) og (ii) fordeles mellom seksjonseierne etter nytte og/eller forbruk. **6.1.10 Betaling og avregning av felleskostnader**

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

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

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

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

6.1.11 Fellesinntekter

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

7. HEFTELSESFORM

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

8. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i Seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet.
Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.
Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

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

9. PÅLEGG OM SALG

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

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

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

10. FRAVIKELSE

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

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

11. BESLUTNINGSMYNDIGHET

11.1 Årsmøtets beslutningsmyndighet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

11.2 Flertallskrav og særlige begrensninger i årsmøtets beslutningsmyndighet

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

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

(i) ombygging, påbygging eller andre endringer av Eiendommen (bygg og/eller tomt) som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

(ii) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

(iii) salg, kjøp, bortleie eller leie av Eiendommen (bygg og/eller tomt), herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap. Dette medfører likevel ingen begrensning i seksjonseiernes rettslige rådighet over sin Seksjon, jf. pkt. 4,

(iv) andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,

(v) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

(vi) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 (2) annet punktum,

(vii) fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser

11.3 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

11.4 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

(i) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

(ii) oppløsning av sameiet

(iii) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

11.5 Styrets beslutningsmyndighet

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

11.6 Mindretallsvern

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

12. ÅRSMØTE

12.1 Årsmøtet

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

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

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

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

12.2 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

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

12.3 Hvilke saker årsmøtet kan og skal behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

(i) behandle styrets årsberetning,

(ii) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, og

(iii) velge styremedlemmer

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

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

12.4 Møteledelse. Protokoll

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

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

12.5 Årsmøtets vedtak – stemmerett og beregning

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

(i) saker som kun angår Boligseksjonene, herunder vedlikehold og bruk av fellesareal (gårdsrom) som omtalt i pkt. 2.2.2 ovenfor (unntatt vedlikehold av tak-/membrankonstruksjon i gårdsrommet, der alle Seksjonseierne har stemmerett), avgjøres av Boligseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av Boligseksjonene gir én stemme,

(ii) saker som kun angår Næringsseksjon I, herunder vedlikehold og bruk av fellesareal (uteareal utenfor bygg A og F mot Thv Meyers gate) som omtalt i pkt. 2.2.3 ovenfor, avgjøres av Næringsseksjon I alene,

(iii) saker som kun angår Næringsseksjon II avgjøres av Næringsseksjon II alene,

(iv) saker som kun angår Næringsseksjon III avgjøres av Næringsseksjon III alene,

(v) saker som kun angår Garasjeseksjon I, herunder vedlikehold og bruk av fellesareal som omtalt i pkt. 3.2.5 ovenfor, avgjøres av Garasjeseksjon I alene,

(vi) saker som kun angår Garasjeseksjon II, herunder vedlikehold og bruk av fellesareal som omtalt i pkt. 3.2.6 ovenfor, avgjøres av Garasjeseksjon II alene,

(vii) saker som kun angår Barnehageseksjonen, herunder vedlikehold og bruk av fellesareal som omtalt i pkt. 2.2.1 ovenfor, avgjøres av Barnehageseksjonen alene,

(viii) saker som angår Eiendommen som helhet, avgjøres av alle Seksjonene i fellesskap. Garasjeseksjon I har likevel ikke stemmerett i slike saker. Flertall regnes etter sameiebrøk. Næringsseksjon IIIs stemmerett skal likevel være begrenset på samme måte som beregningen av andel felleskostnader for Næringsseksjon III iht. pkt. 6.1.11 over.

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

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

13. STYRE OG FORRETNINGSFØRER

13.1 Styret

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

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

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

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

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

13.2 Styremøter

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

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

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

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

13.3 Styrets oppgaver

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

13.4 Forretningsfører

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

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

13.5 Ugildhet

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

13.6 Representasjon

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

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

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

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

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

14. REGNSKAP OG REVISJON

14.1 Regnskap

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

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

14.2 Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert revisor. Revisor velges av årsmøtet.

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

15. FORSIKRING

Styret tegner felles fullverdiforsikring for Eiendommen,

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

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

16. REGISTRERING I FORETAKSREGISTERET

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

17. TVISTER

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

18. KAMERA/VIDEOOVERVÅKNING AV FELLESAREALER

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

***

Wiersholm

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Oslo, 3. oktober 2007
Ref: ANB-77214
Ansvarlig advokat:
Tom Rune Lian

MUT-T*41T
OSLO KO,,/uvluN·E
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
08 OKT, 2007
SAKSNR: 200711318 - 1

Gnr 225 bnr 278 - Begjæring om oppdeling i eierseksjoner - Ringnes Park Vest

Vedlagt oversendes seksjoneringsbegjæring med vedlegg i anledning ovennevnte.

Seksjoneringsbegjæringen, situasjonsplanene (bilag a) og plantegningene (bilag b) følger vedlagt i 3 eksemplarer hver.

Det gjøres oppmerksom på at det er utarbeidet en egen fordelingsliste for eierseksjonene (jf pkt 3 i begjæringen) som følge av antallet seksjoner (508).

Begjæringen er undertegnet av Ringnes Park DA i henhold til generalfullmakt fra hjemmelshaver. Bekreftet kopi av fullmaktsdokument og firmaattester vedlegges.

Det bes om at plan- og bygningsetaten snarest mulig innkaller til forhåndskonferanse slik at eventuelle uklarheter kan handteres. Alle henvendelser bes rettet til undertegnede på direkte tlf. 210 210 97. Ta ellers gjerne kontakt dersom det skulle være spørsmål eller kommentarer.

Me l'g hilsen
for Wie olm, Mellbye & Bech, advokatfirma AS

Ande = Bergene
anders.bergene@wiersholm.no

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

PI Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	225	2 7 8		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
914670705	Ringnes AS		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i elerseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal [4] [5]	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal [5]	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal [5]
1				11				21			31
2	I			121	I			22			32
3				13				23			33
4	I	1		141	I			24			34
5				15	SE EGEN LISTE			25			35
6				161	r			26			36
7				17				27			37
8				181	I			28			38
9				19				29			39
101	I			20				30			40
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			SUM BRØK

SUM BRØK (TELLERE) **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [11]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) Z seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,

eller

seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

a) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

b) bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,

eller

13 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

b) Z ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

c) Z areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

d) Z hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

e) **El** hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller

❑ boligseksjonen er en fritidsbolig,

eller

alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) Z det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
N(g) lo "t›)- C4'4-01	ittdrA/.1	gocn3J (.e)..16 >1:C7 ·Rrt'	
	E mi4 FJES T,4 DA rot Rriv4NES AS		

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonerin [10]

Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

El Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	'Navn gjentas med blokkbokst.

0. Kommunens tillatelse til seksjonering

Befaring er foretatt	
n Målebrevskart for t	er utarbeidet og vedlagt [12]
Tillatelsen er inntatt	nedenfor
Tillatelsen følger vedlagt	

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering i reseksjonering er gitt for

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Ugjenkallelig generalfullmakt

Ringnes AS, org. nr. NQ 914 670 705, som hjemmelshaver til eiendommene

gnr. 225, bnr. 278 og 283 i Oslo kommune
og senere seksjoner / fradelte parseller fra disse eiendommene

gir herved Ringnes Park DA, org.nr. NO 984 445 482 ugjenkallelig fullmakt til å disponere over ovennevnte eiendom(er) ved på våre vegne som hjemmelshaver å undertegne og samtykke til salgs-/utleieoppdrag, kjøpekontrakter/avtaledokumenter, seksjonering/deling, rettighetserklæringer, pantsettelser samt ethvert nødvendig dokument i forbindelse med salg, utvikling og utbygging, jfr tgl. lov § 13.

Fullmakten omfatter også rett til å motta salgsoppgjør. Generalfullmakten gjelder kun disponering over eiendommene, og gir således ikke Ringnes Park DA rett til å forplikte Ringnes AS ved andre disposisjoner.

Fullmakten kan transporteres.

Riktig kopi bekreftes
Rolf Sveinung Heggen
Advokat

Oslo, den 2c/ 2005

Ringnes AS

Jan Bodd

(styremedlem)

(ty:nyti:TIENS 4< 4 4er 7..ta bFTEd
,STEL ft.) 5TUC-11)

ANDERS BERGENE ADVOKAT OSLO 9/10-07

Jeg/vi bekrefter at ovennevnte har undertegnet denne fullmakt i min/vår nærvær, og at hun/han/de er over 18 år. Jeg/vi er myndig og bosatt i Norge.

KJESTI HYKLATUN

INGEBJERD HALSTAD

Fullmakten gjelder ikke fortsatt. Oslo den 9 gA -2007

JAN BODD

(S7Yr,c_m-13"£0,1) A 9.'10 F- S1-RAL,

Organisasjonsnummer: 984 445 482 Ansvarlig selskap, delt ansvar

Stiftelsesdato: 21.12.2001 Registrert i Foretaksregisteret: 07.05.2002

Foretaksnavn: RINGNES PARK DA

Forretningsadresse: Karenslyst alle 6
c/o Orkla Eiendom AS
0278 OSLO
Kommune: 0301 OSLO
Land: Norge

Postadresse: Postboks 423 Skøyen
c/o Orkla Eiendom AS
0213 OSLO

Deltakere:
Deltaker med delt ansvar:
ORKLA EIENDOM AS 932 176 076 Ansvarsandel 80 I

MACAMA INVEST AS 980 864 413 Ansvarsandel 20 I

Daglig leder/ adm.direktør:
Gjert Brun

Styre:
Styrets leder:
Morten Grongstad
Nedre Toppenhaug 126
1353 BÆRUMS VERK

Styremedlem:
Erik Bøhler
Gjert Brun
Roar Enge land

Riktig kopi bekreftes
Rolf Sveinung Heggen
Advokat

Signatur:
To styremedlemmer i fellesskap.

Prokura:
Daglig leder alene eller styrets leder alene.

Revisor:
Revisornummer 976 389 387
ERNST & YOUNG AS
Christian Frederiks plass 6
0154 OSLO

Godkjent revisjonsselskap

Vedtektsfestet formål:
Eie og utvikle selskapets eierandel av eiendommen gnr 225 bnr 278, 283 og 284 i Oslo kommune. Selskapet skal investere i og utvikle den faste eiendommen fortrinnsvis med sikte på helt eller delvis salg, men også utleie, og alt som er forbundet med dette. Selskapet skal etterstrebe å gi deltakerne en god verdistigning på innskuddet.

Brønnøysundregistrene

Firmaattest

Foretaksregisteret, 8910 Brønnøysund
Organisasjonsnummer: 974 760 673
Internett: http://www.brreg.no

Opplysningstelefonen: 75 00 75 00
Telefaks: 75 0075 05

Firmaattesten inneholder opplysninger registrert i Foretaksregisteret om et bestemt foretak identifisert med organisasjonsnummer.

Opplysningene omfatter forhold som er registrert i Foretaksregisteret pr. utskriftsdato.

Meldepliktige forhold som ikke er meldt, og som er i strid med det som er registrert, kan ikke gjøres gjeldende overfor tredjemann, med mindre denne kjente til eller burde kjent forholdet, jf foretaksregisterloven § 10-1.

Enhver har rett til å gjøre seg kjent med det som er registrert i Foretaksregisteret. Dette gjeldei imidlertid ikke fødselsnummer.

Vi gjør oppmerksom på at firmaattesten pr. 10.07.1998 er endret i forhold til tidligere når det gjelder utseende og papirkvalitet.

Brønnøysundregistrene FIRMAATTEST

Organisasjonsnummer:	914 670 705	Aksjeselskap
Stiftelsesdato:	06.06.1918	Overført til Foretaksregisteret: 01.08.1988
Foretakenavn:	Ringnes AS	
Forretningsadresse;	Thorvald Meyere 0555	gate 2
Kommune:	OSLO 0301 OSLO	
Land:	Norge	
Postadresse;	Postboks 7152 Majorstua 0307 OSLO	

Aksjekapital NOK; 231.273.000,00
Kapitalen er fullt innbetalt

Kopi bekreftes
Rett
Anders Bergene
Advokat

Daglig leder/ adm.direktør:
Jan Leif Bodd

Styre:
Styrets leder;
Nils Smedegaard Andersen
Elmevej 4
2950 Vedbk
Danmark

Styremedlem:

Jørn Peter Jensen	
Gitte Møller Lauridsen	
Jan Leif Bodd	
Jostein Aukland	Representant for de ansatte
Jan Lillebo	Representant for de ansatte
Arvid Frode Strand	Representant for de ansatte

Varamedlem:

Bjørn Delbæk	
Jon Andreas Elde	
Børge Torfinn Otterøen	Representant for de ansatte
Kristin Kvikstad	Representant for de ansatte
Torgeir Mortensen	Representant for de ansatte
Øivind Johansen	Representant for de ansatte
Anne Karin Nyborg	Representant for de ansatte

Brønnøysundregistrene FIRMAATTEST

Bjørn Brynildsen	Representant for de ansatte
Ove Walther Tuftedal Knudsen	Representant for de ansatte

Observatør:

Svein Rannekleiv	Representant for de ansatte
Tolleiv Berg	Representant for de ansatte

Signatur:
To styremedlemmer i fellesskap. Daglig leder alene.

Prokura!
Daglig leder alene.

Prokura i fellesskap:
Jon Andreas Elde
Bjørn Delbæk

Revisor!
Revisornummer 935 174 627
KPMG AS
Sørkedalsveien 6
0369 OSLO

Godkjent revisjonsselskap

Vedtektsfestet formål:
Fabrikkvirksomhet, handel, samt kjøp, salg og utnyttelse av faste eiendommer, herunder deltagelse i enhver slik virksomhet som aksjeeier eller på annen måte.

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo
tlf: 22 71 70 70 ··· fax: 22 71 70 80

prosjekt nr: 1226

Ringnes Park Vest

SEKSJONERING GNR/BRNR. 225/278

Sannergaten 6A - Bygg A

SEKSJON NR.	HOVEDDEL (m2)	FORMÅL	TILLEGGSDEL (m2)	SAMEIEBRØK
1	90	B	B	90/
2	56	B	B	56/
3	56	B	B	56/
4	47	B	B	47/
5	44	B	B	44/
6	67	B	B	67/
7	90	B	B	90/
8	44	B	B	44/
9	56	B	B	56/
10	47	B	B	47/
11	44	B	B	44/
12	67	B	B	67/
13	90	B	B	90/
14	40	B	B	40/
15	47	B	B	47/
16	44	B	B	44/
17	67	B	B	67/
18	90	B	B	90/
19	40	B	B	40/
20	47	B	B	47/
21	44	B	B	44/
22	67	B	B	67/
23	89	B	B	89/
24	100	B	B	100/
25	90	B	B	90/
26	113	B	B	113/
27	67	B	B	67/
28	96	B	B	96/
			NEVNER BOLIG:	**34 437**
			NEVNER TOTALT:	**48 405**

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo
tlf: 22 71 70 70 ··· fax: 22 71 70 80

prosjekt nr: 1226

Ringnes Park

SEKSJONERING GNR/BRNR. 225/278

Thv. Meyers gate 16 A -H, Bygg B

SEKSJON NR	HOVEDDEL (m^2)	FORMÅL	TILLEGGSDEL (m^2)	SAMEIEBRØK
29	71	B	B	71/
30	59	B	B	59/
31	66	B	B	66/
32	71	B	B	71/
33	71	B	B	71/
34	70	B	B	70/
35	81	B	B	81/
36	55	B	B	55/
37	40	B	B	40/
38	43	B	B	43/
39	40	B	B	40/
40	43	B	B	43/
41	40	B	B	40/
42	43	B	B	43/
43	40	B	B	40/
44	43	B	B	43/
45	40	B	B	40/
46	60	B	B	60/
47	40	B	B	40/
48	43	B	B	43/
49	40	B	B	40/
50	43	B	B	43/
51	40	B	B	40/
52	43	B	B	43/
53	40	B	B	40/
54	43	B	B	43/
55	40	B	B	40/
56	60	B	B	60/
57	65	B	B	65/
58	65	B	B	65/
59	63	B	B	63/
60	60	B	B	60/
61	65	B	B	65/
62	40	B	B	40/
63	43	B	B	43/
64	40	B	B	40/
65	43	B	B	43/
66	40	B	B	40/
67	43	B	B	43/
68	40	B	B	40/
69	43	B	B	43/
70	40	B	B	40/
71	40	B	B	40/
72	40	B	B	40/
73	40	B	B	40/
74	40	B	B	40/
75	40	B	B	40/
76	40	B	B	40/
77	40	B	B	40/
78	40	B	B	40/
79	40	B	B	40/
			NEVNER BOLIG:	34 437
			NEVNER TOTALT:	48 405

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo
tlf: 22 71 70 70 ··· fax: 22 71 70 80

prosjekt nr: 1226

Ringnes Park

SEKSJONERING GNR/BRNR. 225/278

Thv. Meyers gate 16 J - Bygg C

SEKSJON NR.	HOVEDDEL (m2)	FORMÅL	TILLEGGSDEL (m2)	SAMEIEBRØK
80	47	B	B	47/
81	76	B	B	76/
82	73	B	B	73/
83	82	B	B	82/
84	61	B	B	61/
85	73	B	B	73/
86	84	B	B	84/
87	46	B	B	46/
88	56	B	B	56/
89	78	B	B	78/
90	58	B	B	58/
91	64	B	B	64/
92	57	B	B	57/
93	84	B	B	84 /
94	46	B	B	46 /
95	41	B	B	41/
96	82	B	B	82/
97	72	B	B	72/
98	57	B	B	57/
99	84	B	B	84/
100	46	B	B	46 /
101	41	B	B	41 /
102	82	B	B	82/
103	72	B	B	72/
104	57	B	B	57/
105	84	B	B	84/
106	84	B	B	84/
107	79	B	B	79/
108	72	B	B	72/
109	115	B	B	115/
110	72	B	B	72/
			NEVNER BOLIG:	**34 437**
			NEVNER TOTALT:	**48 405**

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo
tlf: 22 71 70 70 ::: fax: 22 71 70 80

prosjekt nr: 1226

Ringnes Park

SEKSJONERING GNR/BRNR. 225/278

Toftes gt. 23 - Bygg D

SEKSJON NR.	HOVEDDEL (m2)	FORMÅL	TILLEGGSDEL (m2)	SAMEIEBRØK
111	50	B	B	50/
112	65	B	B	65/
113	43	B	B	43/
114	39	B	B	39/
115	39	B	B	39/
116	47	B	B	47/
117	70	B	B	70/
118	42	B	B	42/
119	58	B	B	58/
120	74	B	B	74/
121	43	B	B	43/
122	41	B	B	41/
123	41	B	B	41/
124	46	B	B	46/
125	85	B	B	85/
126	58	B	B	58/
127	58	B	B	58/
128	74	B	B	74/
129	43	B	B	43/
130	41	B	B	41/
131	41	B	B	41/
132	46	B	B	46/
133	85	B	B	85/
134	58	B	B	58/
135	58	B	B	58/
136	74	B	B	74/
137	43	B	B	43/
138	41	B	B	41/
139	41	B	B	41/
140	46	B	B	46/
141	85	B	B	85/
142	58	B	B	58/
143	58	B	B	58/
144	66	B	B	66/
145	83	B	B	83/
146	83	B	B	83/
147	84	B	B	84/
148	58	B	B	58/
149	123	B	B	123/
150	147	B	B	147/
			NEVNER BOLIG:	**34 437**
			NEVNER TOTALT:	**48 405**

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo
tlf: 22 71 70 70 ::: fax: 22 71 70 80

prosjekt nr: 1226

Ringnes Park

SEKSJONERING GNR/BRNR. 225/278

Thv. Meyers gt. 12 - Bygg E

SEKSJON NR.	HOVEDDEL (m2)	FORMÅL	TILLEGGSDEL (m2)	SAMEIEBRØK
151	60	B	B	60/
152	61	B	B	61/
153	40	B	B	40/
154	61	B	B	61/
155	60	B	B	60/
156	66	B	B	66/
157	67	B	B	67/
158	46	B	B	46/
159	67	B	B	67/
160	66	B	B	66/
161	66	B	B	66/
162	67	B	B	67/
163	46	B	B	46/
164	67	B	B	67/
165	66	B	B	66/
166	66	B	B	66/
167	67	B	B	67/
168	46	B	B	46/
169	67	B	B	67/
170	66	B	B	66/
171	66	B	B	66/
172	67	B	B	67/
173	46	B	B	46/
174	67	B	B	67/
175	66	B	B	66/
176	83	B	B	83/
177	81	B	B	81/
178	61	B	B	61/
179	60	B	B	60/
			NEVNER BOLIG:	**34 437**
			NEVNER TOTALT:	**48 405**

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo
tlf: 22 71 70 70 ··· fax: 22 71 70 80

prosjekt nr: 1226

Ringnes Park

SEKSJONERING GNR/BRNR. 225/278

thv. Meyers gt. 14 - Bygg F

SEKSJON NR.	HOVEDDEL (m2)	FORMÅL	TILLEGGSDEL (m2)	SAMEIEBRØK
180	90	B	B	90/
181	36	B	B	36/
182	42	B	B	42/
183	44	B	B	44/
184	67	B	B	67/
185	90	B	B	90/
186	40	B	B	40/
187	47	B	B	47/
188	44	B	B	44/
189	67	B	B	67/
190	90	B	B	90/
191	40	B	B	40/
192	47	B	B	47/
193	44	B	B	44/
194	67	B	B	67/
195	90	B	B	90/
196	40	B	B	40/
197	47	B	B	47/
198	44	B	B	44/
199	67	B	B	67/
200	90	B	B	90/
201	40	B	B	40/
202	47	B	B	47/
203	44	B	B	44/
204	67	B	B	67/
205	88	B	B	88/
206	81	B	B	81/
207	107	B	B	107/
208	88	B	B	88/
209	81	B	B	81/
210	107	B	B	107/
			NEVNER BOLIG:	34 437
			NEVNER TOTALT:	48 405

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo
tlf: 22 71 70 70 ··· fax: 22 71 70 80

prosjekt nr: 1226

Ringnes Park

SEKSJONERING GNR/BRNR. 225/278

Thv. Meyers gt. 10 - Bygg G

SEKSJON NR.	HOVEDDEL (m2)	FORMÅL	TILLEGGSDEL (m2)	SAMEIEBRØK
211	74	B	B	74/
212	76	B	B	76/
213	97	B	B	97/
214	74	B	B	74/
215	48	B	B	48/
216	67	B	B	67/
217	97	B	B	97/
218	74	B	B	74/
219	48	B	B	48/
220	67	B	B	67/
221	97	B	B	97/
222	74	B	B	74/
223	48	B	B	48/
224	67	B	B	6 7 /
225	97	B	B	9 7 /
226	74	B	B	74/
227	48	B	B	48/
228	67	B	B	67/
229	95	B	B	95/
230	74	B	B	74/
231	48	B	B	48/
232	66	B	B	66/
233	88	B	B	88/
234	81	B	B	81/
235	107	B	B	107/
236	88	B	B	88/
237	81	B	B	81/
238	107	B	B	107/
			NEVNER BOLIG:	**34 437**
			NEVNER TOTALT:	**48 405**

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo
tlf: 22 71 70 70 ::: fax: 22 71 70 80

prosjekt nr: 1226

Ringnes Park

SEKSJONERING GNR/BRNR. 225/278

Toftes gt. 21 - Bygg **H**

SEKSJON NR.	HOVEDDEL (m2)	FORMÅL	TILLEGGSDEL (m2)	SAMEIEBRØK
239	34	B	B	34/
240	39	B	B	39/
241	43	B	B	43/
242	65	B	B	65/
243	50	B	B	50/
244	58	B	B	58/
245	104	B	B	104/
246	51	B	B	51/
247	40	B	B	40/
248	43	B	B	43/
249	69	B	B	69/
250	58	B	B	58/
251	58	B	B	58/
252	104	B	B	104/
253	51	B	B	51/
254	40	B	B	40/
255	43	B	B	43/
256	69	B	B	69/
257	58	B	B	58/
258	58	B	B	58/
259	104	B	B	104/
260	51	B	B	51/
261	40	B	B	40/
262	43	B	B	43/
263	69	B	B	69/
264	58	B	B	58/
265	58	B	B	58/
266	104	B	B	104/
267	51	B	B	51/
268	I	B	B	40/
269	43	B	B	43/
270	69	B	B	69/
271	58	B	B	58/
272	58	B	B	
273	99	B	B	99/
274	49	B	B	49/
275	83	B	B	83/
276	86	B	B	86/
277	58	B	B	58/
278	135	B	B	135/
279	147	B	B	147/
			NEVNER BOLIG:	**34 437**
			NEVNER TOTALT:	**48 405**

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo
tlf: 22 71 70 70 ::: fax: 22 71 70 80

prosjekt nr: 1226

Ringnes Park

SEKSJONERING GNR/BRNR. 225/278

Toftes gt. 19 - Bygg I

SEKSJON NR	HOVEDDEL (m2)	FORMÅL	TILLEGGSDEL (m2)	SAMEIEBRØK
280	99	B	B	99/
281	65	B	B	65/
282	71	B	B	71/
283	74	B	B	74/
284	79	B	B	79/
285	70	B	B	70/
286	65	B	B	65/
287	71	B	B	71/
288	79	B	B	79/
289	79	B	B	79/
290	70	B	B	70/
291	65	B	B	65/
292	71	B	B	71/
293	79	B	B	79/
294	79	B	B	79/
295	70	B	B	70/
296	65	B	B	65/
297	71	B	B	71/
298	79	B	B	79/
299	79	B	B	79/
300	70	B	B	70/
301	65	B	B	65/
302	110	B	B	110/
303	106	B	B	106/
304	70	B	B	70/
305	150	B	B	150/
306	105	B	B	105/
			NEVNER BOLIG:	**34 437**
			NEVNER TOTALT:	**48 405**

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo
tlf: 22 71 70 70 ··· fax: 22 71 70 80

prosjekt nr: 1226

Ringnes Park

SEKSJONERING GNR/BRNR. 225/278

Toftes gt. 13 - Bygg J

SEKSJON NR.	HOVEDDEL (m2)	FORMÅL	TILLEGGSDEL (m2)	SAMEIEBRØK
307	58	B	B	58/
308	58	B	B	58/
309	96	B	B	96/
310	58	B	B	58/
311	58	B	B	58/
312	64	B	B	64/
313	64	B	B	64/
314	102	B	B	102/
315	64	B	B	64/
316	64	B	B	64/
317	64	B	B	64/
318	64	B	B	64/
319	102	B	B	102/
320	64	B	B	64/
321	64	B	B	64/
322	64	B	B	64/
323	64	B	B	64/
324	102	B	B	102/
325	64	B	B	64/
326	64	B	B	64/
327	64	B	B	64/
328	64	B	B	64/
329	102	B	B	102/
330	64	B	B	64/
331	64	B	B	64/
332	88	B	B	88/
333	76	B	B	76/
334	76	B	B	76/
335	88	B	B	88/
			NEVNER BOLIG:	**34 437**
			NEVNER TOTALT:	**48 405**

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo
tlf: 22 71 70 70 ··· fax: 22 71 70 80

prosjekt nr: 1226

Ringnes Park

SEKSJONERING GNR/BRNR. 225/278

Thv. Meyers gt. 6-8 - Bygg K

SEKSJON NR	HOVEDDEL (m2)	FORMÅL	TILLEGGSDEL (m2)	SAMEIEBRØK
336	62	B	B	62/
337	82	B	B	82/
338	78	B	B	78/
339	80	B	B	80/
340	91	B	B	91/
341	88	B	B	88/
342	62	B	B	62/
343	86	B	B	86/
344	82	B	B	82/
345	96	B	B	96/
346	107	B	B	107/
347	88	B	B	88/
348	62	B	B	62/
349	86	B	B	86/
350	82	B	B	82/
351	96	B	B	96/
352	107	B	B	107/
353	88	B	B	88/
354	62	B	B	62/
355	86	B	B	86/
356	82	B	B	82/
357	96	B	B	96/
358	107	B	B	107/
359	88	B	B	88/
360	64	B	B	64/
361	86	B	B	86/
362	118	B	B	118/
363	77	B	B	77/
364	64	B	B	64/
365	69	B	B	69/
366	81	B	B	81/
367	77	B	B	77/
368	118	B	B	118/
369	69	B	B	69/
370	73	B	B	73/
371	118	B	B	118/
372	69	B	B	69/
373	73	B	B	73/
			NEVNER BOLIG:	**34 437**
			NEVNER TOTALT:	**48 405**

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo
tlf: 22 71 70 70 ··· fax: 22 71 70 80

prosjekt nr: 1226

Ringnes Park

SEKSJONERING GNR/BRNR. 225/278

Toftes gt. 11 - Bygg M

SEKSJON NR.	HOVEDDEL (m2)	FORMÅL	TILLEGGSDEL (m2)	SAMEIEBRØK
374	58	B	B	58/
375	58	B	B	58/
376	58	B	B	58/
377	58	B	B	58/
378	58	B	B	58/
379	58	B	B	58/
380	64	B	B	64/
381	64	B	B	64/
382	64	B	B	64/
383	64	B	B	64/
384	64	B	B	64/
385	64	B	B	64/
386	64	B	B	64/
287	64	B	B	64/
388	64	B	B	64/
389	64	B	B	64/
390	64	B	B	64/
391	64	B	B	64/
392	64	B	B	64/
393	64	B	B	64/
394	64	B	B	64/
395	64	B	B	64/
396	64	B	B	64/
397	64	B	B	64/
398	64	B	B	64/
399	64	B	B	64/
400	64	B	B	64/
401	64	B	B	64/
402	64	B	B	64/
403	64	B	B	64/
404	92	B	B	92/
405	84	B	B	84/
406	97	B	B	97/
407	89	B	B	89/
			NEVNER BOLIG:	34 437
			NEVNER TOTALT:	48 405

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo
tlf: 22 71 70 70 ··· fax: 22 71 70 80

prosjekt nr: 1226

Ringnes Park

SEKSJONERING GNR/BRNR. 225/278

Toftes gt. 7 - Bygg N

SEKSJON NR.	HOVEDDEL (m2)	FORMÅL	TILLEGGSDEL (m2)	SAMEIEBRØK
408	81	B	B	81/
409	65	B	B	65/
410	71	B	B	71/
411	74	B	B	74/
412	74	B	B	74/
413	71	B	B	71/
414	65	B	B	65/
415	65	B	B	65/
416	71	B	B	71/
417	79	B	B	79/
418	79	B	B	79/
419	71	B	B	71/
420	65	B	B	65/
421	65	B	B	65/
422	71	B	B	71/
423	79	B	B	79/
424	79	B	B	79/
425	71	B	B	71/
426	65	B	B	65/
427	6 5	B	B	65/
428	7 1	B	B	71/
429	79	B	B	79/
430	79	B	B	79/
431	71	B	B	71/
432	65	B	B	65/
433	65	B	B	65/
434	71	B	B	71/
435	79	B	B	79/
436	79	B	B	79/
437	71	B	B	71/
438	65	B	B	65/
439	65	B	B	65/
440	109	B	B	109/
441	75	B	B	75/
442	122	B	B	122/
443	65	B	B	65/
444	118	B	B	118/
445	134	B	B	134/
			NEVNER BOLIG:	**34 437**
			NEVNER TOTALT:	**48 405**

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo
tlf: 22 71 70 70 ··· fax: 22 71 70 80

prosjekt nr: 1226

Ringnes Park

SEKSJONERING GNR/BRNR. 225/278

Toftes gt. 5 - Bygg 0

SEKSJON NR	HOVEDDEL (m2)	FORMÅL	TILLEGGSDEL (m2)	SAMEIEBRØK
446	67	B	B	67/
447	74	B	B	74/
448	71	B	B	71/
449	65	B	B	65/
450	67	B	B	67/
451	94	B	B	94/
452	79	B	B	79/
453	71	B	B	71/
454	65	B	B	65/
455	67	B	B	67/
456	94	B	B	94/
457	79	B	B	79/
458	71	B	B	71/
459	65	B	B	65/
460	67	B	B	67/
461	94	B	B	94/
462	79	B	B	79/
463	71	B	B	71/
464	65	B	B	65/
465	67	B	B	67/
466	94	B	B	94/
467	79	B	B	79/
468	71	B	B	71/
469	65	B	B	65/
470	81	B	B	81/
471	101	B	B	101/
472	109	B	B	109/
473	65	B	B	65/
			NEVNER BOLIG:	**34 437**
			NEVNER TOTALT:	**48 405**

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo
tlf: 22 71 70 70 ::: fax: 22 71 70 80

prosjekt 1226

Ringnes Park

SEKSJONERING GNR/BRNR. 225/278

Thv. Meyer gt. 4 - 6 - Bygg L

SEKSJON NR.	HOVEDDEL (m2)	FORMÅL	TILLEGGSDEL (m2)	SAMEIEBRØK
474	106	B	B	106/
475	91	B	B	91/
476	127	B	B	127/
477	112	B	B	112/
478	90	B	B	90/
479	116	B	B	116/
480	103	B	B	103/
481	112	B	B	112/
482	68	B	B	68/
483	37	B	B	37/
484	71	B	B	71/
485	66	B	B	66/
486	34	B	B	34/
487	94	B	B	94/
488	91	B	B	91/
489	72	B	B	72/
490	39	B	B	39/
491	71	B	B	71/
492	69	B	B	69/
493	34	B	B	34/
494	95	B	B	95/
495	96	B	B	96/
496	72	B	B	72/
497	39	B	B	39/
498	73	B	B	73/
499	69	B	B	69/
500	38	B	B	38/
501	95	B	B	95/
502	99	B	B	99/
			NEVNER BOLIG:	**34 437**
			NEVNER TOTALT:	**48 405**

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo
tlf: 22 71 70 70 ··· fax: 22 71 70 80

prosjekt 1226

Ringnes Park

SEKSJONERING GNR/BRNR. 225/278

Toftes gate / Thv. Meyers gt. / Sannergt.

SEKSJON NR.	HOVEDDEL (m2)	FORMÅL	TILLEGGSDEL (m2)	SAMEIEBRØK
503	600	N	TG	600/
504	3696	N		3696/
505	1200	N		1200/
506	390	N		390/
507	78	N		78/
508	13500	N	TG	13500/
			NEVNER TOTALT:	**48 405**

e

VEDTEKTER FOR

SAMEIET RINGNES PARK VEST

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

1. SAMEIET/EIENDOMMEN/SEKSJONENE

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

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som **"Seksjonene")** som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring **(bilag 1),** seksjonsoversikt **(bilag la),** situasjonsplan **(bilag lb)** og plantegninger (etasjeplaner) **(bilag 1c).**

Følgende definisjoner benyttes i det følgende:

Definisjon	Seksjon nr	**Bygg**	Adresse	Referanse
Boligseksjonene:	1-28	A	Sannergt 6a	s. 1-6
	29-79	B	Thv Meyers gt 16a-h	s. 7-12
	80-110	C	Thv Meyers gt 16j	s. 13-18
	111-150	D	Toftes gt 23	s. 19-24
	151-179	E	Thv Meyers gt 12	s. 25-30
	180-210	F	Thv Meyers gt 14	s. 26-37
	211-238	G	Thv Meyers gt 10	s. 38-45
	239-279	**H**	Toftes gt 21	s. 46-52
	280-306	i	Toftes gt 19	s. 53-59
	307-335	J	Toftes gt 13	s. 60-65
	336-373	K	Thv Meyers gt 6-8	s. 66-73
	374-407	M	Toftes gt 11	s. 74-79
	408-445	N	Toftes gt 7	s. 81-87
	446-473	0	Toftes gt 5	s. 88-93
	474-502	L	Thv Meyers gt 4a, 4b, 6	s. 94-98
Barnehageseksjonen:	503	0/N	Toftes gt. 5/7	s. 80
Garasjeseksjon I:	504			s. 100-102, 104
Garasjeseksjon II:	505			s. 104-105
Næringsseksjon I:	508		("Bydelssenteret")	s. 46, 99-103
Næringsseksjon II:	506	I/N/0	Toftes gt 5 og 19	s. 53, 88

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

2. RETT TIL BRUK

2.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av Seksjonen.

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

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

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen.

2.1.1 Bruksrett over Barnehageseksjonen

Boligseksjonene har rett til å benytte Barnehageseksjonens uteareal til lek og opphold utenom barnehagens åpningstid. Bruken ma ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for Barnehageseksjonen.

2.2 Fellesarealene

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

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

2.2.1 Bruksreglement gårdsrom

Boligseksjonene har i fellesskap rett til eksklusiv bruk av hele gårdsrommet beliggende innenfor innenfor/mellom bygg A-0, som illustrert i bilag lb). Den eksklusive bruksretten omfatter alle arealer, konstruksjoner og installasjoner i gårdsrommet, som gang-/adkomstveier og avkjørsler (unntatt innkjøring til Garasjeseksjon I/II), torg, grøntareal, vannspeil, sykkeloppstillingsplasser, avfallsboder mv.

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

2.2.2 Bruksreglement torg mot Sannergata

Næringsseksjon I har rett til eksklusiv bruk av torget mot Sannergata som illustrert i bilag 1b) utover det areal som til enhver tid er omfattet av Næringsseksjon I (dvs. en del av seksjonen), herunder sykkeloppstillingsplasser m.v. Bruksretten omfatter også enerett til å drive salgs-/serveringsvirksomhet mv. på torget så langt det ikke strider mot reguleringsbestemmelsene eller andre offentlige krav mv. vedrørende Eiendommen.

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

2.2.3 Bruksreglement takterrasser

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

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

3. VEDLIKEHOLD MV.

3.1 Seksjonen

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

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

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

3.2 Fellesareal

Eiendommens fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like.

Med unntak av de eksklusive vedlikeholdsplikter som er fastsatt i pkt 3.2.1 - 3.2.6 nedenfor, er Seksjonene i fellesskap ansvarlig for vedlikehold av Eiendommens fellesareal.

Med begrepet "vedlikehold" menes, med mindre annet følger av sammenhengen, i tillegg til løpende vedlikehold, også nødvendig utskiftning, reparasjon og modernisering av de aktuelle fellesarealer, anlegg mv, likevel med unntak av bygningsmessige tiltak som omfattes av 10.2 (i) nedenfor.

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

3.2.1 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Boligseksjonene

Det påhviler Boligseksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av:

(i) innvendig fellesareal knyttet til Boligseksjonenes hoveddel (leiligheter), herunder inngangspartier, ganger og trapperom, samt tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, lys/oppvarming mv. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter alt fellesareal som angitt på s. 1-98 i bilag 1c),

(ii) innvendig fellesareal knyttet til Boligseksjonenes tilleggsdeler (sportsboder), herunder ganger og trapperom, inngangspartier og dører, rømningsveier, samt tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, lys/oppvarming mv. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter slikt fellesareal som illustrert på s. 38, s. 99-102 og s. 104-105 i bilag lc),

(iii) innvendig fellesareal til bruk som sykkeloppstillingsplasser (dvs. i tillegg til utvendige plasser som befinner seg i gårdsrommet, jf litra vi) nedenfor). Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter slikt fellesareal som angitt på s. 100-102 og s. 105 i bilag lc),

(iv) utvendige tak og takterrasser med tilhørende konstruksjoner, installasjoner mv for samtlige bygg (A-0) i Sameiet. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter slikt fellesareal som illustrert i bilag 113).

(v) fasader, utvendige vinduer og balkonger/terrasser (som er fellesareal) samt øvrige utvendige konstruksjoner, installasjoner mv. for samtlige bygg (A-0) i Sameiet, som illustrert i bilag ib). Vedlikeholdsplikten etter dette punkt gjelder likevel ikke fasader, vinduer mv. til de øvrige Seksjonene etter bestemmelsene i pkt 3.2.2, 3.2.3 og 3.2.6 nedenfor, og

(vi) utvendig fellesareal (gårdsrom) som angitt i pkt 2.2.1 ovenfor, herunder alle arealer, konstruksjoner og installasjoner i gårdsrommet, som gang-/adkomstveier og avkjørsler, torg, grøntareal, vannspeil, sykkeloppstilling, avfallsboder, tekniske anlegg mv, samt fortau mot Thv. Meyers gt og Toftes gt. utover det fortausareal som Næringsseksjon I og II har

vedlikeholdsansvar for (jf pkt 3.2.2 og 3.2.3 nedenfor). Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter slikt fellesareal som illustrert i bilag 1b).

(vii) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene Boligseksjonenes behov.

3.2.2 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Næringsseksjon I

Det påhviler Næringsseksjon I å besørge vedlikehold av:

(i) fasader og utvendige vinduer på samme plan/etasje som Næringsseksjon I (jf bilag 1c) s. 46 og 100) begrenset oppover til etasjeskillet mot overliggende plan/etasje og sideveis til vegg mot øvrige Seksjoner, samt øvrige utvendige bygningsmessige konstruksjoner, installasjoner mv knyttet til Næringsseksjon I (med hoveddel og tilleggsdeler),

(ii) utvendig fellesareal (fortau) utenfor torg mot Sannergt (jf pkt 2.2.2 over), og

(iii) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet til Næringsseksjon I.

3.2.3 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Næringsseksjon II

Det påhviler Næringsseksjon II å besørge vedlikehold av:

(i) fasader og utvendige vinduer på samme plan/etasje som Næringsseksjon II (jf bilag 1c) s. 53 og 93) begrenset oppover til etasjeskillet mot overliggende plan/etasje og sideveis til vegg mot øvrige Seksjoner, samt øvrige utvendige bygningsmessige konstruksjoner, installasjoner mv knyttet til Næringsseksjon II (med hoveddel og tilleggsdeler),

(ii) utvendig fellesareal (fortau) mot Toftes gt for så vidt gjelder slikt areal som er knyttet til Næringsseksjon II, og

(iii) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet til Næringsseksjon II.

3.2.4 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Garasjeseksjon I

Det påhviler Garasjeseksjonen å besørge vedlikehold av:

(i) innvendig fellesareal knyttet til Garasjeseksjon I (hoveddel og tilleggsdeler), herunder inngangspartier, ramper, kjøreveier, ganger, trapperom, samt tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, lys/ oppvarming mv. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter slikt fellesareal som illustrert i bilag 1c) s. 100-102. Vedlikehold av slikt fellesareal som illustrert i bilag 1c) s. 104, besørges likevel av Garasjeseksjon I og Garasjeseksjon II i fellesskap, og

(ii) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet til Garasjeseksjon I.

3.2.5 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Garasjeseksjon II

Det påhviler Garasjeseksjonen å besørge vedlikehold av:

(i) innvendig fellesareal knyttet til Garasjeseksjon II (hoveddel og tilleggsdeler), herunder inngangspartier, ramper, kjøreveier, ganger, trapperom, samt tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, lys/ oppvarming mv. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter slikt fellesareal som illustrert i bilag lc) s. 105. Vedlikehold av fellesarealet besørges av Garasjeseksjon I og Garasjeseksjon II i fellesskap, og

(ii) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet til Garasjeseksjon II.

3.2.6 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Barnehageseksjonen

Det Barnehageseksjonen å besørge vedlikehold av:

(i) fasader og utvendige vinduer på samme plan/etasje som Barnehageseksjonen (jf bilag lc) s. 85) begrenset oppover til etasjeskillet mot overliggende plan/etasje og sideveis til vegg mot

øvrige Seksjoner, samt øvrige utvendige bygningsmessige konstruksjoner, installasjoner mv knyttet til Næringsseksjon II (med hoveddel og tilleggsdeler),

(ii) øvrige arealer, konstruksjoner og tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet til Barnehageseksjonen.

3.2.7 Felles vedlikeholdsansvar

Det påhviler Seksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av alle arealer, konstruksjoner, tekniske anlegg mv. som ikke er omfattet av pkt 3.2.1 - 3.2.6 ovenfor og/eller som etter sin art skal tjene Seksjonenes felles behov. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter bl.a. felles tekniske rom til trafo (og gang/trapp ned til dette rommet), hovedtavle og fjernvarme, som illustrert på s. 100101 og s. 104-105.

3.2.8 Driftsselskap

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

4. RETTSLIG RÅDIGHET

Den enkelte sameier rår som en eier over Seksjonen.

Med de begrensninger og unntak som følger av eierseksjonsloven § 22, kan ingen erverve mer enn to Boligseksjoner.

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

5. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

5.1 Felleskostnader

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

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

(i) kostnadene til vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt 3.2.1 ovenfor,

(ii) kostnadene til bruk av fellesareal som angitt i pkt 3.2.1 ovenfor, herunder bl.a. renhold av ganger, trapperom og heiser, innvendige tak, gulv og vegger, inngangspartier og dører, utvendig rengjøring av vinduer, fasader, balkonger, takterrasser og solavskjermingsutstyr, fjerning av tagging/grafitti, tilsyn/service av heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske alarm-og sikkerhetsanlegg, snøbrøyting, plenklipping, planting, bortkjøring og renhold av gårdsrom (jf pkt 2.2.1) og fortau mot Thv. Meyers gt og Toftes gt. (jf pkt 3.2.1 over), egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspåslag for felleskostnader, og

(iii) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Boligseksjonene.

5.1.2 Kostnader som skal dekkes av Næringsseksjon I:

(i) kostnadene til vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt 3.2.2 ovenfor, og

(ii) kostnadene til bruk av fellesareal som angitt i pkt 3.2.2 ovenfor, herunder bl.a. renhold av inngangspartier og dører, utvendig rengjøring av vinduer, fasader og solavskjermingsutstyr, fjerning av tagging/grafitti, snøbrøyting, bortkjøring og renhold av torg (jf pkt 2.2.2 over), egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspåslag for felleskostnader,

(iii) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold og bruk av felles rømningstrapper/-ganger mv. som illustrert på s. 100-102 og s. 104-105 i bilag 1c),

(iv) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Næringsseksjon I.

5.1.3 Kostnader som skal dekkes av Næringsseksjon II:

(i) kostnadene til vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt 3.2.3 ovenfor,

(ii) kostnadene til bruk av fellesareal som angitt i pkt 3.2.3 ovenfor, herunder bl.a. renhold av inngangspartier og dører, utvendig rengjøring av vinduer, fasader og solavskjermingsutstyr, fjerning av tagging/grafitti, renhold av fortau mot Toftes gt (jf pkt 3.2.3 over), egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspåslag for felleskostnader, og

(iii) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Næringsseksjon II.

5.1.4 Kostnader som skal dekkes av Garasjeseksjon I:

(i) kostnadene til vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt 3.2.4 ovenfor. Kostnadene til vedlikehold av slikt fellesareal som illustrert i bilag 1c) s. 104 skal likevel dekkes av Garasjeseksjon I og II etter det innbyrdes antall biloppstillingsplasser på dette plan,

(ii) kostnadene til bruk av fellesareal som angitt i pkt 3.2.4 ovenfor, herunder bl.a. renhold av inngangspartier, ramper, kjøreveier, ganger, trapperom, fjerning av tagging/grafitti, kosting, spyling, egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspålegg for felleskostnader, og

(iii) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Garasjeseksjon II.

5.1.5 Kostnader som skal dekkes av Garasjeseksjon II:

(iv) kostnadene til vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt 3.2.5 ovenfor. Kostnadene til vedlikehold av slikt fellesareal som illustrert i bilag 1c) s. 100 skal likevel dekkes av Garasjeseksjon I og II etter det innbyrdes antall biloppstillingsplasser på dette plan,

(v) kostnadene til bruk av fellesareal som angitt i pkt 3.2.5 ovenfor, herunder bl.a. renhold av inngangspartier, ramper, kjøreveier, ganger, trapperom, fjerning av tagging/grafitti, kosting, spyling, egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspålegg for felleskostnader, og

(vi) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Garasjeseksjon II.

5.1.6 Kostnader som skal dekkes av Barnehageseksjonen:

(i) kostnadene til vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt 3.2.6 ovenfor, og

(ii) kostnadene til bruk av fellesareal som angitt i pkt 3.2.6 ovenfor, herunder bl.a. renhold av inngangspartier og dører, utvendig rengjøring av vinduer, fasader og solavskjermingsutstyr, fjerning av tagging/grafitti, egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspåslag for felleskostnader, og

(iii) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Barnehageseksjonen

5.1.7 Kostnader som skal dekkes av Seksjonene i fellesskap:

Kostnader som skal fordeles etter sameiebrøken:

(i) kostnader til forsikring av Eiendommen (bygningsforsikring) og ansvars-/skadeforsikring,

(ii) eiendomsskatt,

(iii) kommunale avgifter, herunder renovasjons-/avfallsgebyrer, vann-/avløpsavgifter, feieavgift mv.,

(iv) kostnader til levering av energi til Eiendommen, herunder elektrisitet, fjernvarme mv.

(v) kostnader til vedlikehold og bruk av fellesarealer som nevnt i pkt 3.2.7 over,

(vi) felles vaktmester, vakthold mv.

(vii) andre kostnader, avgifter/gebyrer mv. som gjelder Eiendommen i sin helhet og som etter sin art varierer etter Seksjonens størrelse.

Kostnader som skal fordeles med en lik del på hver Seksjon:

(i) kostnader til administrasjon, forretningsførsel, regnskap og revisjon av Sameiet/ Eiendommen, styrehonorar,

(ii) kostnader til fellesantenneanlegg, kabel-TV mv.

Kostnadene etter dette punkt 5.1.7 skal bare fordeles etter sameiebrøken i den grad kostnadene belastes Eiendommen/Sameiet under ett. I motsatt fall fordeles kostnadene etter den fordeling som er lagt til grunn av den aktuelle leverandør, tjenesteyter, offentlige myndighet mv (f eks vil eiendomsskatt/kommunale avgifter normalt bli direkte fordelt i henhold til sameiebrøken).

5.1.8 Kostnader som skal fordeles etter nytte/forbruk

(i) Kostnadsfordelingen etter pkt 5.1.1 - 5.1.7 ovenfor gjelder ikke for kostnader ved tiltak som etter sin art ikke kan komme de(n) aktuelle sameier(ene) til gode, og det dessuten vil virke klart urimelig at sameierne dekker kostnadene i henhold til den fastsatte fordeling, og

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

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

5.1.9 Betaling og avregning av felleskostnader

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

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

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

En sameier som har båret større kostnader enn det som følger av pkt 5.1.1 - 5.1.8 over, har krav på å få dekket det overskytende.

5.1.10 Fellesinntekter

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

6. HEFTELSESFORM

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

7. PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSER

De andre sameierne har panterett i Seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet for hver Seksjon svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning 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 punkt kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del, jf. pkt 5 ovenfor.

8. PÅLEGG OM SALG

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge Seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter pkt 9 nedenfor. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve Seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at Seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan Seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 418 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 (1) første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter dette punkt.

9. FRAVIKELSE

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

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

10. BESLUTNINGSMYNDIGHET

10.1 Sameiermøtets beslutningsmyndighet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

10.2 Flertallskrav og særlige begrensninger i sameiermøtets beslutningsmyndighet

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer i samsvar med pkt 11.5 nedenfor.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet i samsvar med pkt 11.5 nedenfor for vedtak om:

(i) ombygging, påbygging eller andre endringer av Eiendommen (bygg og/eller tomt) som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

(ii) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

(iii) salg, kjøp, bortleie eller leie av Eiendommen (bygg og/eller tomt), herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap. Dette medfører likevel ingen begrensning i sameiernes rettslige rådighet over sin Seksjon, jf pkt 4,

(iv) andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,

(v) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

(vi) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 (2) annet punktum,

(vii) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene, og

(viii) fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser

10.3 Styrets beslutningsmyndighet

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

10.4 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter pkt 12.6 nedenfor representerer Sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. SAMEIERMØTE

11.1 Sameiermøtet

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett i samsvar med pkt 11.5 under. For Boligseksjonene har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

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

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene i samsvar med pkt 11.5 nedenfor, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11.2 Innkalling til sameiermøte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

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

Innkallingen skjer skriftlig.

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

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter pkt 11.1 fjerde ledd ovenfor.

11.3 Hvilke saker sameiermøtet kan og skal behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

(i) behandle styrets årsberetning,

(ii) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, og

(iii) velge styremedlemmer

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

Bortsett fra i tilfellene som nevnt i annet ledd, kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med pkt 11.2 fjerde ledd ovenfor. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet

11.4 Møteledelse. Protokoll

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst &i sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

11.5 Sameiermøtets vedtak — stemmerett og beregning

Sameiermøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

(i) i saker som kun angår Boligseksjonene, herunder vedlikehold og bruk fellesareal som omtalt i pkt 3.2.1 ovenfor, har bare Boligseksjonene stemmerett. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av Boligseksjonene gir &I stemme,

(ii) i saker som kun angår Næringsseksjon I, herunder vedlikehold og bruk av fellesareal som omtalt i pkt 3.2.2 ovenfor, har bare Næringsseksjon I stemmerett,

(iii) i saker som kun angår Næringsseksjon II, herunder vedlikehold og bruk av fellesareal som omtalt i pkt 3.2.3 ovenfor, har bare Næringsseksjon II stemmerett,

(iv) i saker som kun angår Garasjeseksjon I, herunder vedlikehold og bruk av fellesareal som omtalt i pkt 3.2.4 ovenfor, har bare Garasjeseksjon I stemmerett,

(v) i saker som kun angår Garasjeseksjon II, herunder vedlikehold og bruk av fellesareal som omtalt i pkt 3.2.5 ovenfor, har bare Garasjeseksjon II stemmerett,

(vi) i saker som kun angår Barnehageseksjonen, herunder vedlikehold og bruk av fellesareal som omtalt i pkt 3.2.6 ovenfor, har bare Barnehageseksjonen stemmerett, og

(vii) i saker som angår Eiendommen som helhet, har alle Seksjonene stemmerett. Flertall regnes etter sameiebrøk.

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter pkt 8 og 9 ovenfor.

12. STYRE OG FORRETNINGSFØRER

12.1 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges

særskilt. Den som er umyndig kan ikke være styremedlem.

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

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

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

12.2 Styremøter

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

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

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

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

12.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med pkt 10.3 ovenfor å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

12.4 Forretningsfører

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

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

12.5 Ugildhet

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

12.6 Representasjon

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

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

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

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

Har styret, styremedlemmer eller forretningsfører overskredet sin myndighet, er disposisjonen ikke bindende for sameierne, dersom sameierne godtgjør at medkontrahenten innså eller burde innse at

myndigheten ble overskredet, og det derfor ville stride mot redelighet å gjøre disposisjonen gjeldende.

13. REGNSKAP OG REVISJON

13.1 Regnskap

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

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

13.2 Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert revisor. Revisor velges av sameiermøtet.

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

14. FORSIKRING

Styret tegner felles fullverdiforsikring for Eiendommen, dog slik at Næringsbygget og Boligbygget så langt som mulig skal forsikres særskilt.

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

Ved utvendig skade eller ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på Eiendommen, dekker sameiet egenandelen. Dersom skaden er begrenset til Næringsbygget eller Boligbygget, dekker henholdsvis Næringsseksjonen og Boligseksjonene egenandelen etter innbyrdes sameiebrøk.

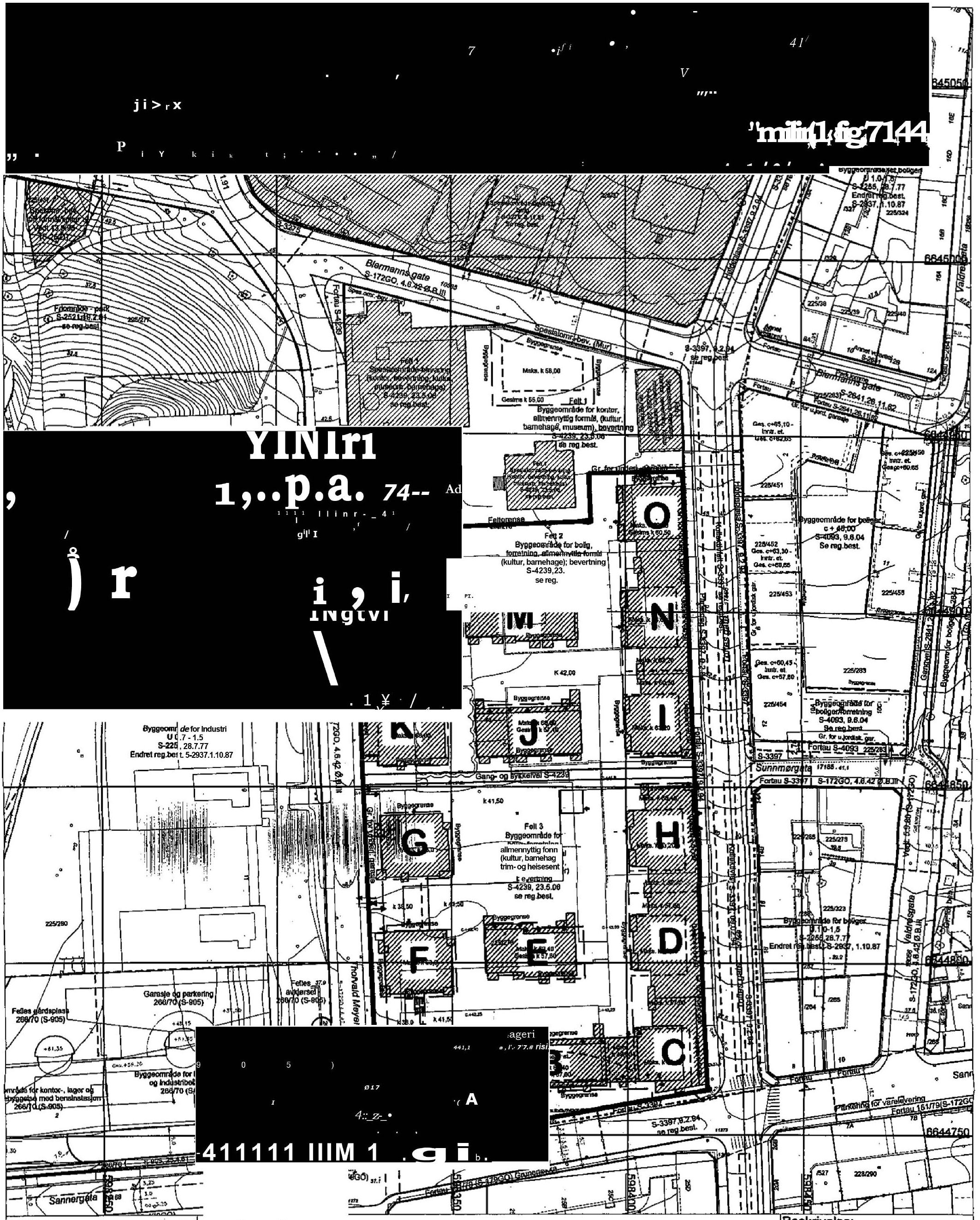
15. REGISTRERING I FORETAKSREGISTERET

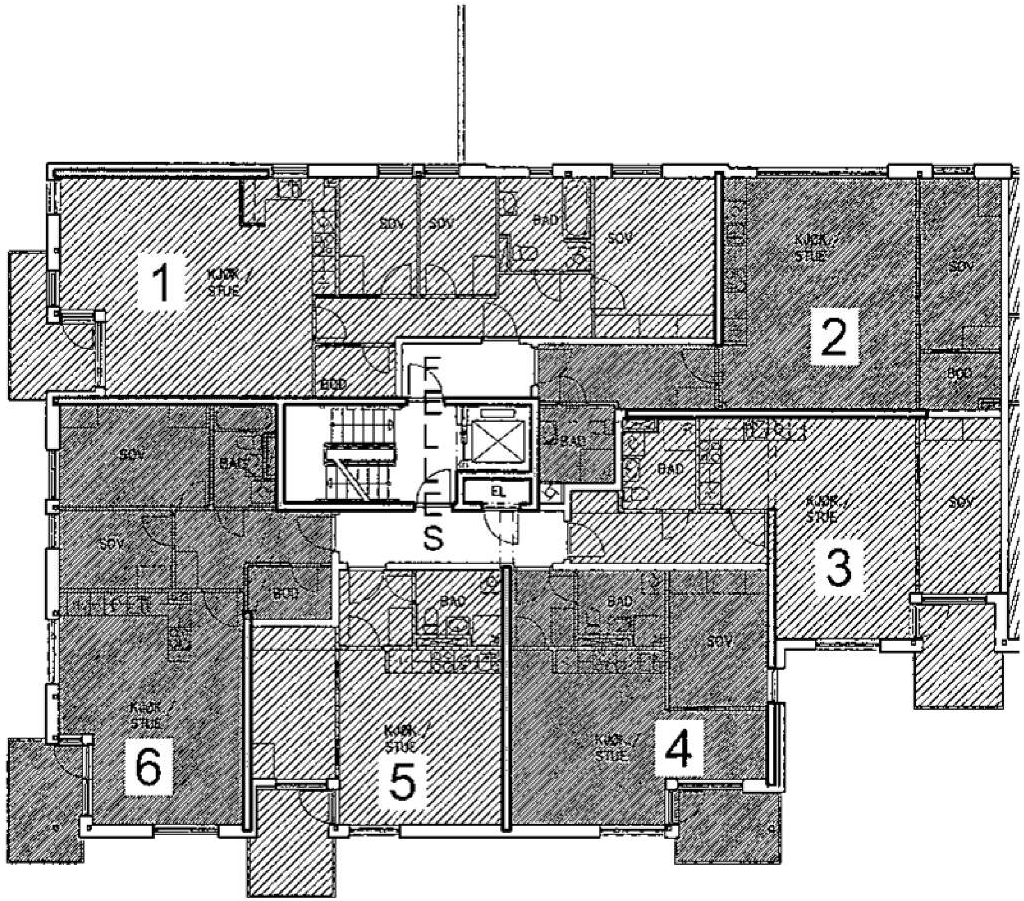
Styret melde Sameiet til registrering i foretaksregisteret senest 6 måneder etter at seksjonerings-begjæringen er blitt tinglyst, jf eierseksjonsloven § 11, 3. ledd.

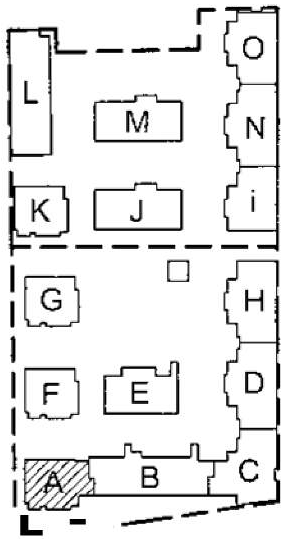
16. TVISTER

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

* * *


Biermanns gate
S-172GO, 4.6.42 Ø.B.III
Spesialområde bevaring
Felt 1
Byggeområde for kontor, allmennyttig formål, (kultur, barnehage, museum), bevertning
S-4239, 23.5.00
se reg.best.
Maks. k 58,00
Gesims k 55,00
Felt 2
Byggeområde for bolig, forretning, allmennyttig formål (kultur, barnehage); bevertning
S-4239,23.
se reg.
Felt 3
Byggeområde for allmennyttig fonn (kultur, barnehag
trim- og heisesent
S-4239, 23.5.00
se reg.best.
Byggeområde for bolig
c + 46,00
S-4093, 9.6.04
Se reg.best.
Byggeområde for bolig/forretning
S-4093, 9.6.04
Se reg.best.
Fortau S-4093 225/283
Sunnmørgata
Fortau S-3397 S-172GO, 4.6.42 Ø.B.III
Fortau S-4239
Gang- og sykkelvei S-4239
Byggeområde for bolig
0.10-1,5
S-2266, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for industri
U 0.7 - 1.5
S-225, 28.7.77
Endret reg.best. 5-2937.1.10.87
Garasje og parkering
268/70 (S-905)
Felles gårdsplass
268/70 (S-905)
Sannergata
Fortau 161/79 (S-172GO) Grunnerveien
Parkering for varelevering
Fortau S-3397
S-3397, 9.2.94
se reg.best
Fortau S-2641
Biermanns gate
S-2641, 28.11.62
Fortau S-2641, 28.11.62
Gr. for u.jordst. garasje
Valdresgata
Gang- og sykkelvei S-4239
Fortau S-4239
Gr. for u.jordst. gar.
Gr. for u.jordst. garasje
Gr. for u.jordst. gar.
Gang- og sykkelvei S-4239
Fortau S-3397
Fortau S-3397
Fortau S-3397





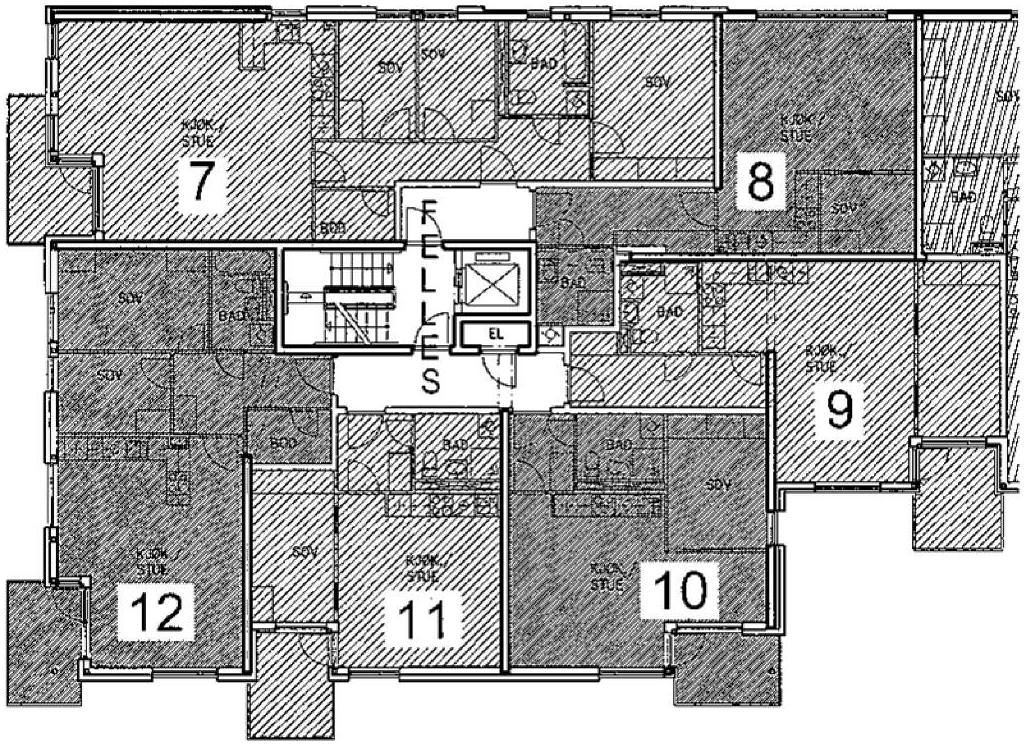
DATO	TEGN	REV. TEKST	KONTR

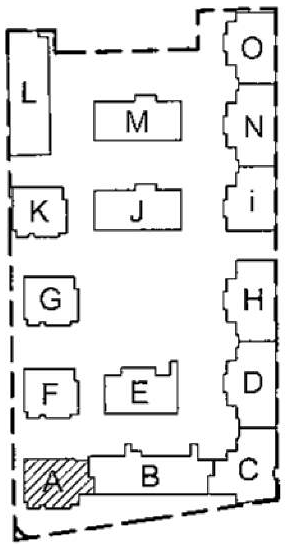
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

TEGNIXCSX PRØVE

SEKSJON 1-6
BYGG A, PLAN 1. ETG
Sonnergt. 6A

PROSJEKT NR.	DATO	TEC. pewm.	MÅL	TEGN NR.
1226	31.08.2007	KK/PAL	1/200	Side 1/105



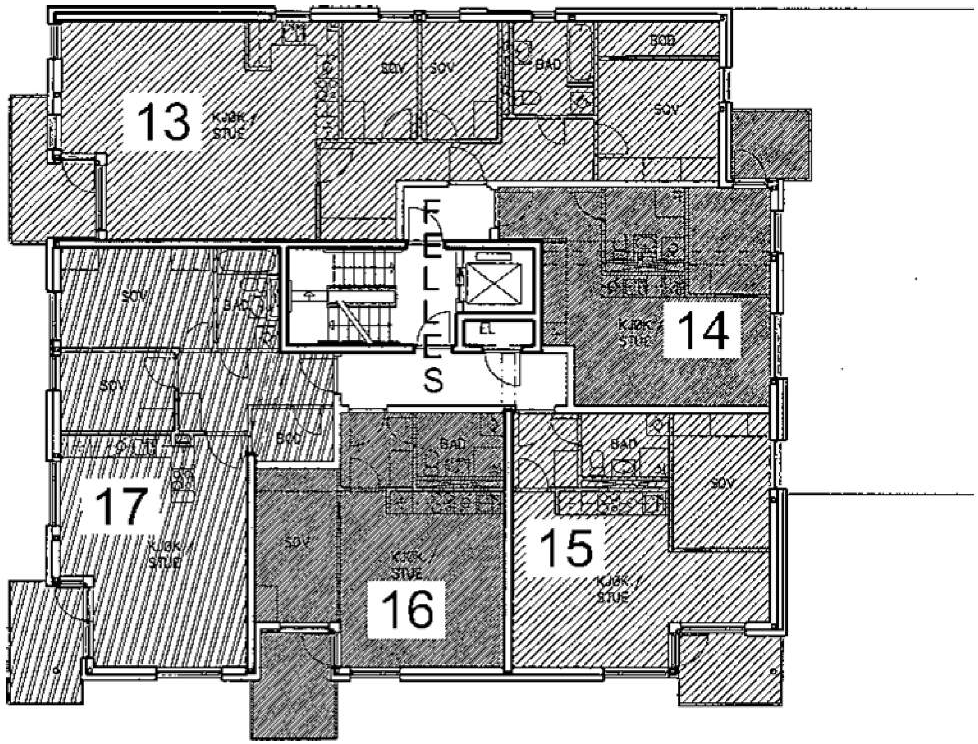


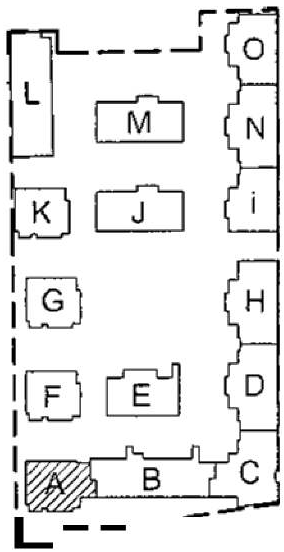
DATO	TEGN. REV.TEKST	KONTR.

RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278

SEKSJON 7-12
BYGG A, PLAN 2. ETG
Sannergt. 6A

g.nr.....i a DATO:			MÅL	TEGN.NR.:
1226	31.08.2007	KK/PAL	1/200	side 2/105





DATO

TEGN. REV.TEKST KONTR.

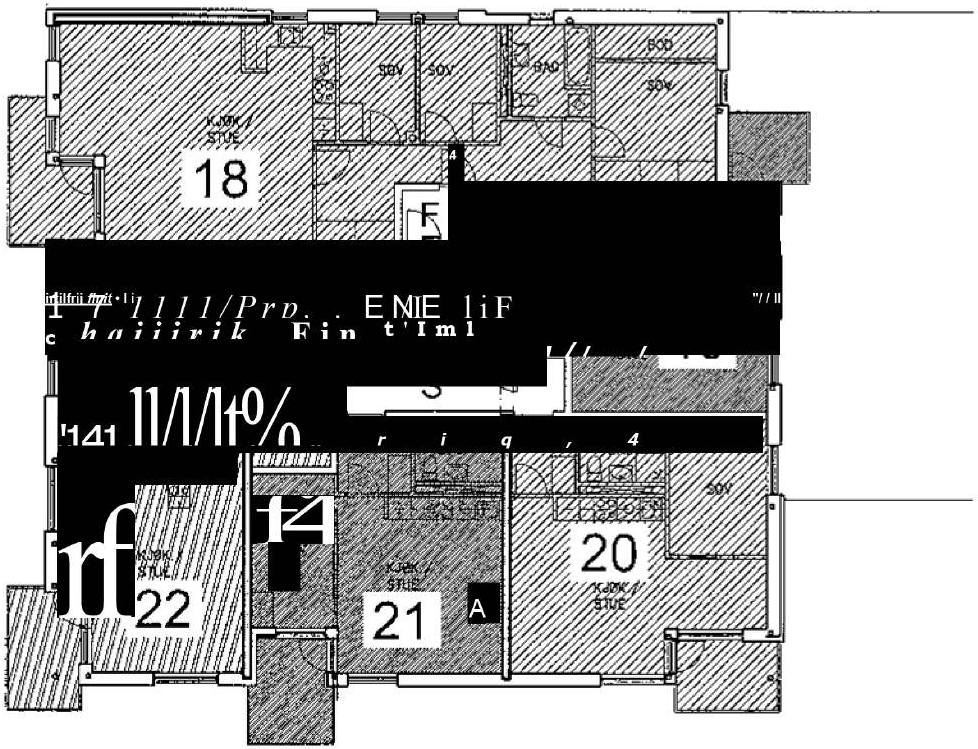
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

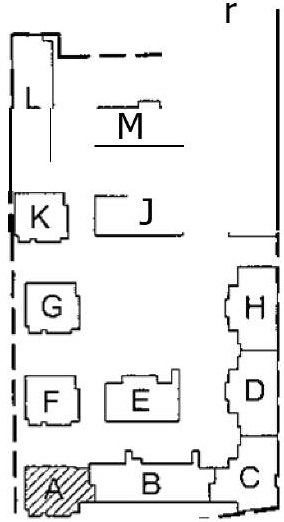
,t G9. / finn,

SEKSJON 13-17
BYGG A, PLAN 3. ETG
Sonnergt. 6A

OPOS.KKI: 0/70:
1226 31.08.2007 KK/PAL 1/200 Side 3/103

N





DATO TEGN. I REV.TEKST KON TR.

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

TEGNING

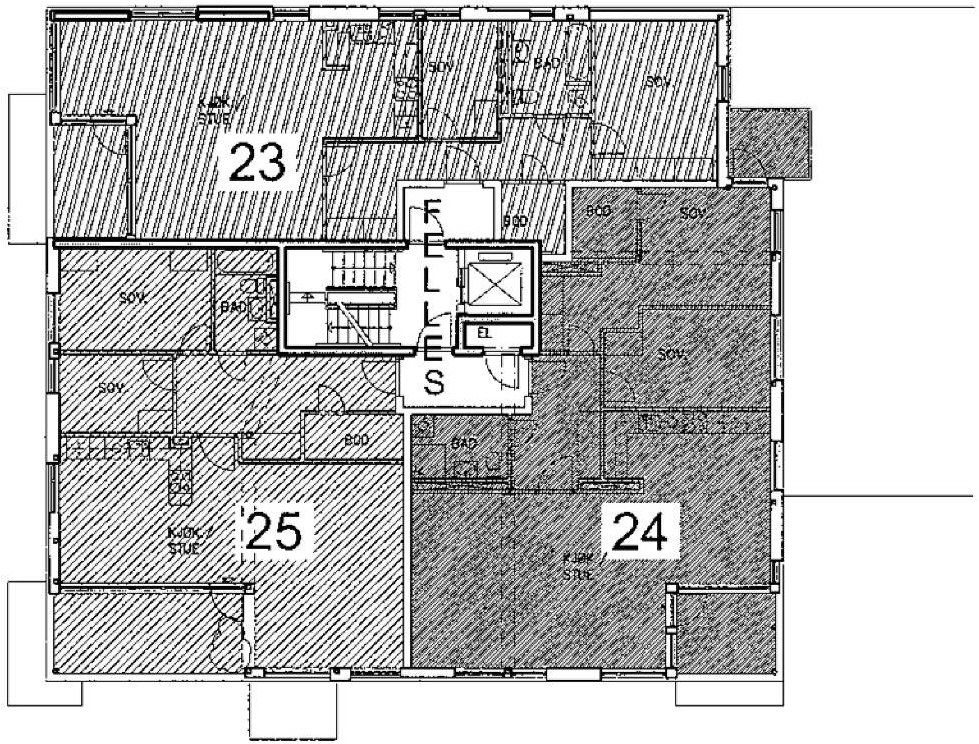
SEKSJON 18-22

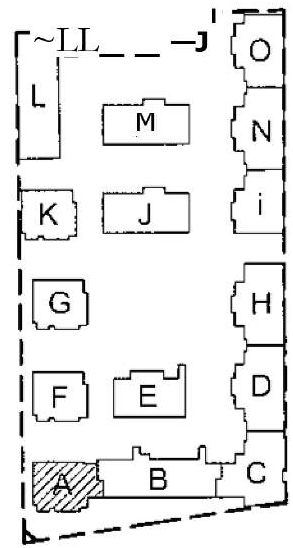
BYGG A, PLAN 4. ETG

Sannergt. 6A

1226 31.08.2007 KK/PAL 1/200

N





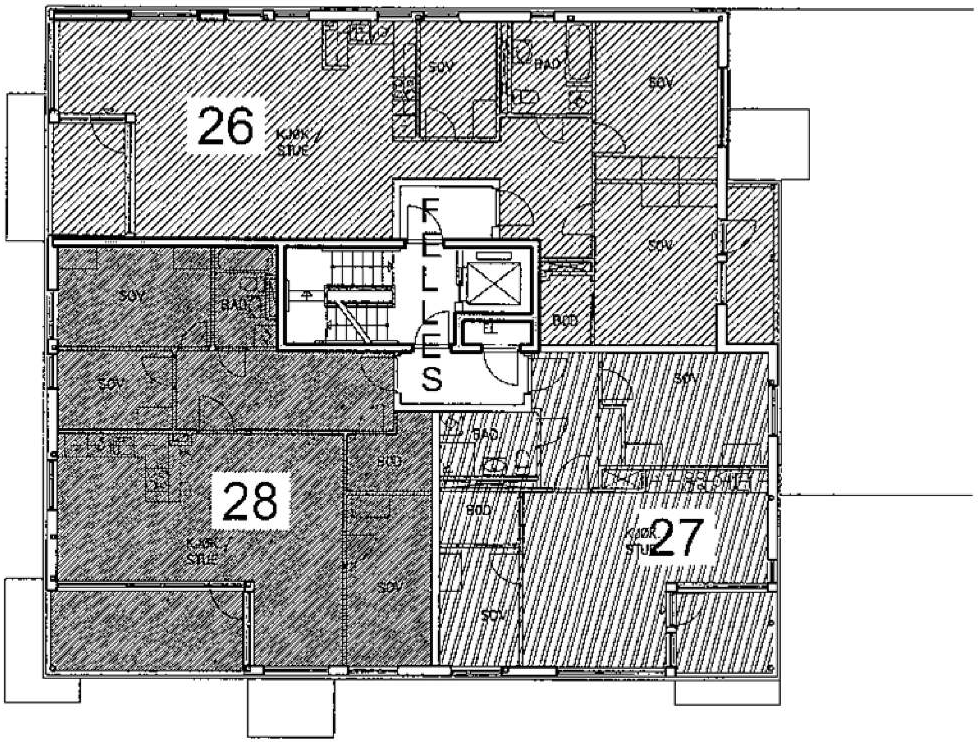
DATO	TEGN. REV. TEKST	KONTR.

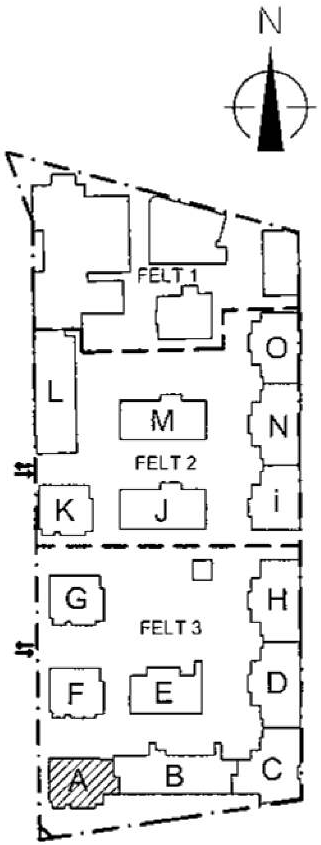
KRINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

TEGNINGSNAVN / TITTEL:

SEKSJON 23-25
BYGG A, PLAN 5. ETG
Sannergt. 6A

PROSJEKT NR.	DATO	TEGN./KONTR.	MÅL:	TEGN NR
1226	31.08.2007	KK/PAL	1/200	Side 5/105



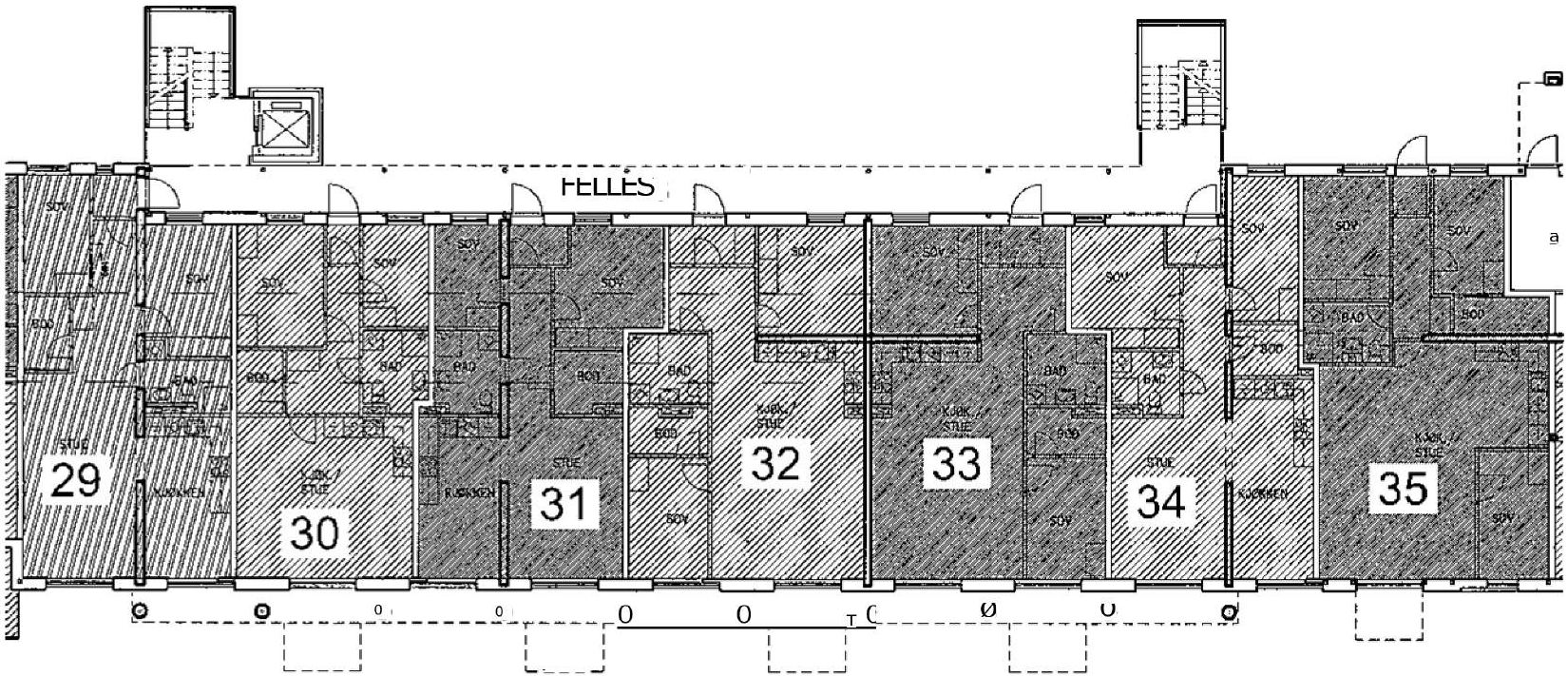


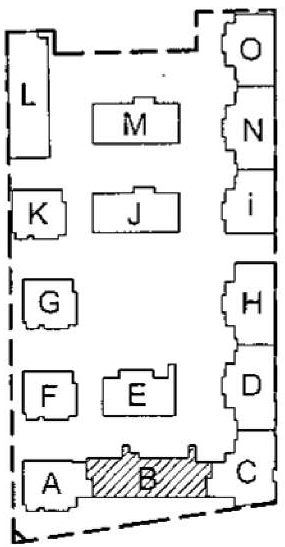
DATO	TEGN. REV.TEKS	KONSR

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278 [1]11

SEKSJON 26-28
BYGG A, PLAN 6. ETG
Sannergt. 6A

1226	31.08.2007	KK/PAL	1/200 Side 6/105





DA TO TEGN. REV. TEKST f KONTR.

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

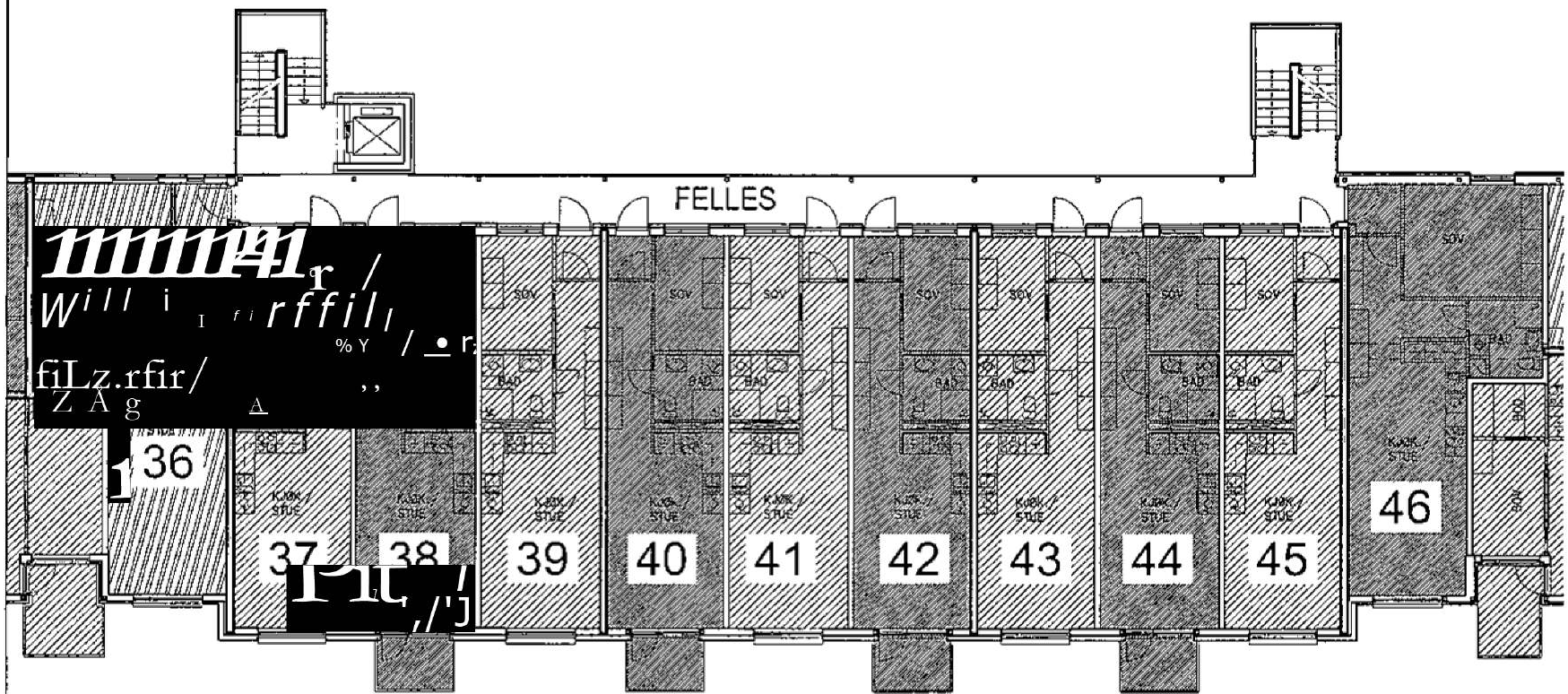
ZG.ICSNA. / .71D.

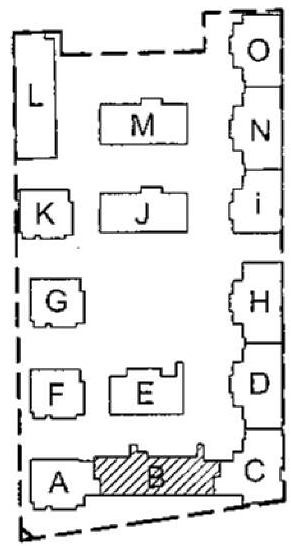
SEKSJON 29-35

BYGG B, PLAN 1. ETG

Thv. Meyersgt. 16 A, C, D, E, F, G, H

1226 31.08.2007 KK/PAL tilpasset Side 7/105





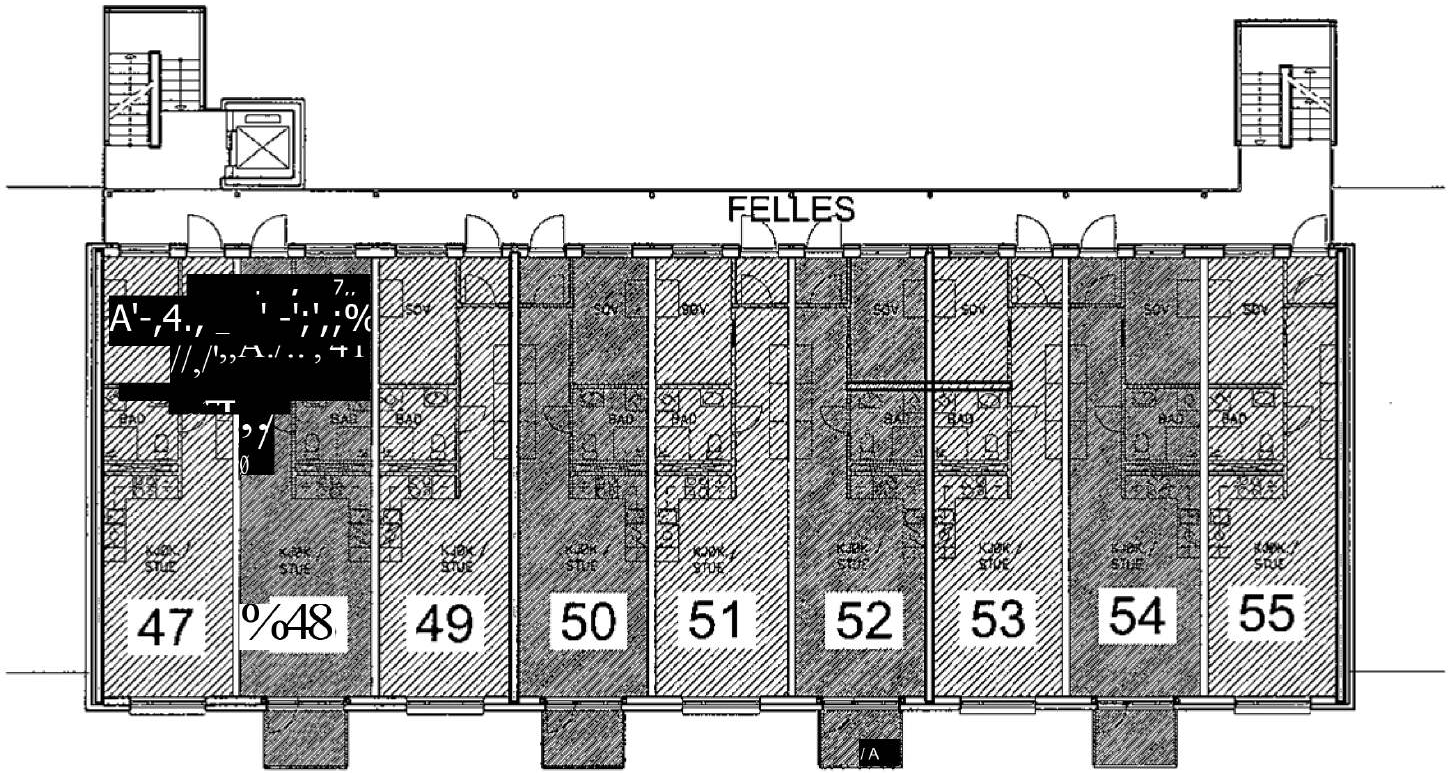
DATO	TEGN.	REV.TEKST	KONTR.

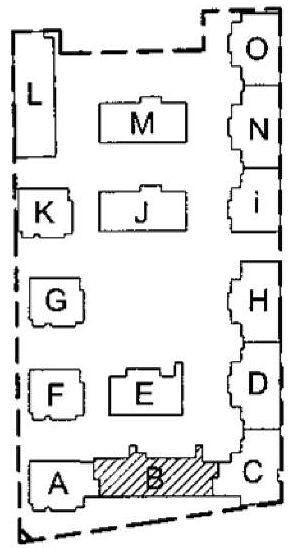
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

TEGNINGSNAVN / TITTEL:

SEKSJON 36–46
BYGG B, PLAN 2. ETG
Thv. Meyersgt. 16B

PROSJEKT NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	M-FORH.:	TEGN NR.:
1226	31.08.2007	KK/PAL	1/200	Side 8/105



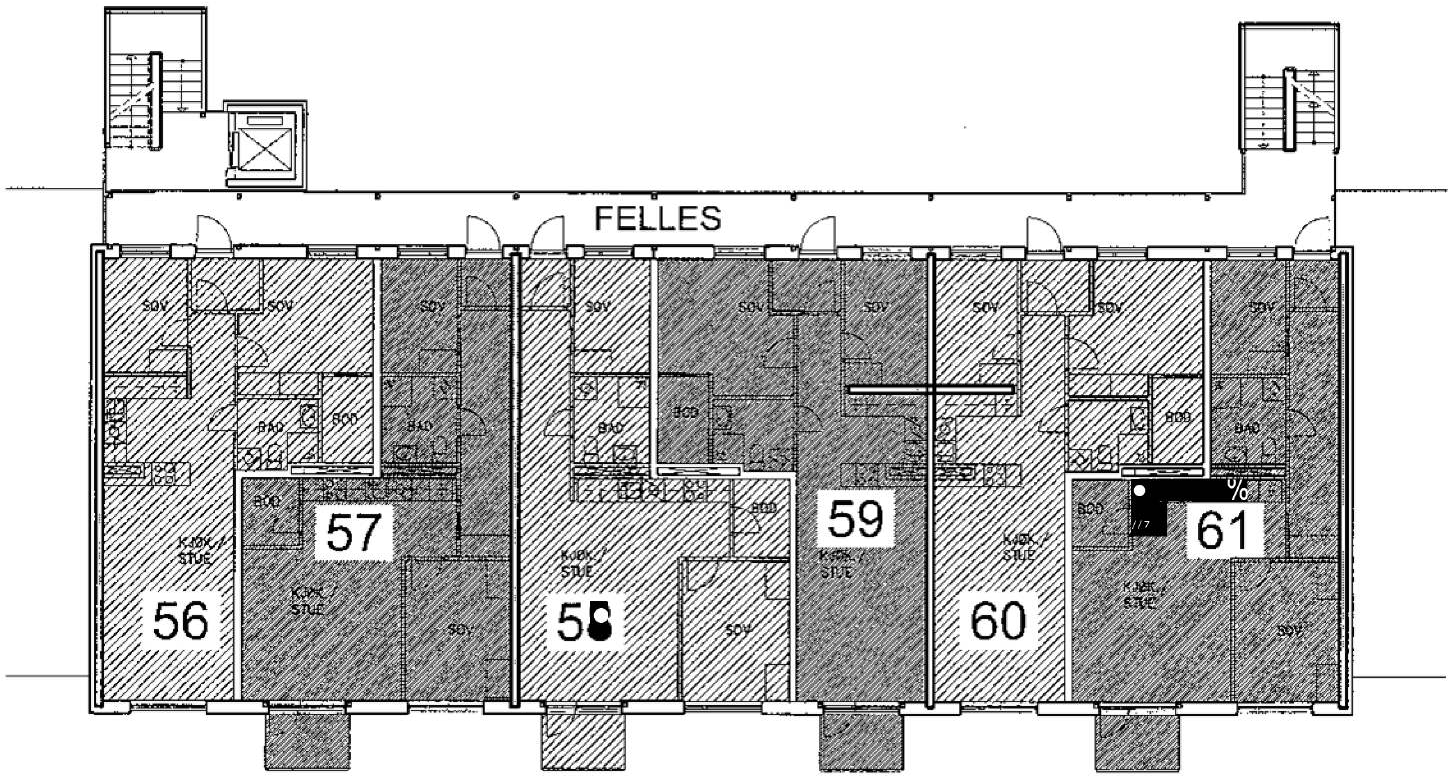


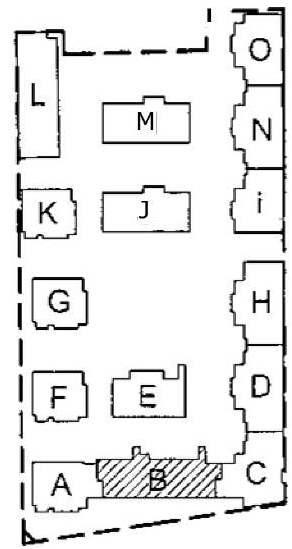
DATO	TEGN. REV. TEKS	KONTR.

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

SEKSJON 47-55 BYGG
B, PLAN 3. ETG
Sonnergt. 16B

1226 31.08.2007 KK/PAL 1/200 side 9/10



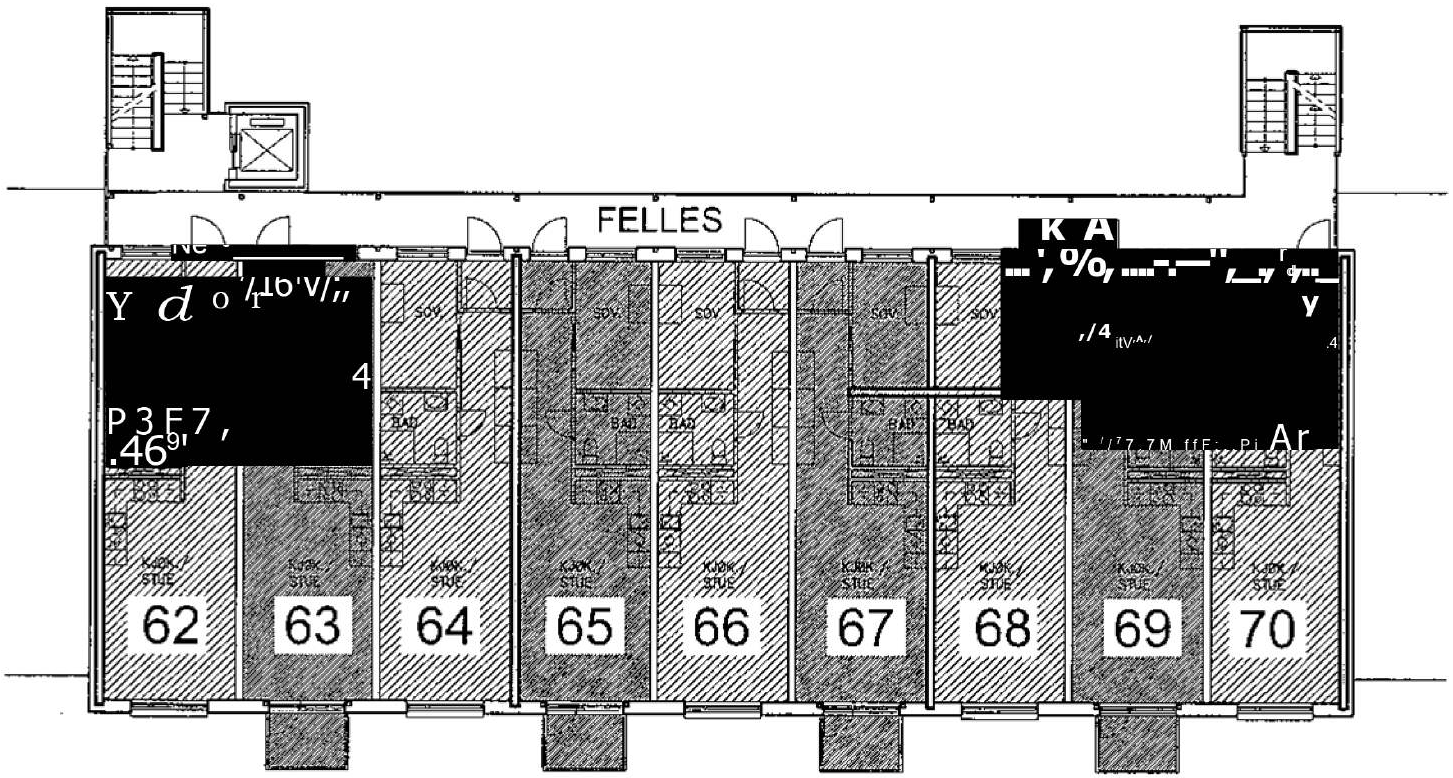


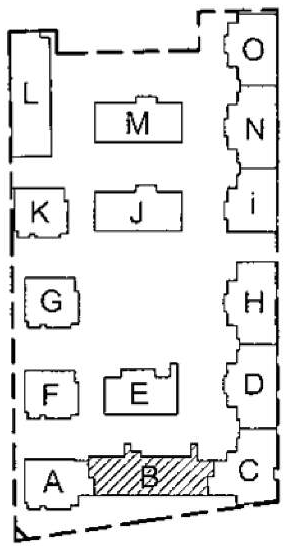
DATO	TEGN. REV.TEKST	KONTR.

RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278

SEKSJON 56-61
BYGG B, PLAN 4. ETG
Thv. Meyersgt. 16B

TEGNINGS NR.	DATO:	TEGN./KONT.	MÅL:	TEGNINGS NR.:
1226	31.08.2007	KK /PAL	1/200	Side 10/105





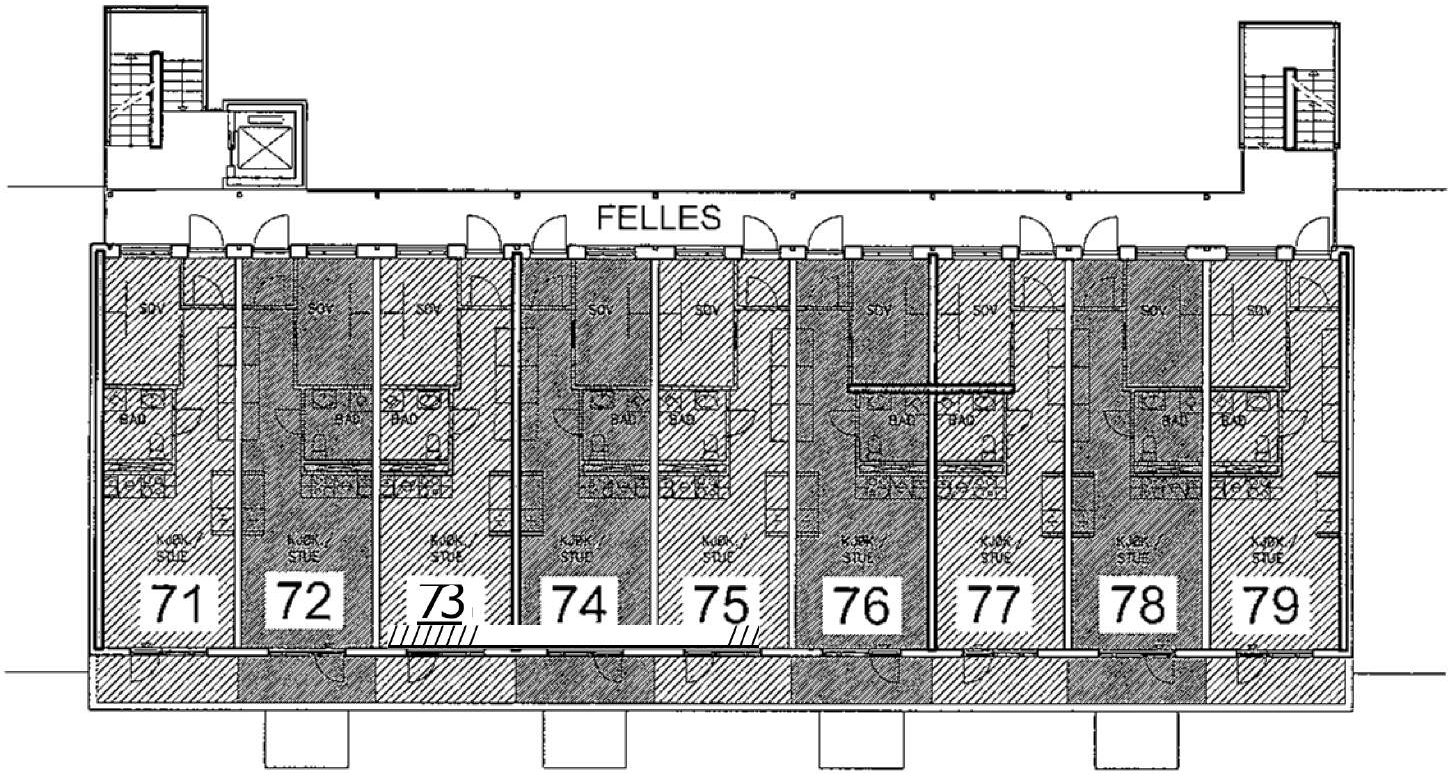
N

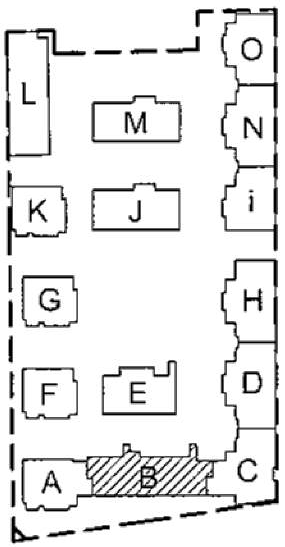
DATO | TEGN. REV.TEKST | KLNR.

RINGNES PARK Gnr.225 Bnr.278

SEKSJON 62-70
BYGG B, PLAN 5. ETG
Thv. Meyersgt. 16B

1226 31.08.2007 KK/PAL		1/200	Side 11/105





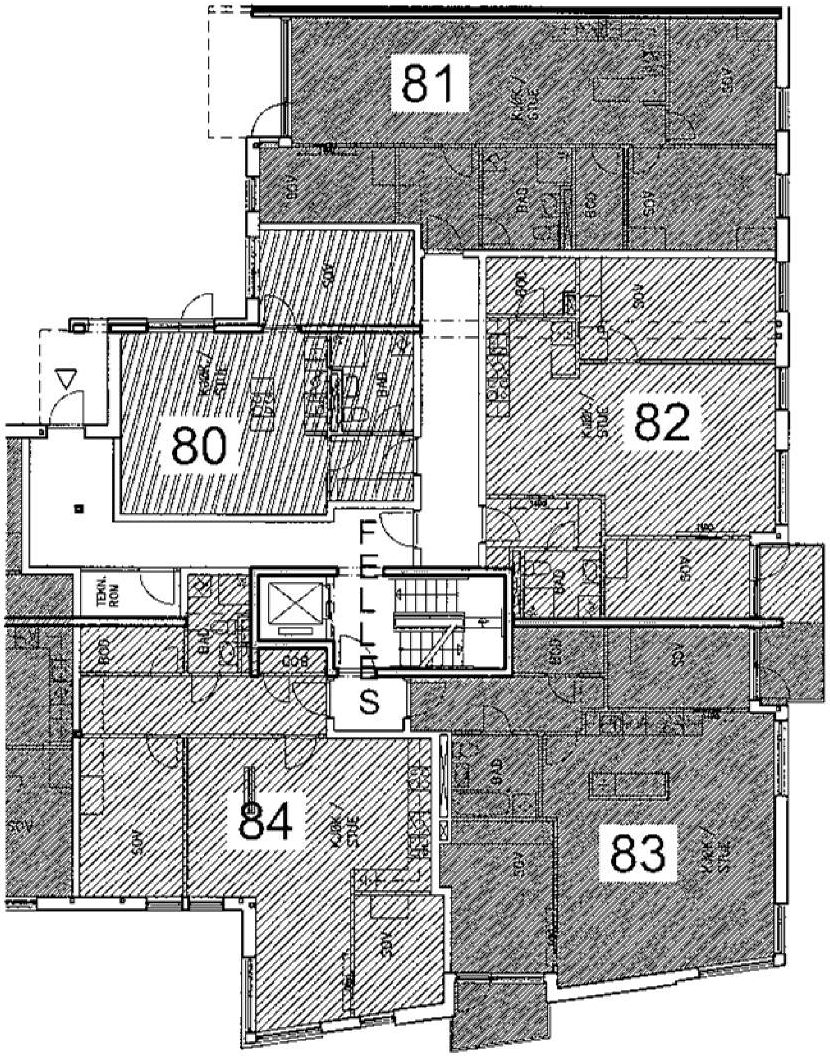
DATO	TEGN. REV.TEKST	KONTR.

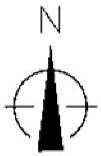
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

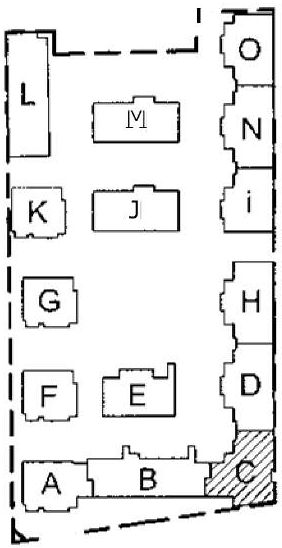
TEGNINGSNAVN / TITTEL:

SEKSJON 71-79
BYGG B, PLAN 6. ETG
Thv. Meyersgt. 16B

"1'22 6 "i 08.2007 rE'K/K7P- AL 1/200 Side 12/105







DATO	TEGN. REV.TEKST	KONTR.

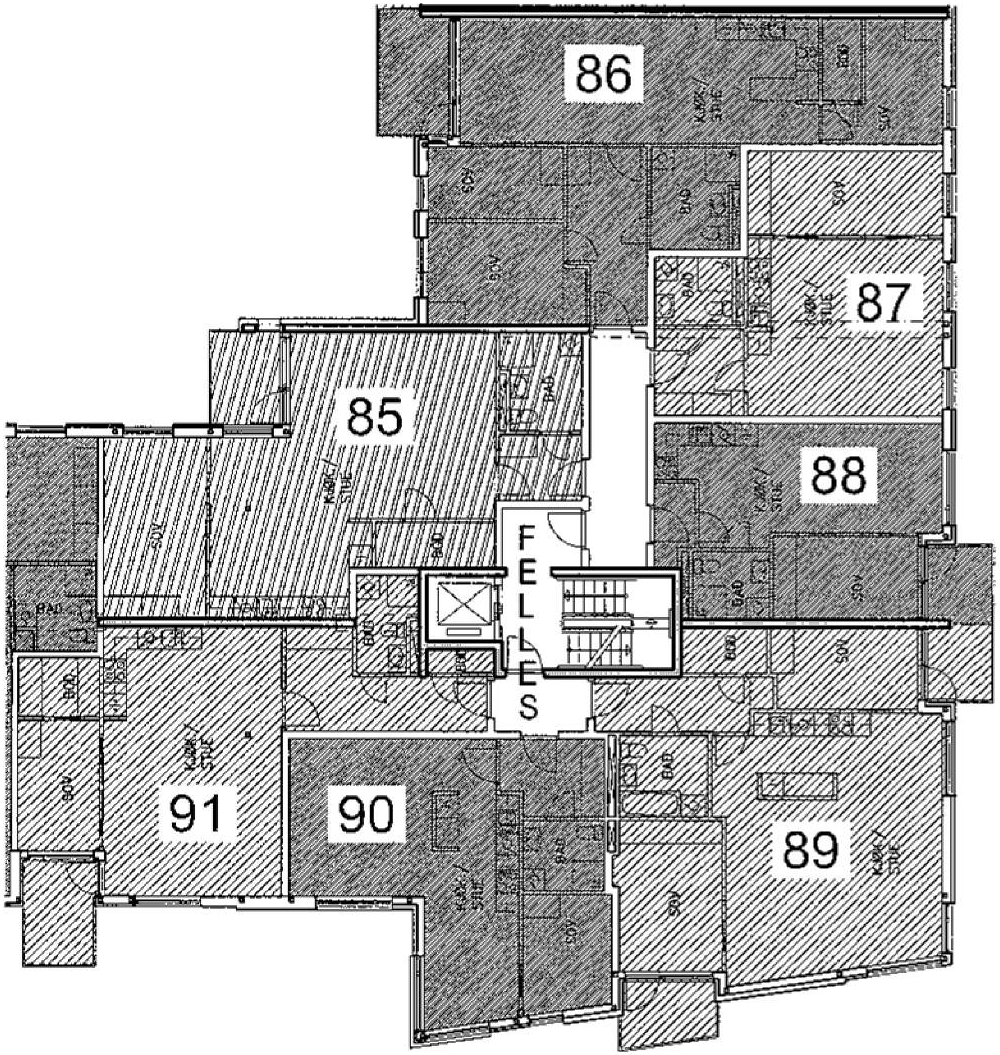
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

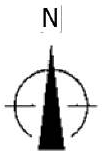
TEGNINGSHAVN /TITTEL:

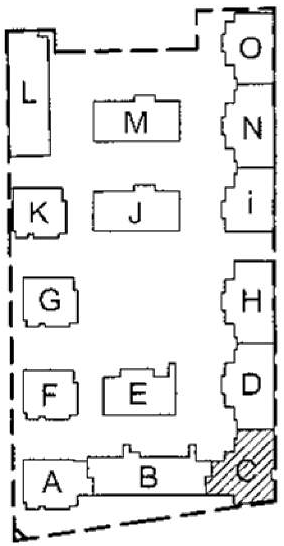
SEKSJON 80-84 BYGG
C, PLAN 1. ETG Thv.
Meyersgt. 16J

PROSJEKT NR. / DATO | TEGN./KONTR. | MÅL: | TEGN.NR.

1226 31.08.2007 KK/PAL 1/200 Side 13/105







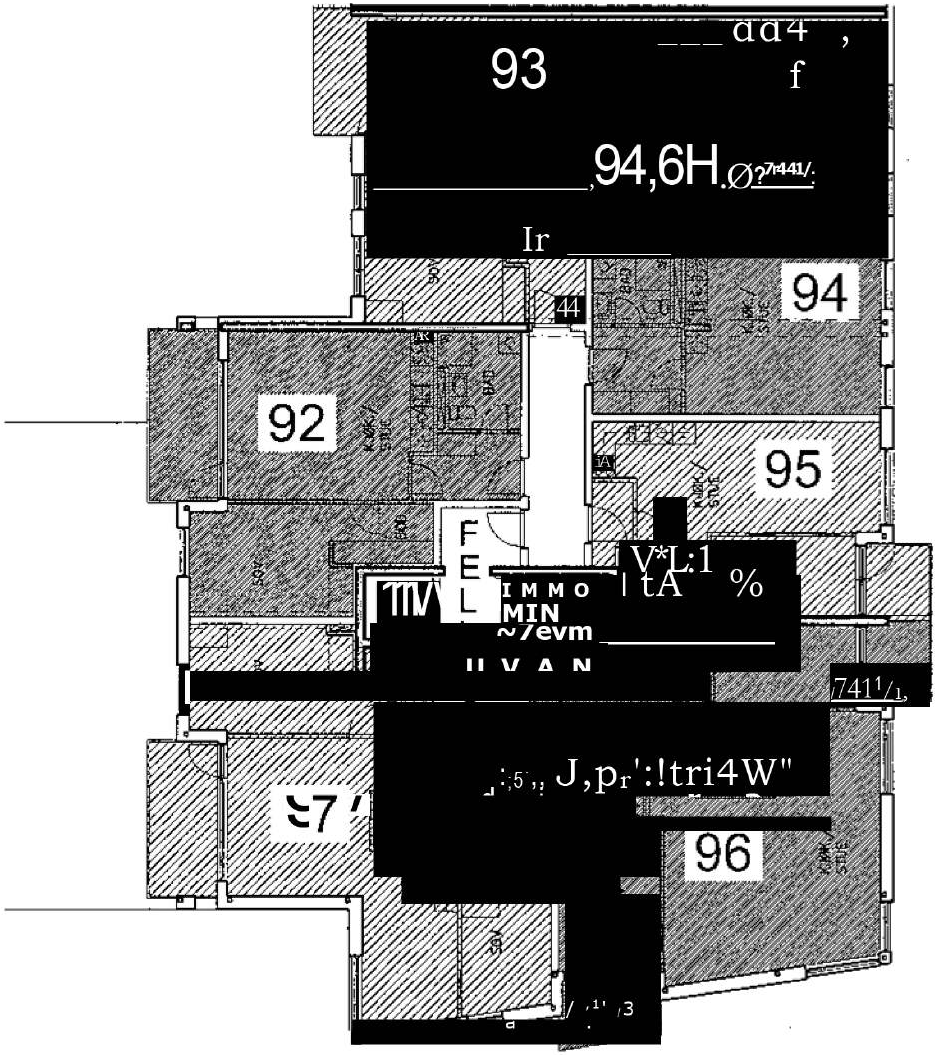
DATO	TEGN. REV. TEKST	I KONTR

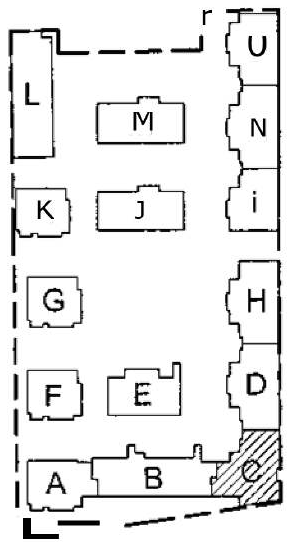
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

TEG.mes.../WtEL

SEKSJON 85-91
BYGG C, PLAN 2. ETG
Thv. Meyersgt. 16J

PROSJEKT NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	M:	TEGNNR.:
1226	31.08.2007	KK/PAL	1/200	Side 14/105





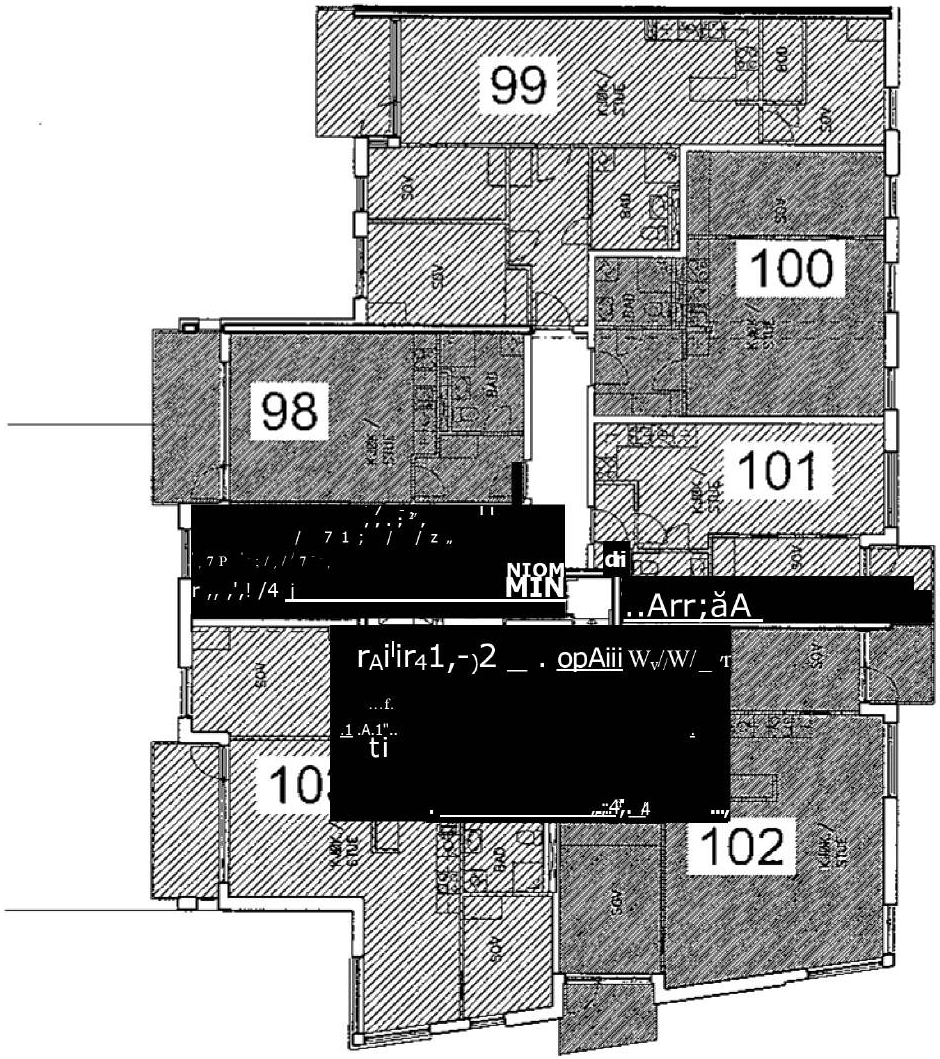
DATO	TEGN	REV. TEKST	I KON TR

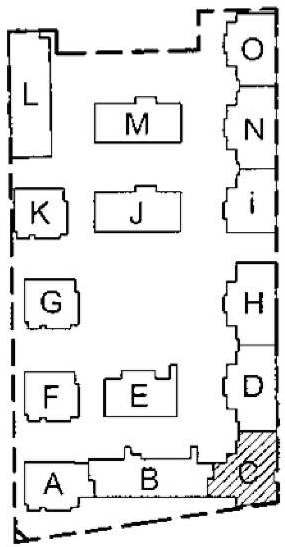
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

TEGNINGSNAVN / MÅL:

SEKSJON 92–97
BYGG C, PLAN 3. ETG
Thv. Meyersgt. 16J

PROSJ. NR	DATO	TEGNET AV	MÅLT	TEGN.NR
1226	31.08.2007	KK/PAL	1/200	Side 15/105





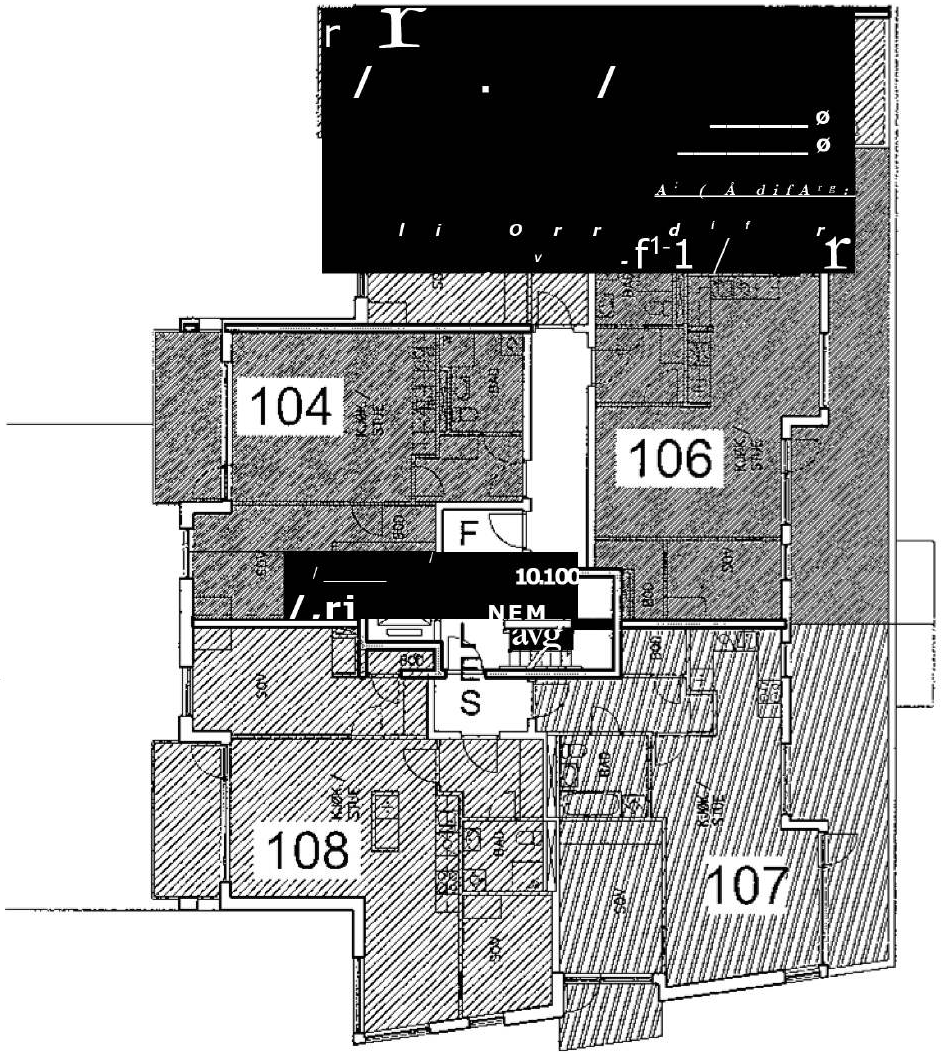
DATO	TEGN. REV. TEKST	KONTR.

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

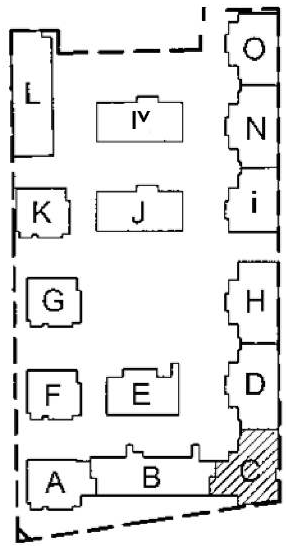
1E0..41ANN / 110E.

SEKSJON 98-103
BYGG C, PLAN 4. ETG
Thv. Meyersgt. 16J

TOSÆLT AP.	to.	TEON/ 1.0.:	MIL.:	PLON NR.:
1226	31.08.2007	KK/PAL	1/200	Side 16/105



N

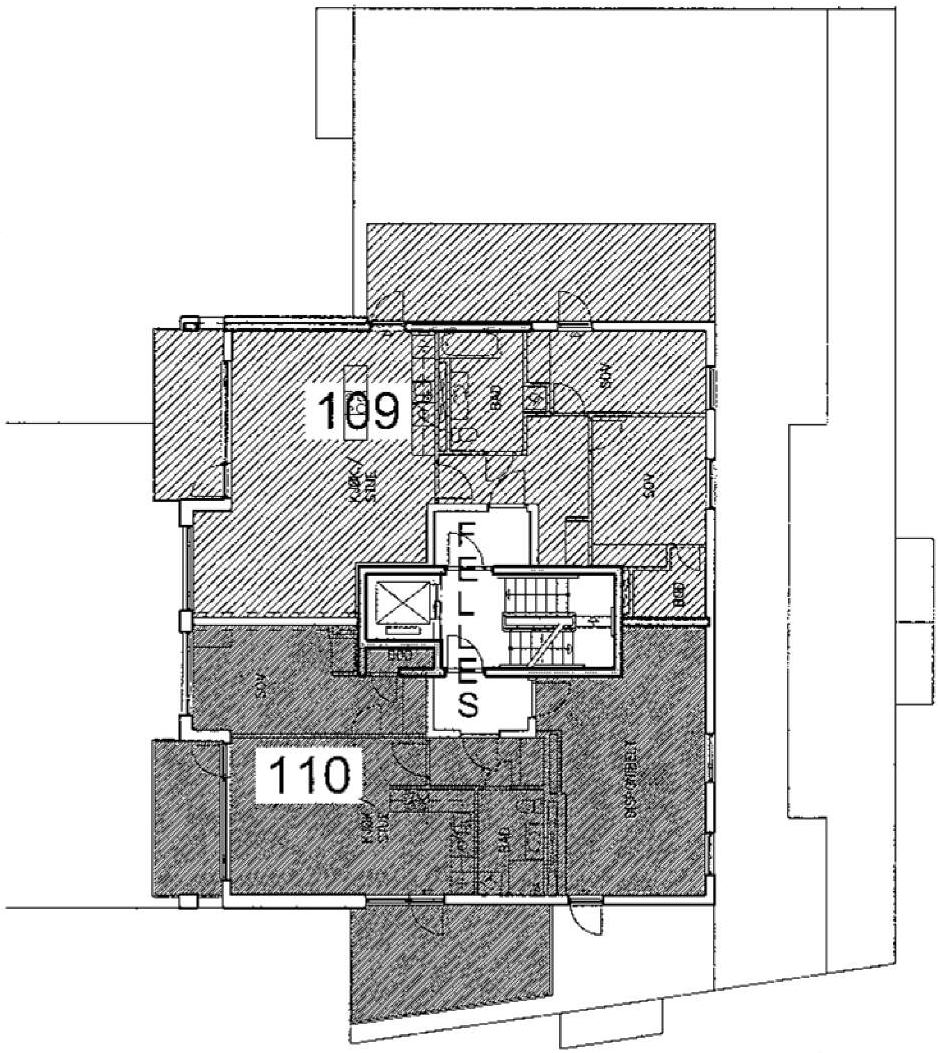


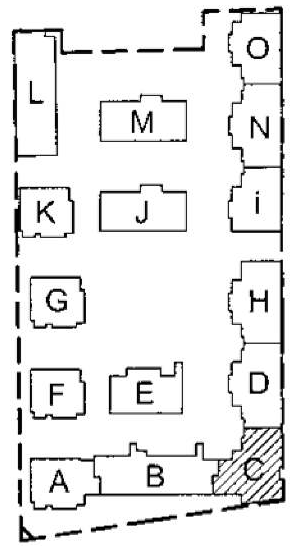
DATO	TEGN.	REV.TEKST	KONTR.

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

SEKSJON 104-108
BYGG C, PLAN 5. ETG
Thv. Meyersgt. 16J

1226 31.08.2007 KK/PAL 1/200 Side 17/105



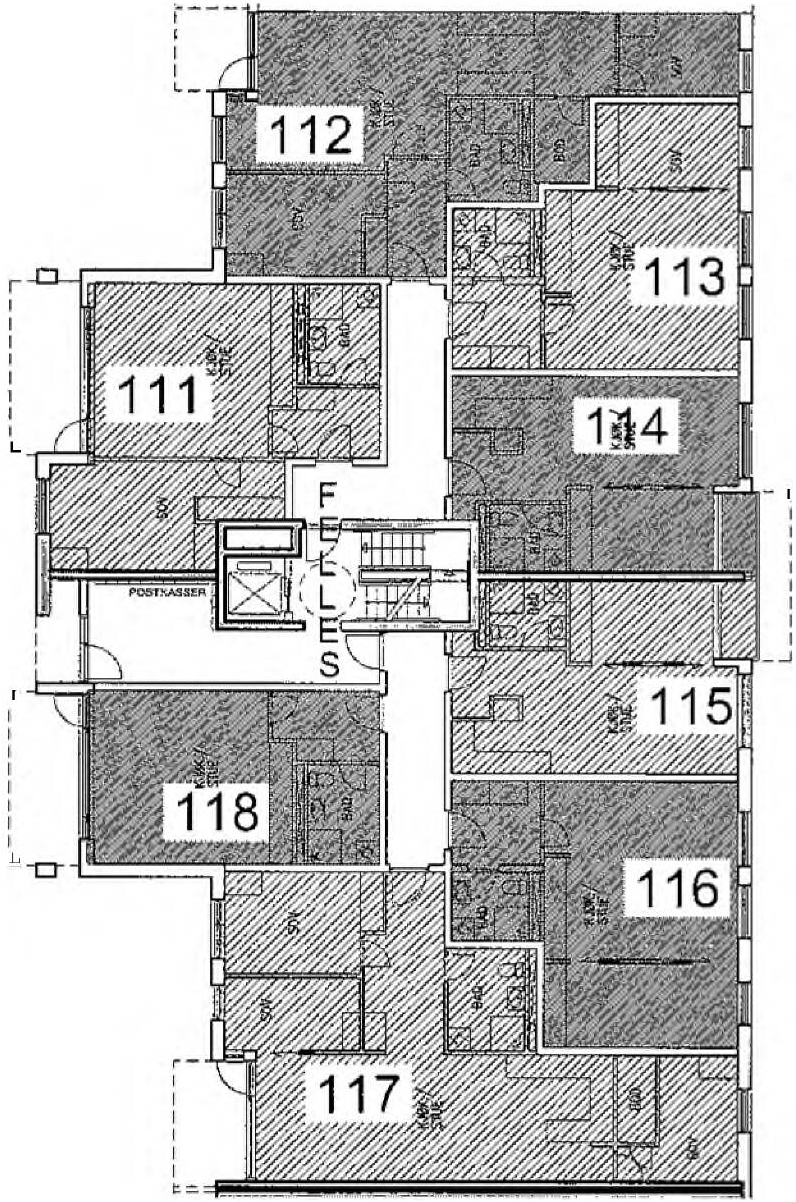


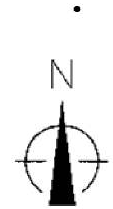
DATO	TEGN. REV.TEKST	KONTR.

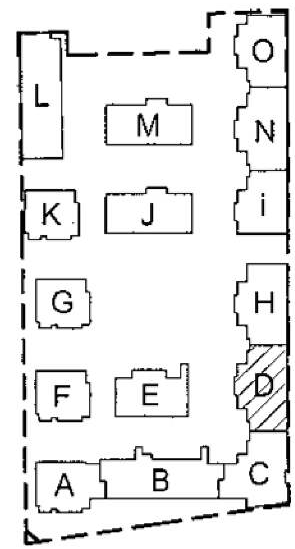
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

SEKSJON 109-110
BYGG C, PLAN 6. ETG
Thv. Meyersgt. 16J

BUKS.O. NR. DATO.	TEGN./KONTR.	M.N.:	TEGN.NR.:
1226 31.08.2007	KK/PAL	1/200	Side 18/105







DATO TEGN. REV.TEKST KONTR.

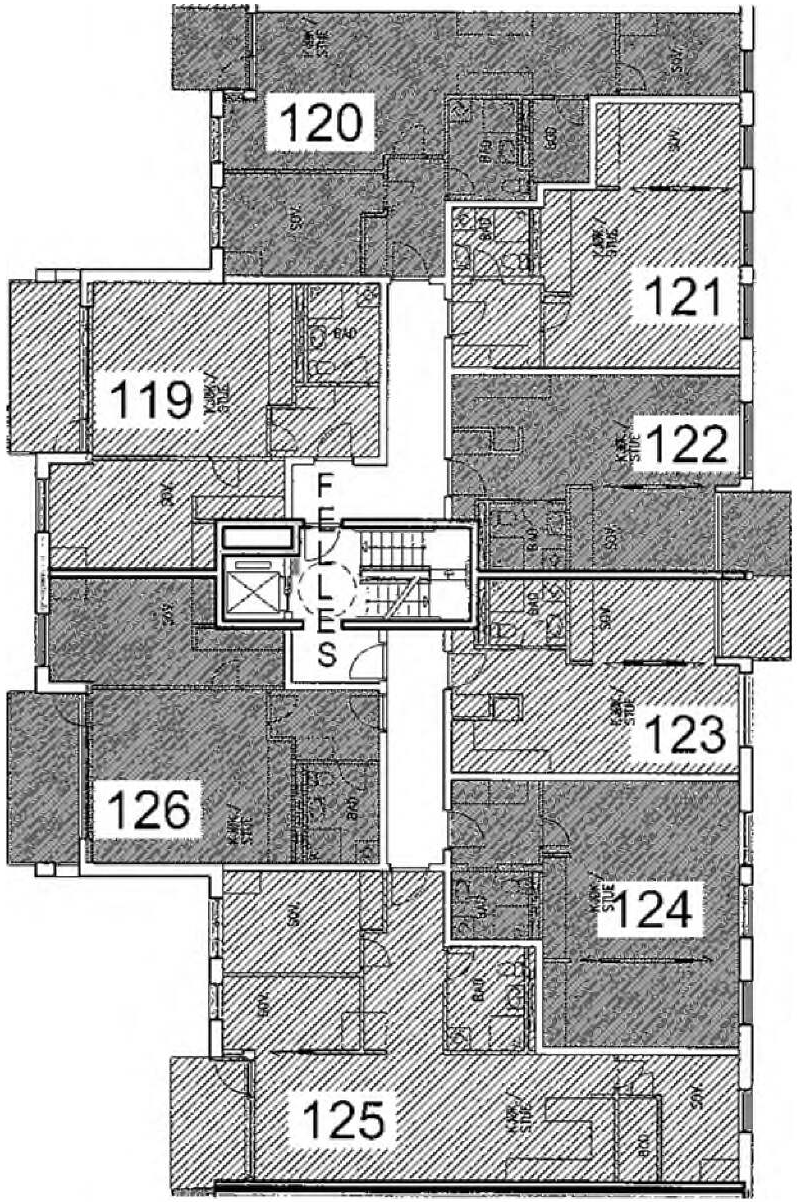
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

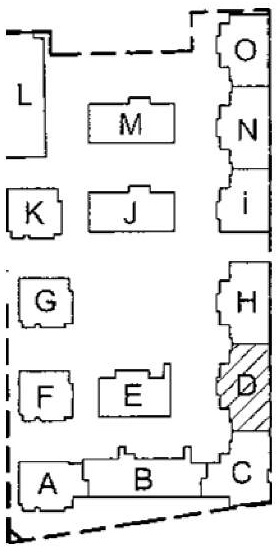
REGNINGSNAVN /

SEKSJON 111-118
BYGG D, 1. ETG
Toftesgt. 23

EROSJENT xn: OEM

1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 19/105





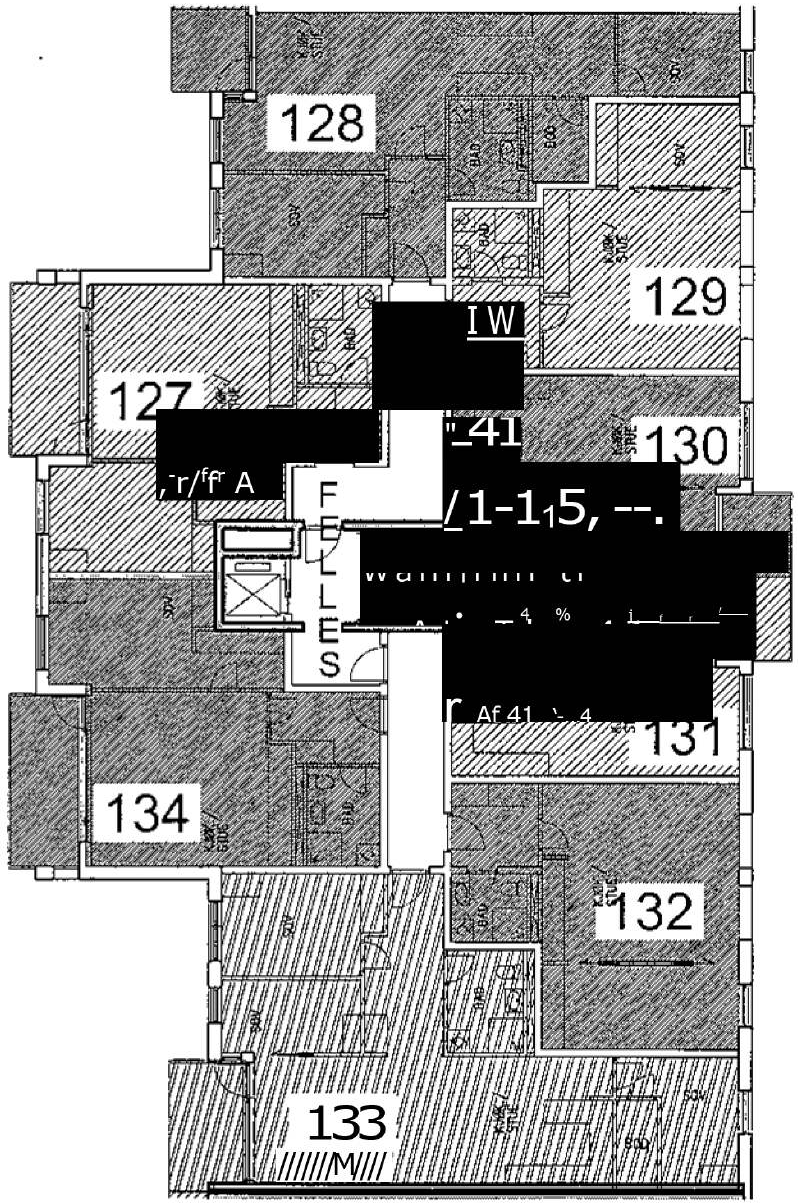
DATO TEGN. REV.TEKST KONTR.

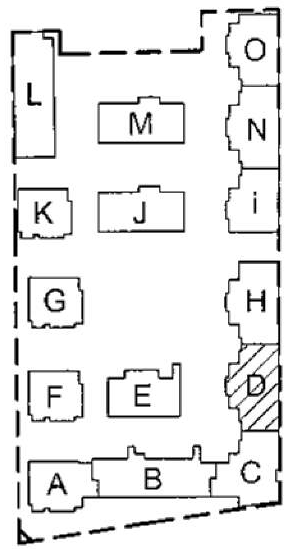
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278 <r.

TEGN..AVH / imEL

SEKSJON 119-126
BYGG D, 2. ETG
Toftesgt. 23

• v; PATO,
1226 31.08.2007 HR/PAL 1/200 Side 20/105





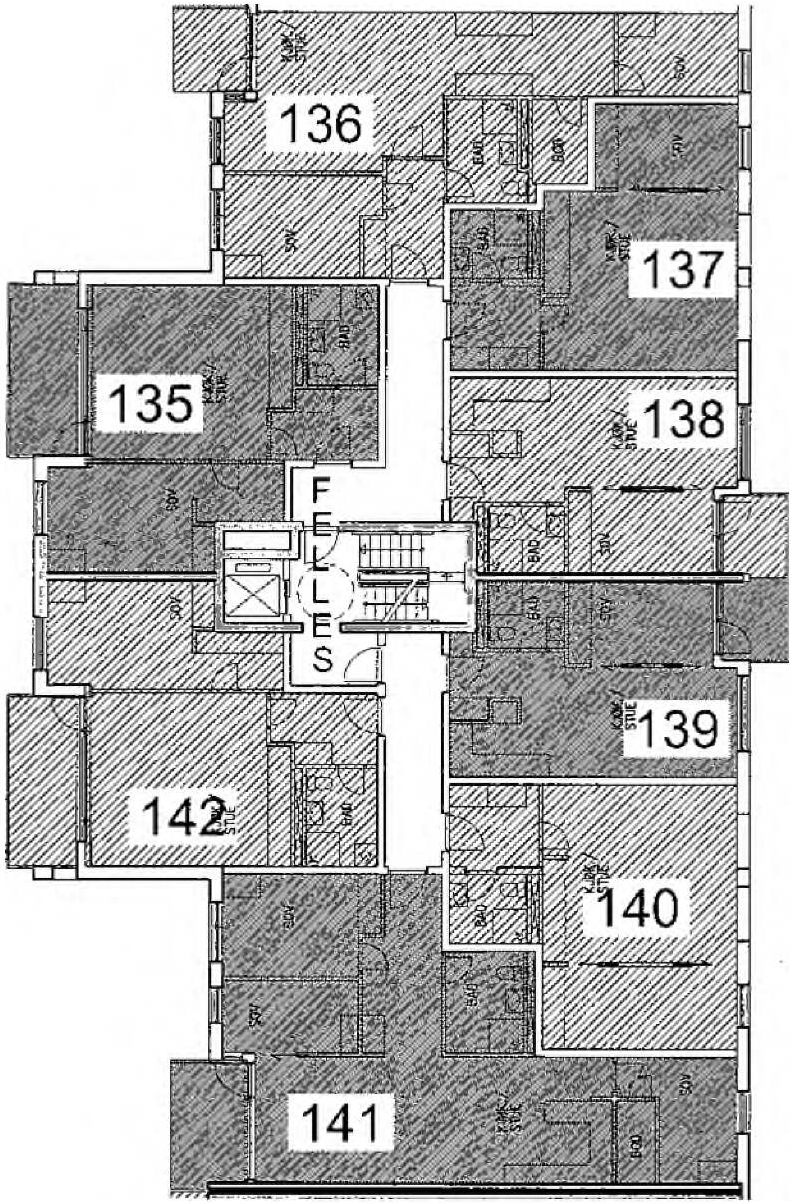
DATO TEGN. REV.TEKST KANTA

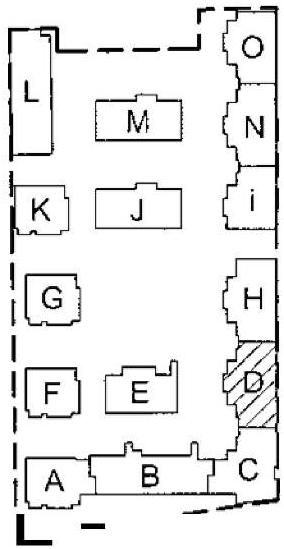
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

SEKSJON 127-
134 BYGG D, 3.
ETG Toftesgt. 23

PROSJEKT NR: | DATO | TEGN./KONTR.: | MÅL: | TEGN NR:

1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 21/105





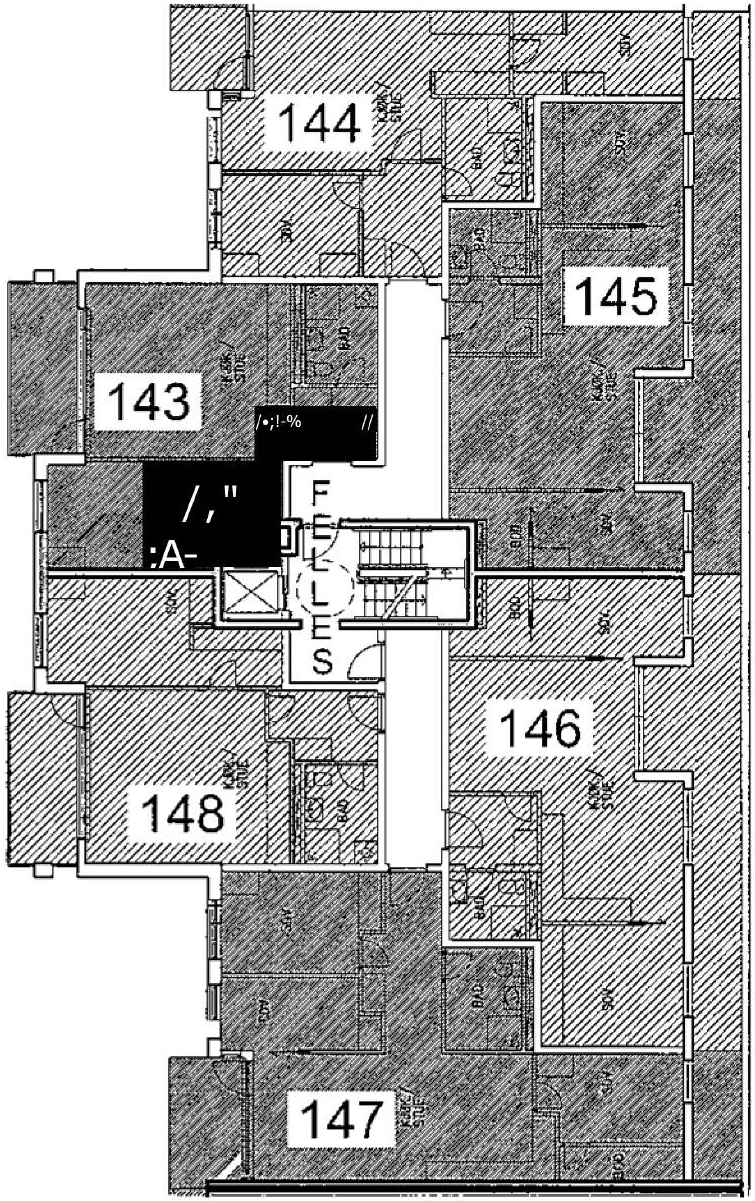
DATO	TEGN. REV.TEKS	KONTR.

RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278

EG.INGSNAVN / TITTEL:

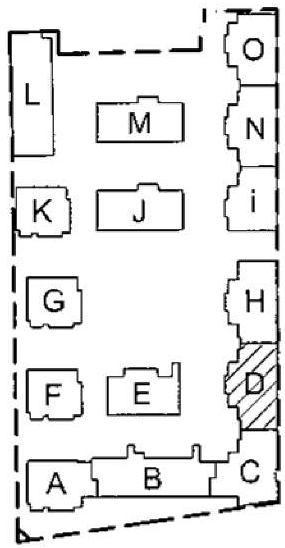
SEKSJON 135-142
BYGG D, 4. ETG
Toftesgt. 23

1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 22/105



N

Eta

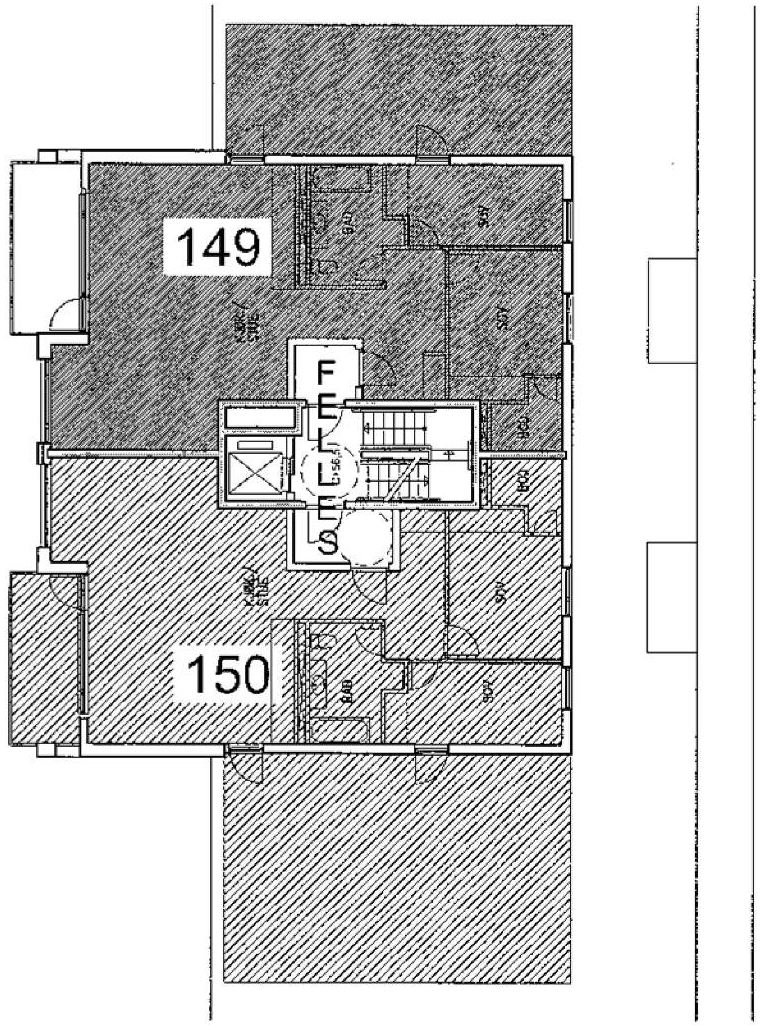


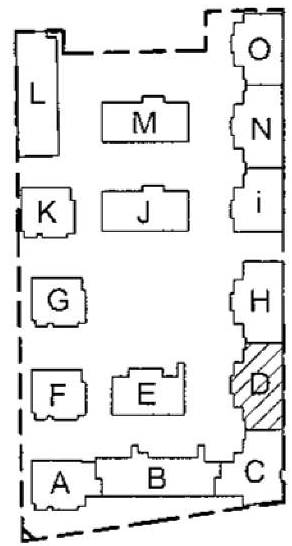
DATO TEGN. REV. TEKST I KONTR

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

SEKSJON 1 43-1
48 BYGG D, 5. ETG
Toft esgt. 23

1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 23/105





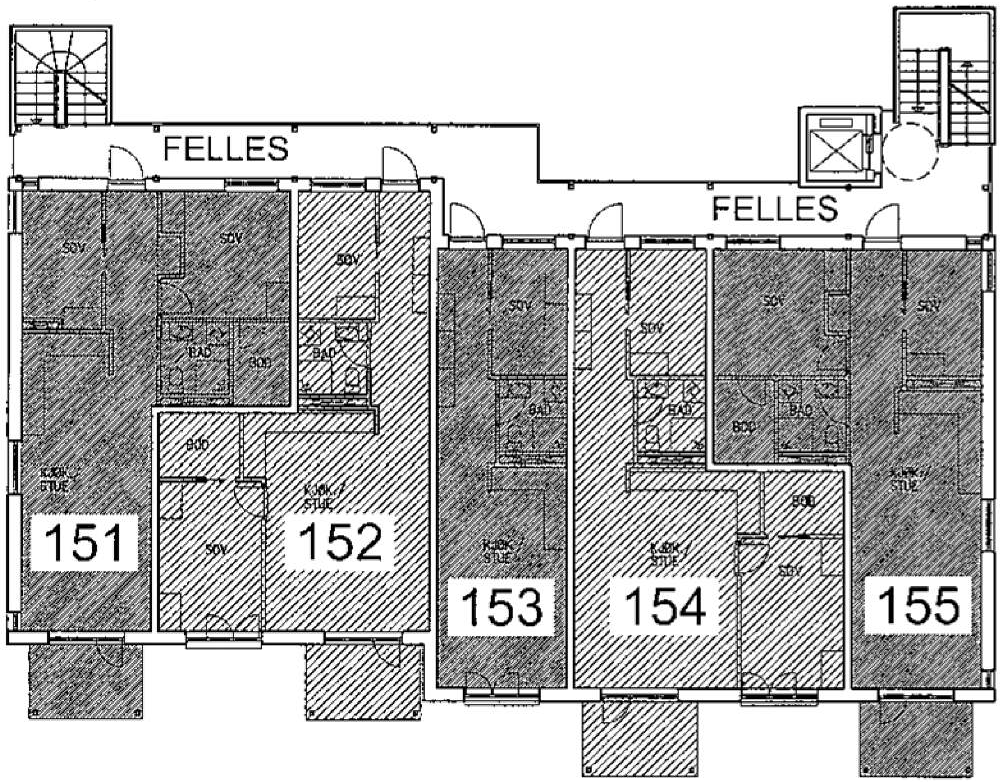
DATO	TEGN. REV.TEKS	KONTR.

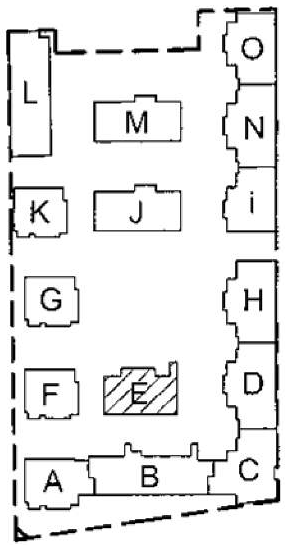
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278

TEGNSKYNG / TITTEL:

SEKSJON 149-150
BYGG D, 6. ETG
Toftesgt. 23

PROSJEKT NR.	DATO	TEGN.	MAL	TEGN.NR.
1226	31.08.2007	HH/PAL	1/200	Side 24/105



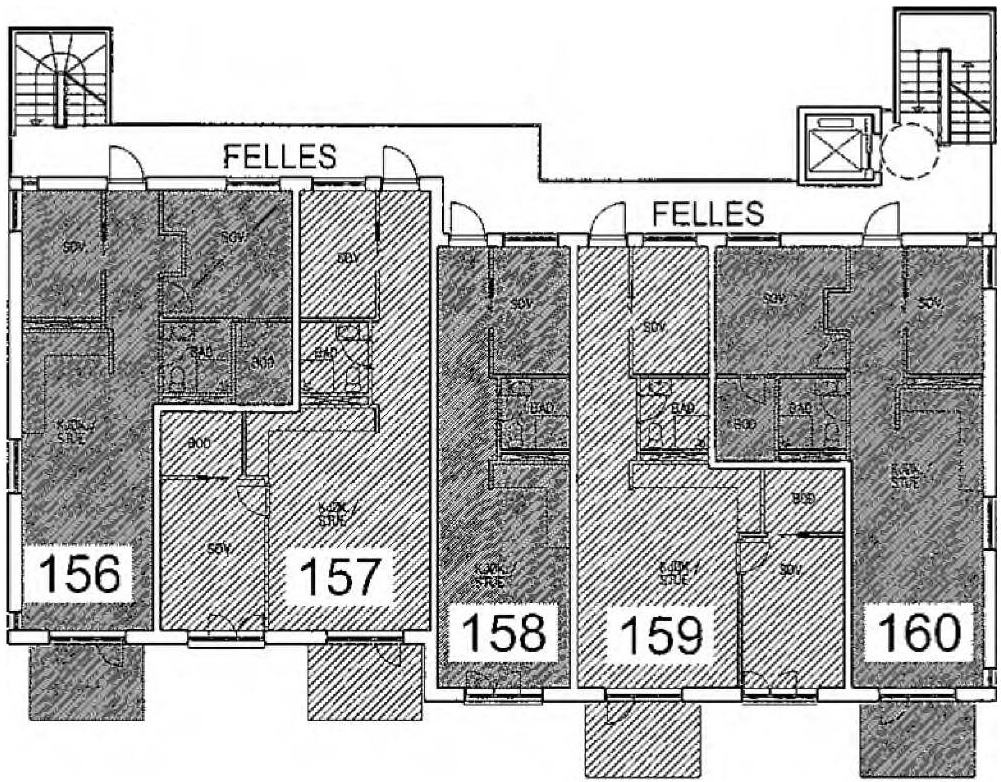


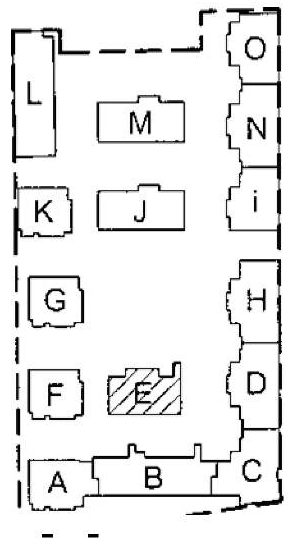
DATO	TEGN. REV.TEKST	IKONTP..

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

SEKSJON 151-155
BYGG E, PLAN 1. ETG
Th.Meyers Gt. 12

1226 31.08.2007 HH /PAL 1/200 Side 25/105





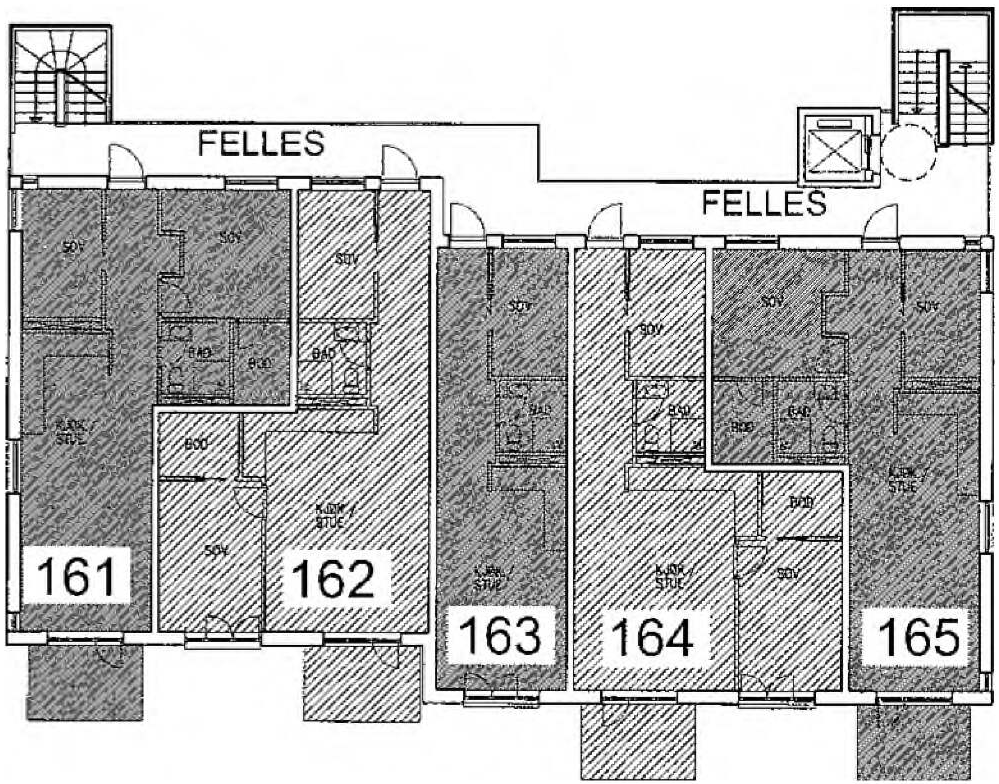
DATO	TEGN. REV. TEKST	i KONTR.

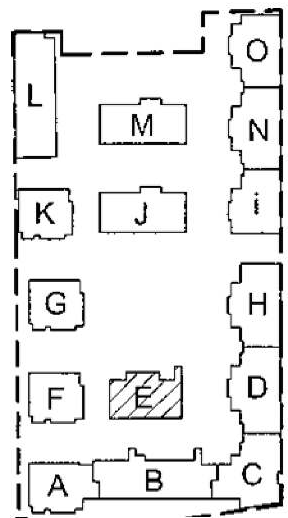
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

TE.V.94.4. / DM.

SEKSJON 156-160
BYGG E, 2. ETG
Thv. Meyersgt. 12

1226	31.08.2007	LH PA	1/200	Side 26/105





6- -

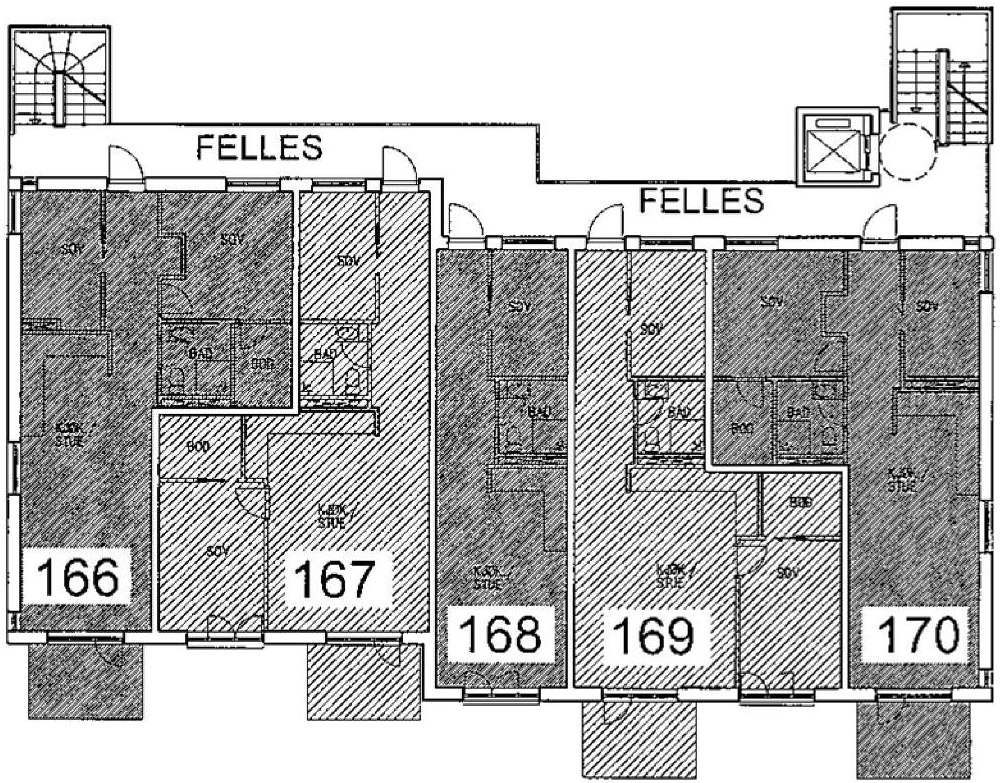
DATO TEGN. REV.TEKS i

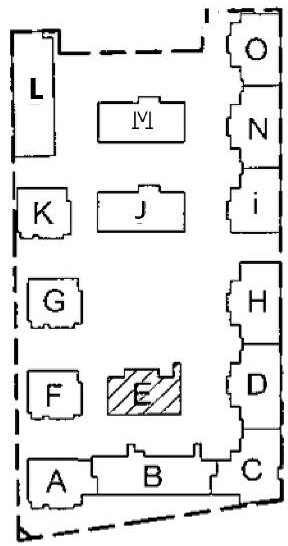
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

TEGURICSNAVN / 11

SEKSJON 161-165
BYGG E, 3. ETG
Thv. Meyersgt. 12

1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 27/105





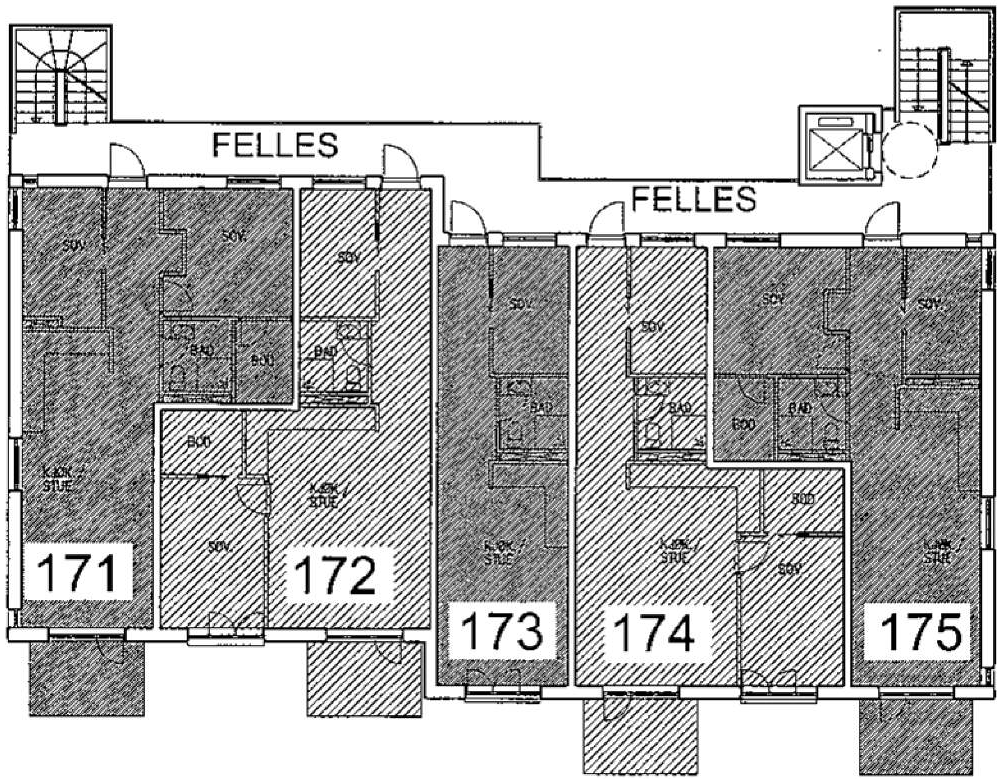
DATO	TEGN. REV.TEKS	KONTR.

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

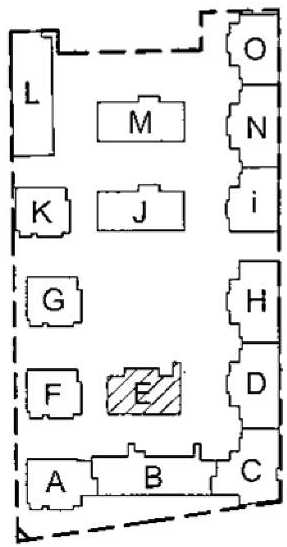
TEGNINGSNAVN / INNHOLD

SEKSJON 166-170
BYGG E, 4. ETG
Thv. Meyersgt. 12

1226 31.08.2007 NHH/PAL 1/200 Side 28/105







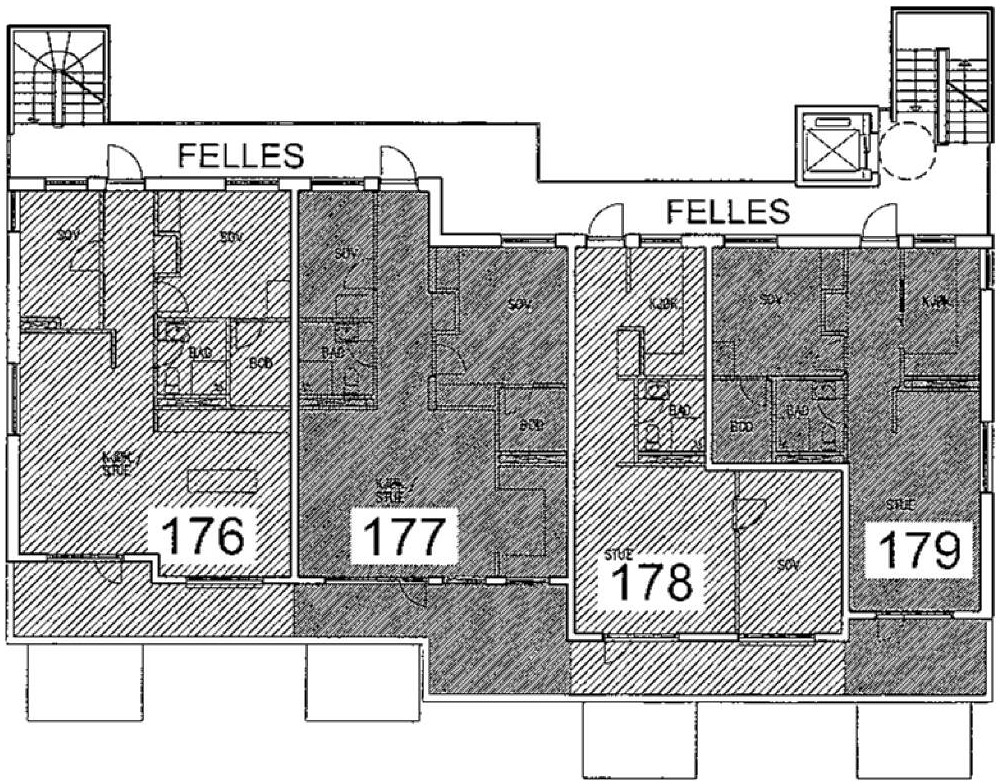
DATO	TEGN. REV.TEKS	KONTR.

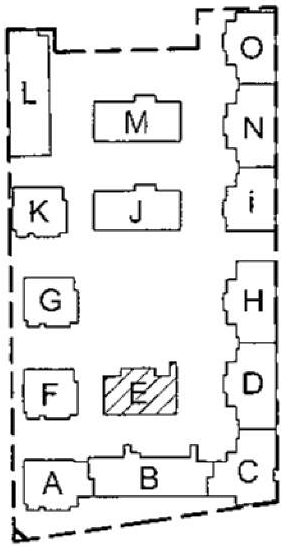
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

fTTu

SEKSJON 171-175
BYGG E, 5. ETG
Thv. Meyersgt. 12

PROSJEKT	TEG./%04M	MÅLT:	TEGN NR:
1226 31.08.2007 HR/PAL	1/200	Side 29/105	





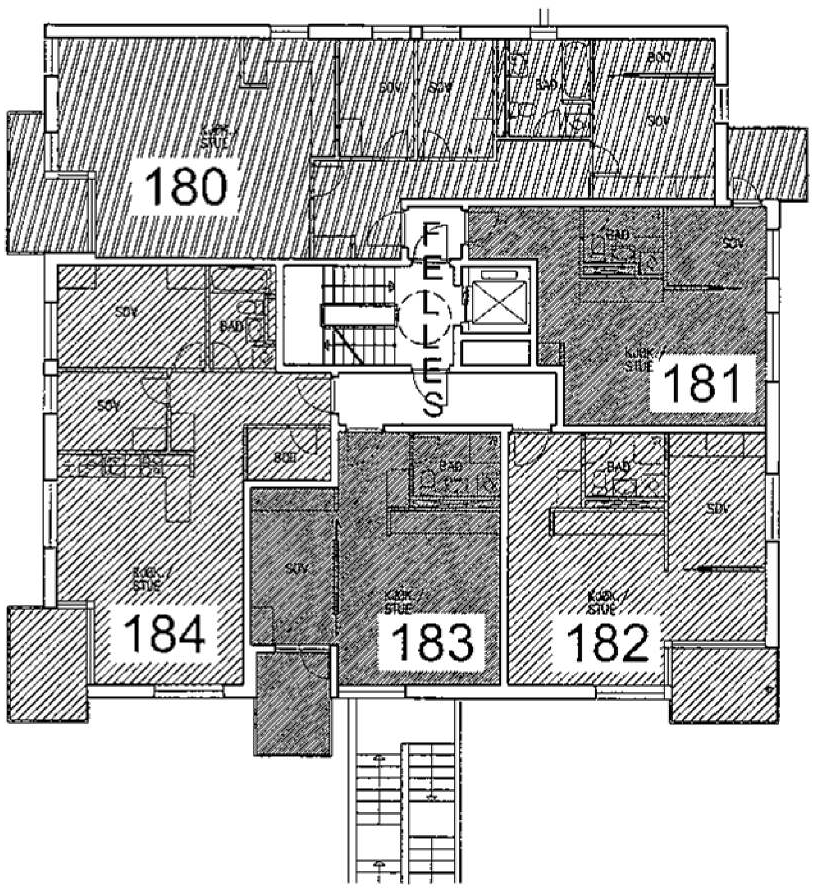
DATO	TEGN.	R E V.	KONTR.

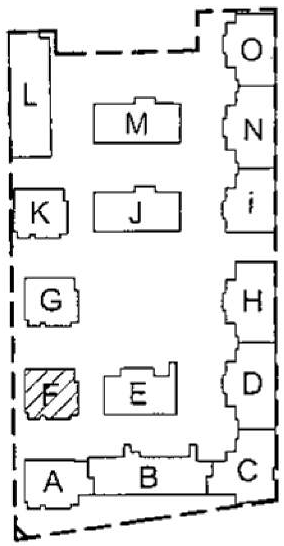
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

TEGNING-NR./ TITTEL:

SEKSJON 176-179
BYGG E, 6. ETG
Thv. Meyersgt. 12

PROSJEKT NR.	DATO:	TEGN./KONTR.:	uk.:	TEGN NR.:
1226	31.08.2007	HH/PAL	1/200	Side 30/105



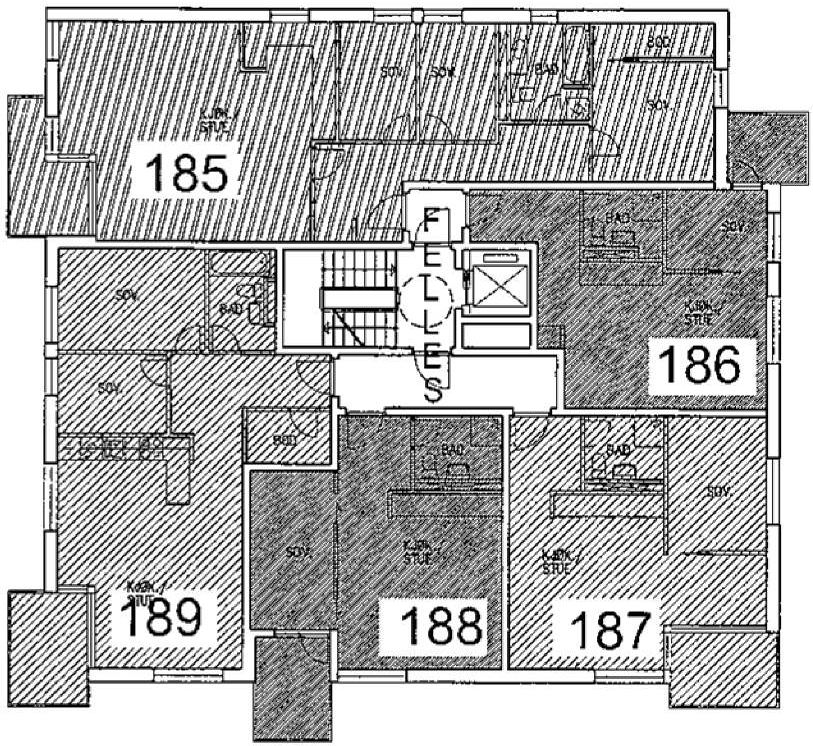


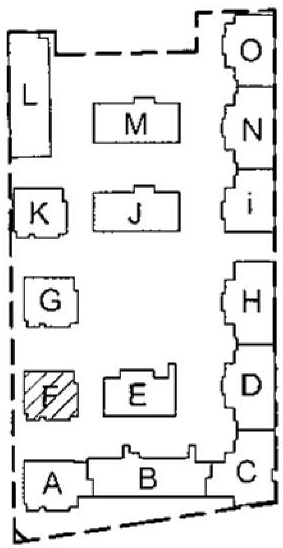
DATO	TEGN. REV. TEKST	KONTR

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

SEKSJON 180-184
BYGG F, PLAN 1. ETG
Thv. Meyers Gt. 14

"1226" "31.08.2007 "1-1H7PAL 1/200 Side 31/105





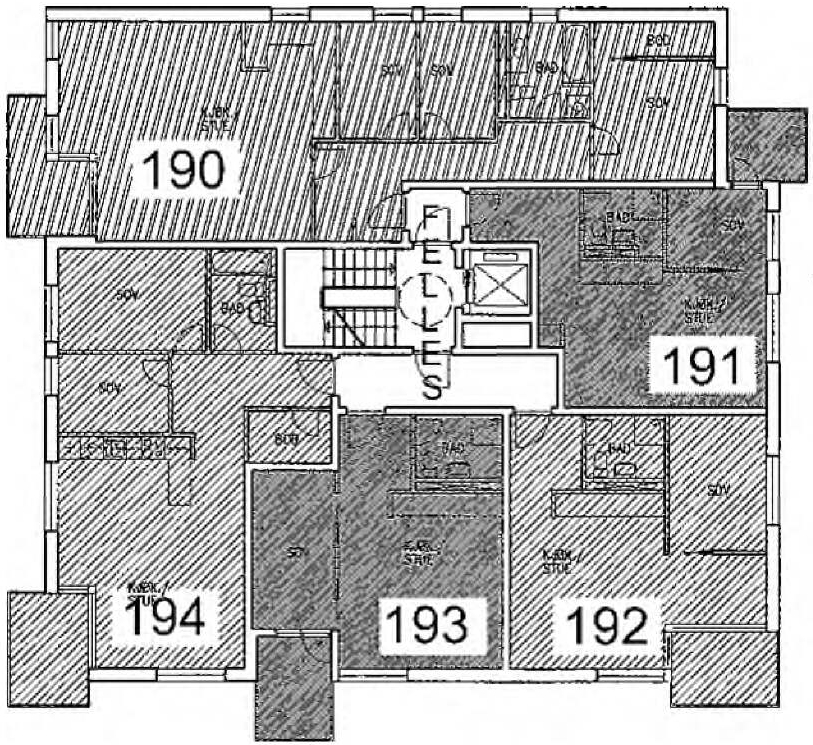
N

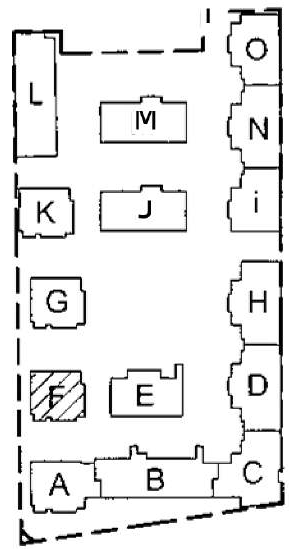
DATO	TEGN. REV. TEKST	KONTR.

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

SEKSJON 185-189
BYGG F, 2. ETG
Thv. Meyersgt. 14

7226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 32/105





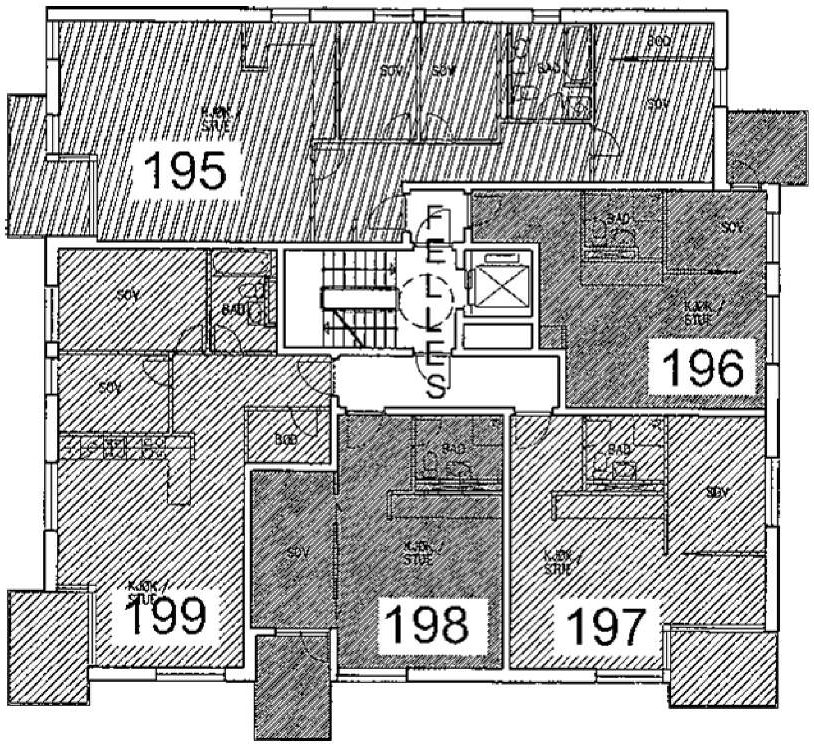
IN

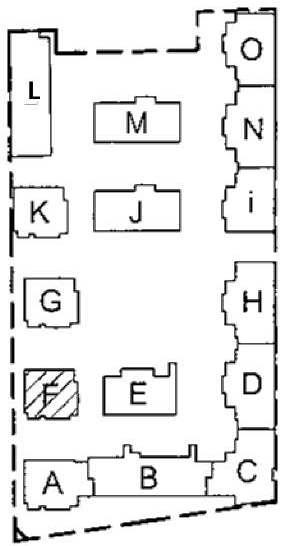
DATO	TEGN. REV.TEKS	KONTR.

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278 Ri

SEKSJON 190-194
BYGG F, 3. ETG
Thv. Meyersgt. 14

PPM., NR: OAM	ECM.P-CHT.	
1226 31.08.2007	HH/PAL	1/200 side 33/105





N

DATO	TEGN.	REV. TEKST	KONTR.

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

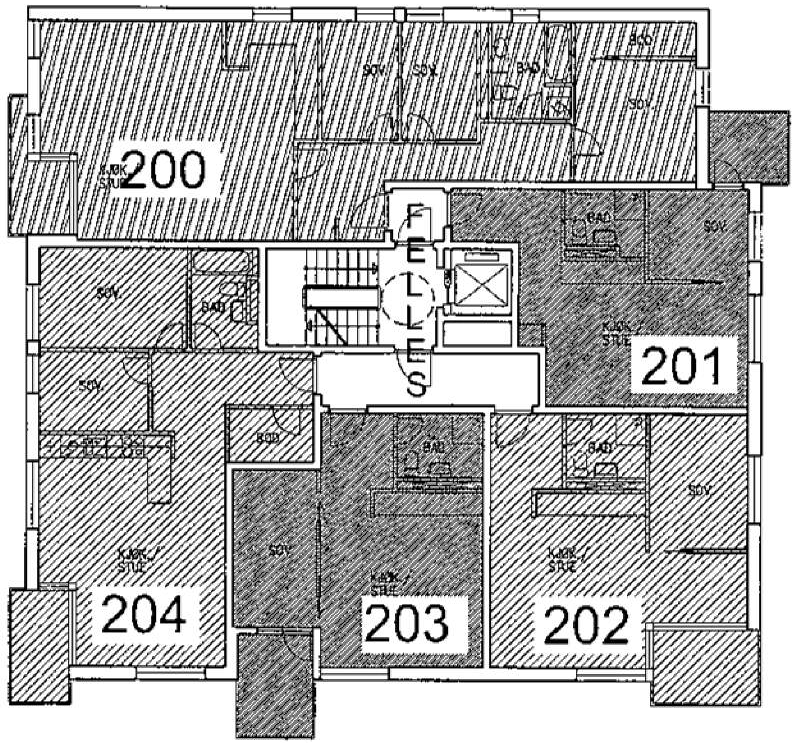
TECNMCSNA YR inna:

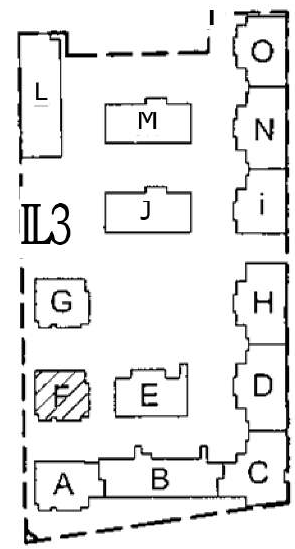
SEKSJON 195-199
BYGG F, 4. ETG
Thv. Meyersgt. 14

NO., NR	JAN		411,	
1226	31.08.2007	HH/PAL	1/200	Side 34/105

N

yta





DATO	TEGN. REV.TEKST	KONTR.

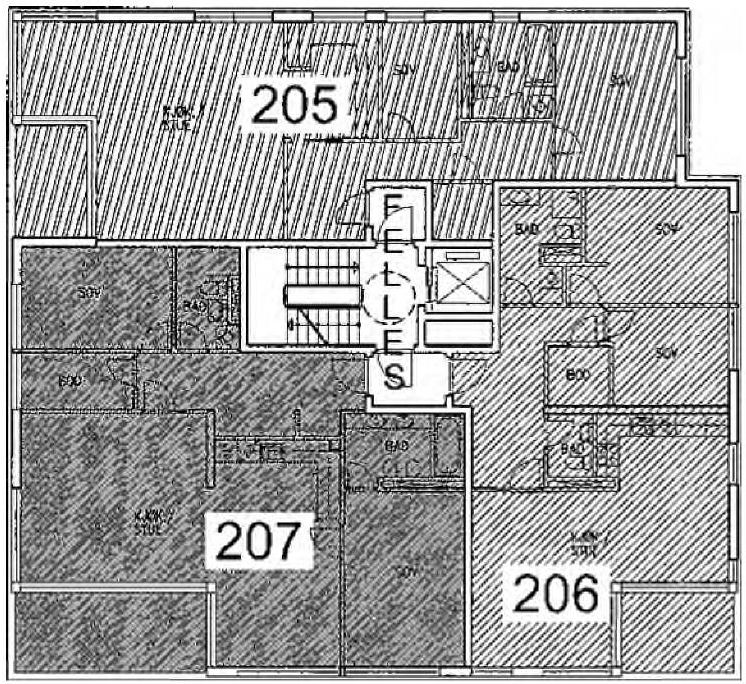
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

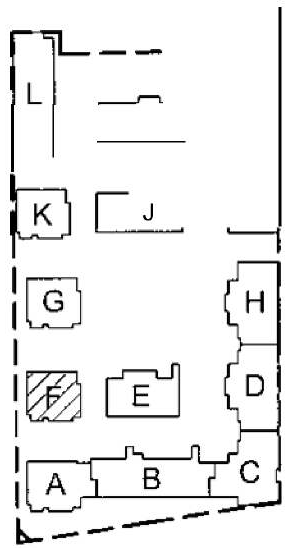
1TOMM... / 11 ITEL:

SEKSJON 200-204
BYGG F, 5. ETG
Thv. Meyersgt. 14

1.04". rR: O.M | R../V. TO: | TEGN.NR.:

1226 31.08.2007 HH /PAL 1/200 Side 35/105





DATO	TEGN.	REV. TEKST	KONTR.

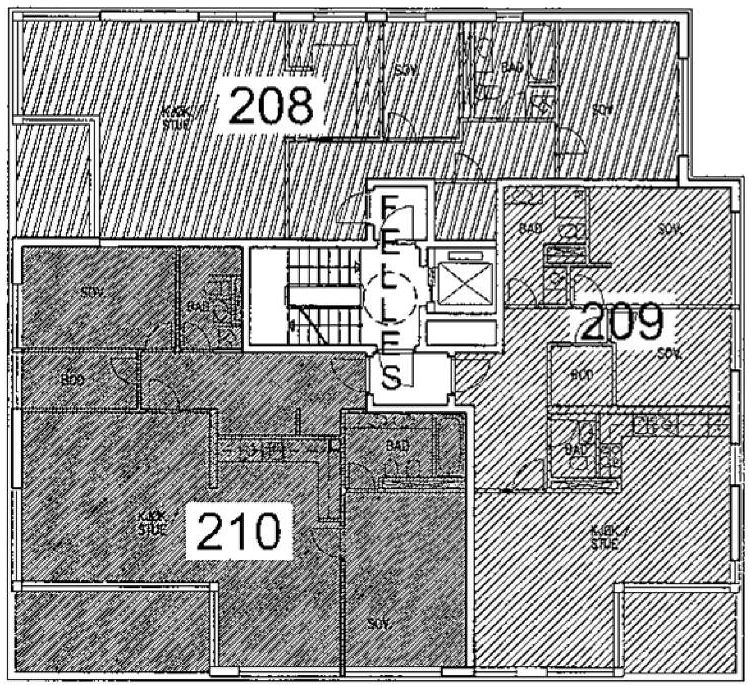
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

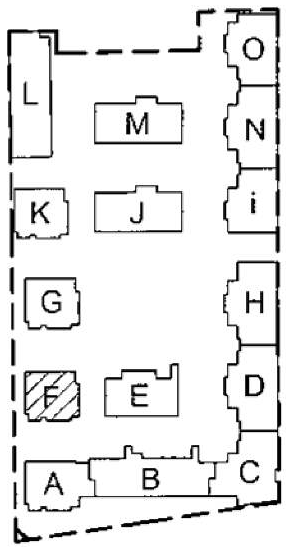
SEKSJON 205-207

BYGG F, 6. ETG

Thv. Meyersgt. 14

PRos. Trat:		t:	rtw /a:
1226	31.08.2007	HH/PAL	1/200 Side 36/105



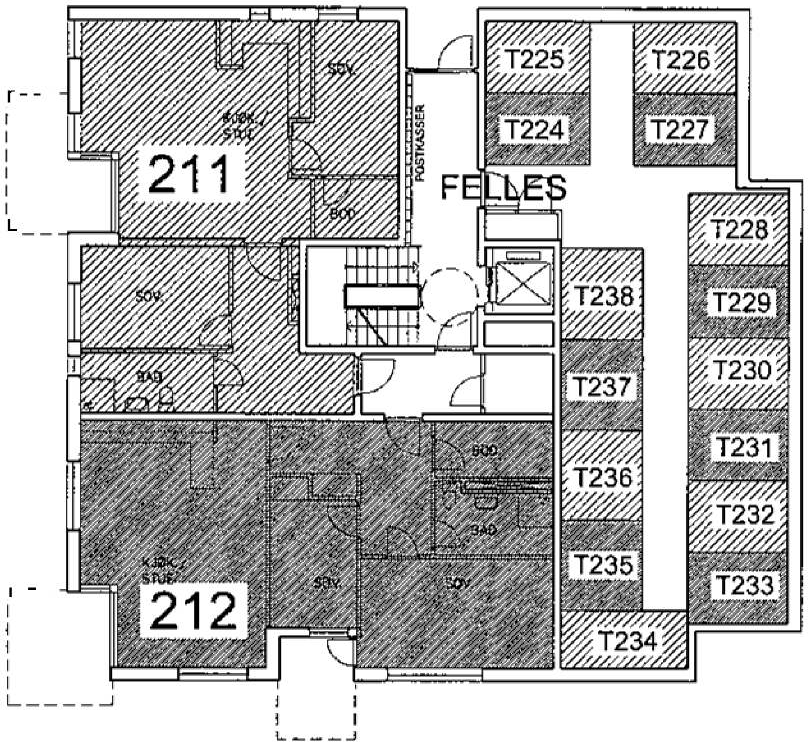


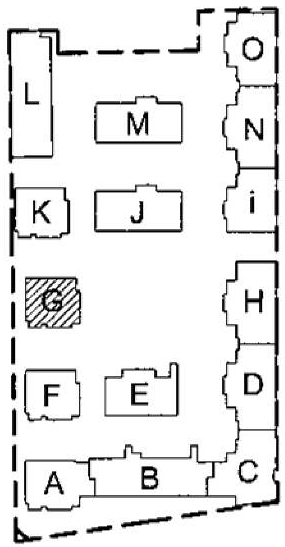
DATO	TEGN. REV.TEKST	KONTR

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

SEKSJON 208-210
BYGG F, 7. ETG
Thv. Meyersgt. 14

PROSJEKT NR. ORIGO	TEGN./KONTR.		
1226 31.08.2007	HH/PAL	1/200	Side 37/105





DATO TEGN. REV. TEKST K ONTR

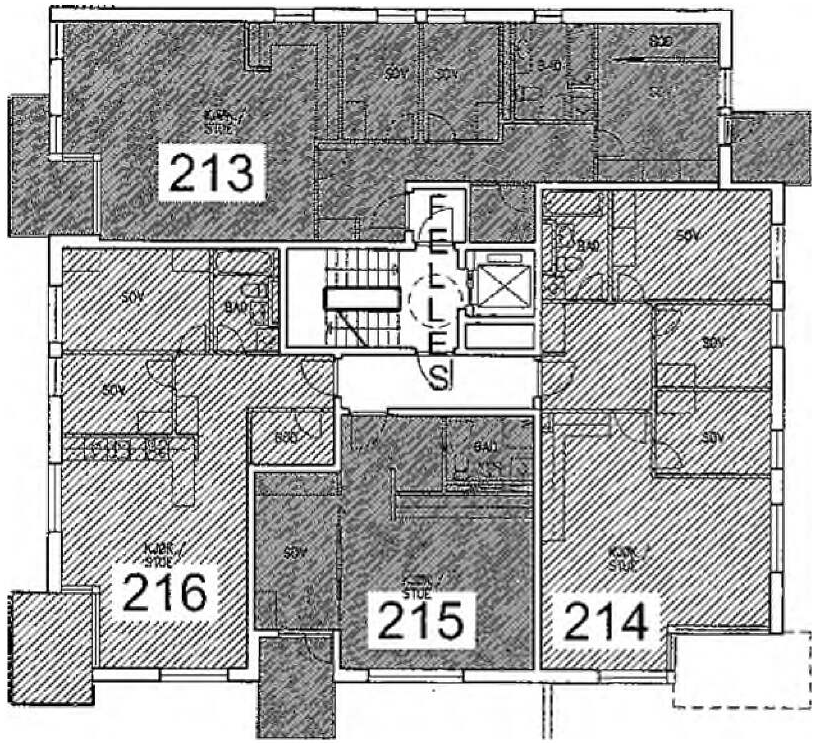
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278

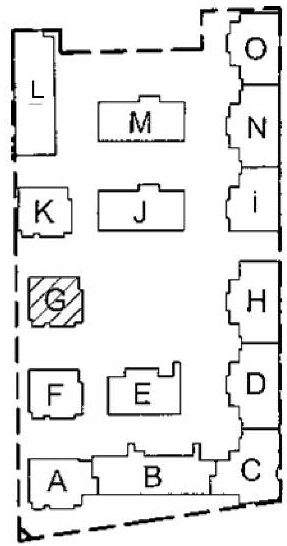
SEKSJON 211-212 + T225—T238

Bygg G Sokkeletg./ Mezzanin

Thv. Meyersgt. 10

1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 side 38/105





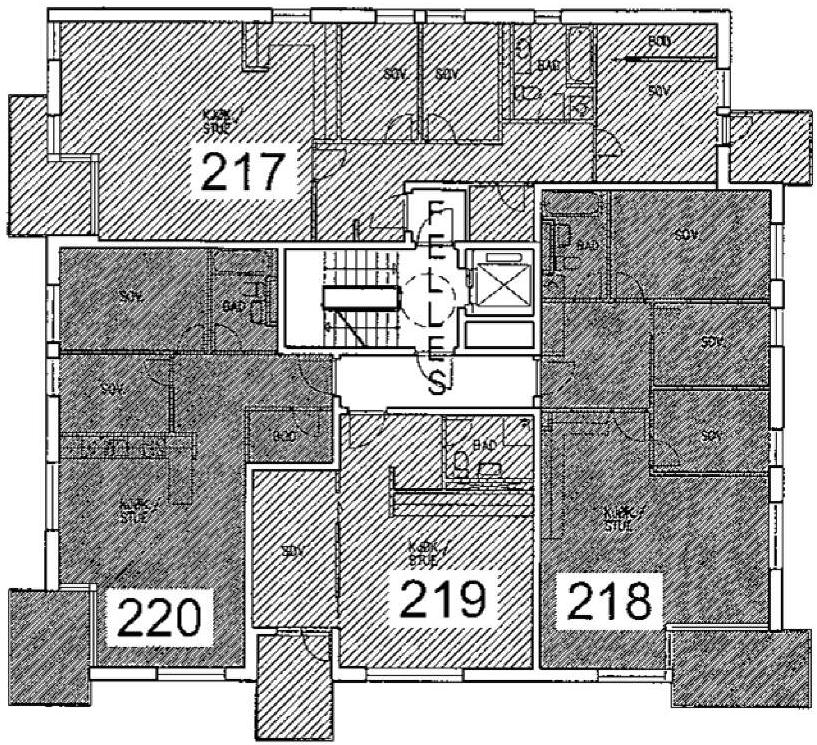
DATO	TEGN. REV.TEKST	KONTR.

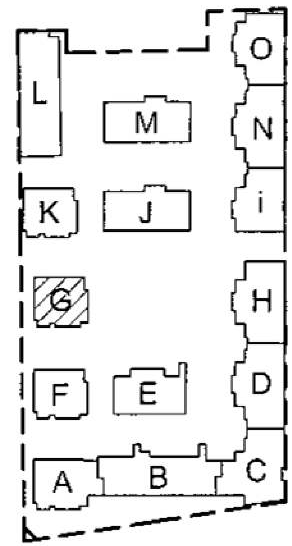
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

ltOat.CSNANN / OTTO.:

SEKSJON 213-216
BYGG G, PLAN 1. ETG
Thv. Meyers gt. 10

1 226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 39/105





N

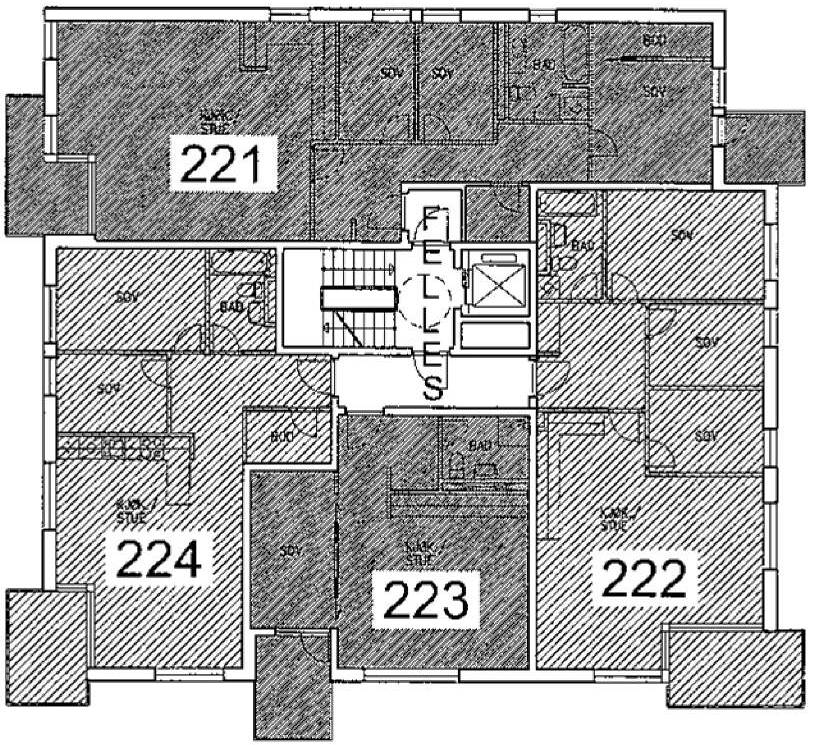
DATO	TEGN. REV. TEKST	KONTR

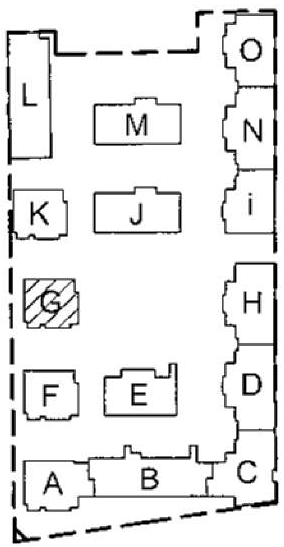
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

TEGNINGSNR. / DNR.

SEKSJON 217-220
BYGG G, 2. ETG
Thv. Meyersgt. 10

PROSJ. NR. 0.0	TEGN. NR. 011A	MÅL:	TEGN. REV.
1226	31.08.2007	HH/PAL	1/200 Side 40/105





N

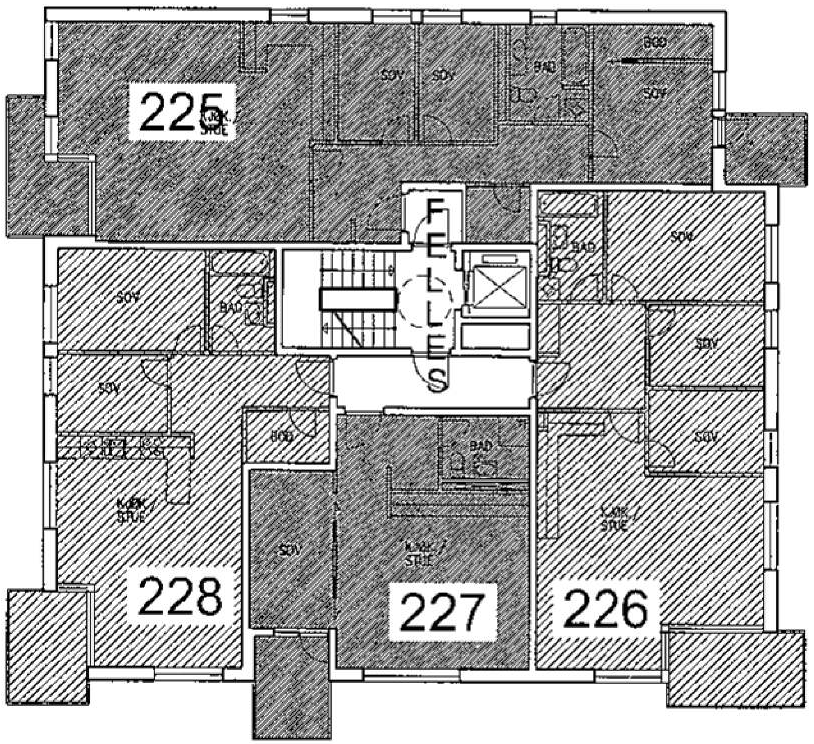
DATO	TEGN	REV.TEKST	KONTR.

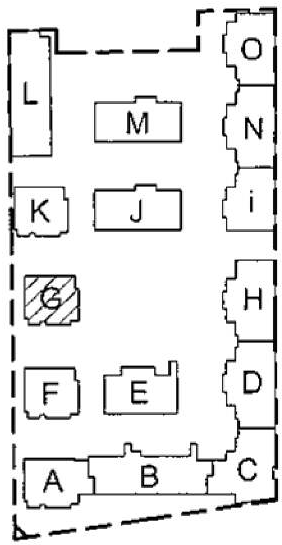
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

TEGNINGS Avs / TITTEL

SEKSJON 221-224
BYGG G, 3. ETG
Thv. Meyersgt. 10

Pa..., WC	DATO	TEGN./KONTR.	MÅLES	TEGN.NR.
1226	31.08.2007	HII/PAL	1/200	Side 41/105





N

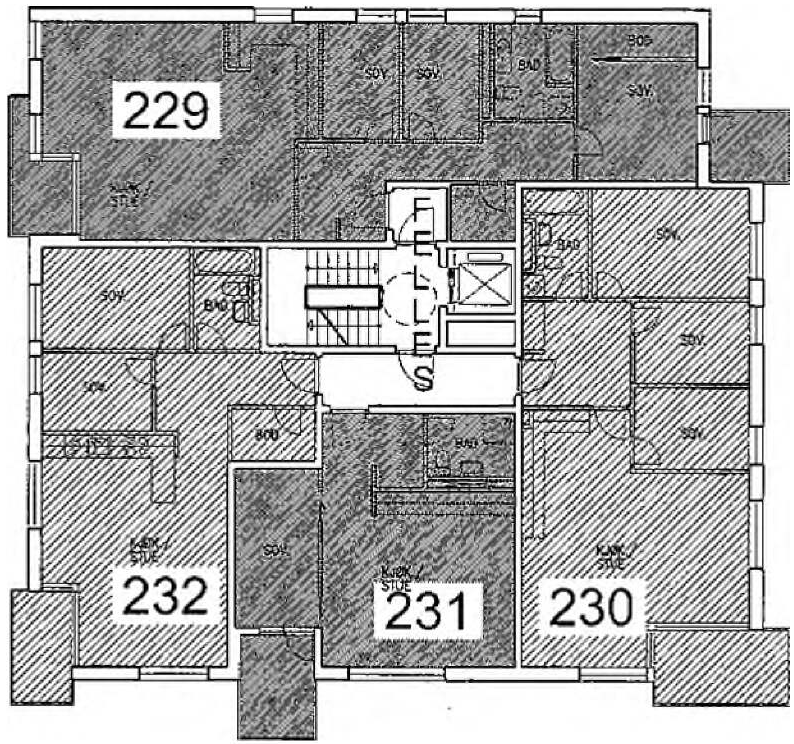
DATO TEGN. REV.TEKST KONTR.

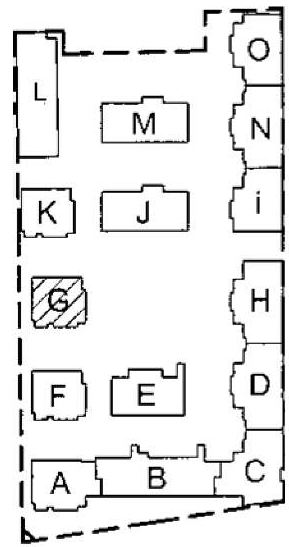
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

TEG.CSN A/V / mm:

SEKSJON 225-228
BYGG G, 4. ETG
Thv. Meyersgt. 10

1226 31.08.2007 HH /PAL 1/200 Side 42/105





DATO	TEGN. REV.TEKS	KONTR.

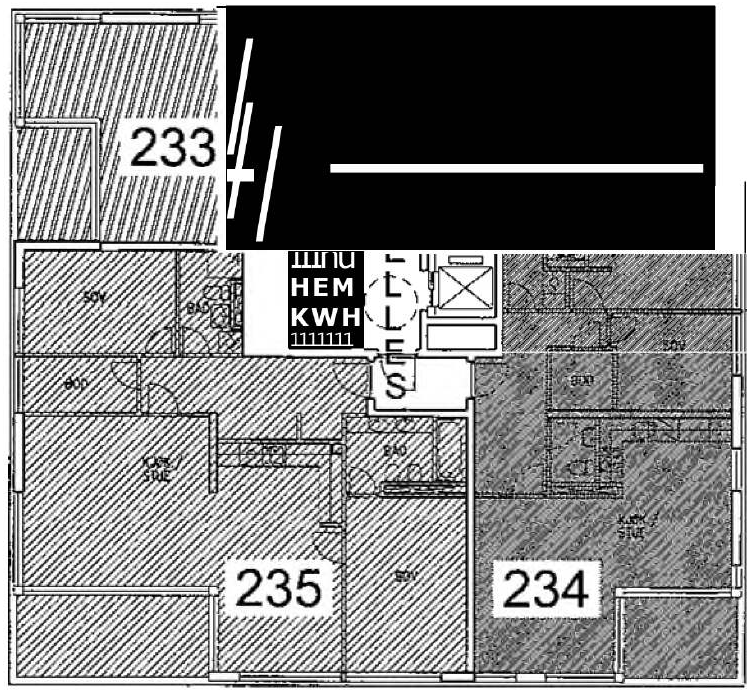
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278

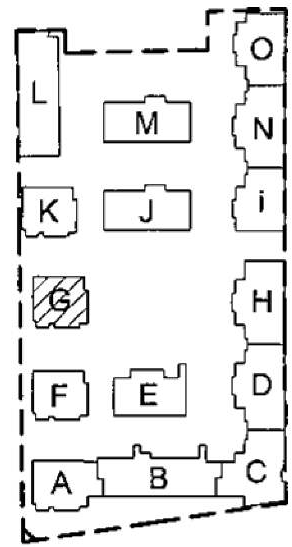
TEØGRW4 / TOTE,

SEKSJON 229-232
BYGG G, 5. ETG
Thv. Meyersgt. 10

PROSJEKT NR: ØRTEN TEGN./K.TRJ

1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 43/105





DA TO	TEGN. REV. TEKST	KONTR.

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

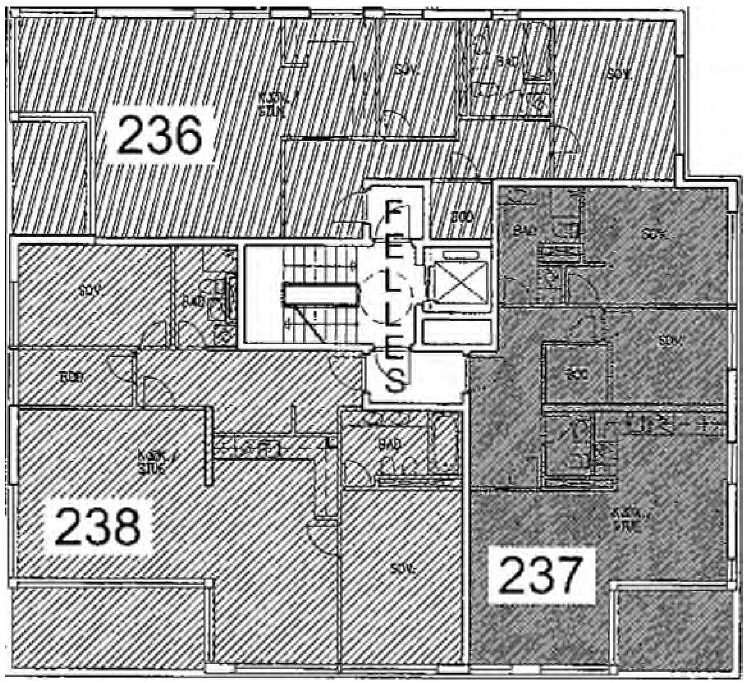
TEIWINOSWAVRIIND.

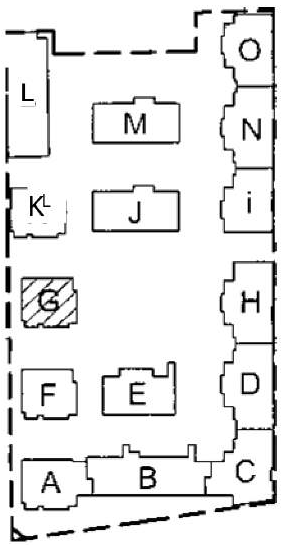
SEKSJON 233-235
BYGG G, 6. ETG
Thv. Meyersgt. 10

PROSJEKT bal: DAM
1226 31.08.2007 HR/PAL 1/200 side 44/105

N

fi



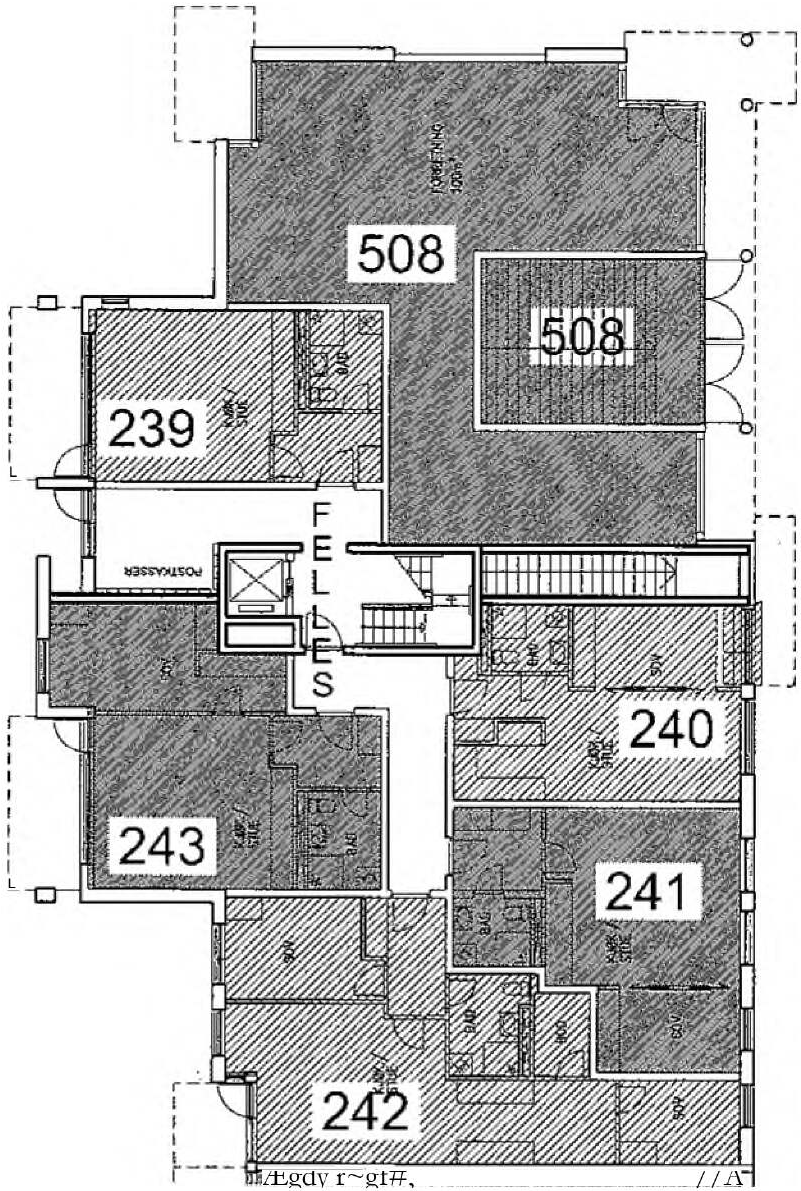


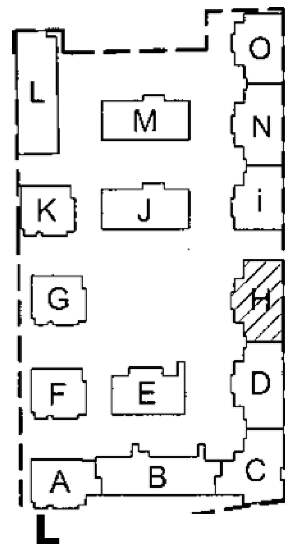
DATO	TEGN. REV.TEKST			KONTR.

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

SEKSJON 236-238
BYGG G, 7. ETG
Thv. Meyersgt. 10

PROSICK I ra:				
1226	31.08.2007	HH/PAL	1/200	Side 45/105





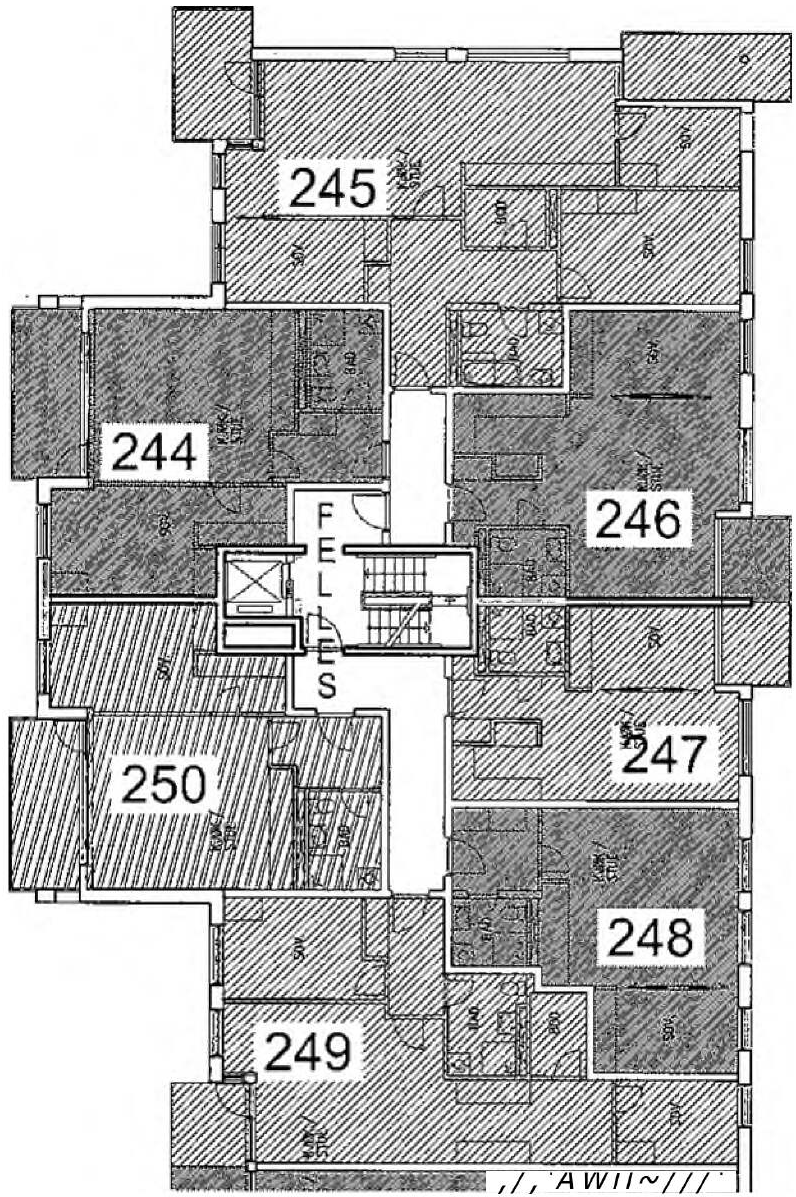
DATO	TEGN. REV.TEKST	KONTR.

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

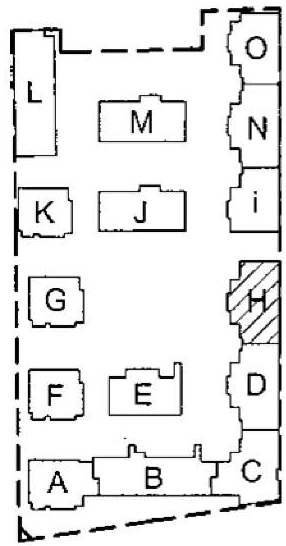
ItOvinG. / OTTE.

SEKSJON 239-243 + 508
BYGG H, 1. ETG
Toftesgt. 21

1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 46/105



N

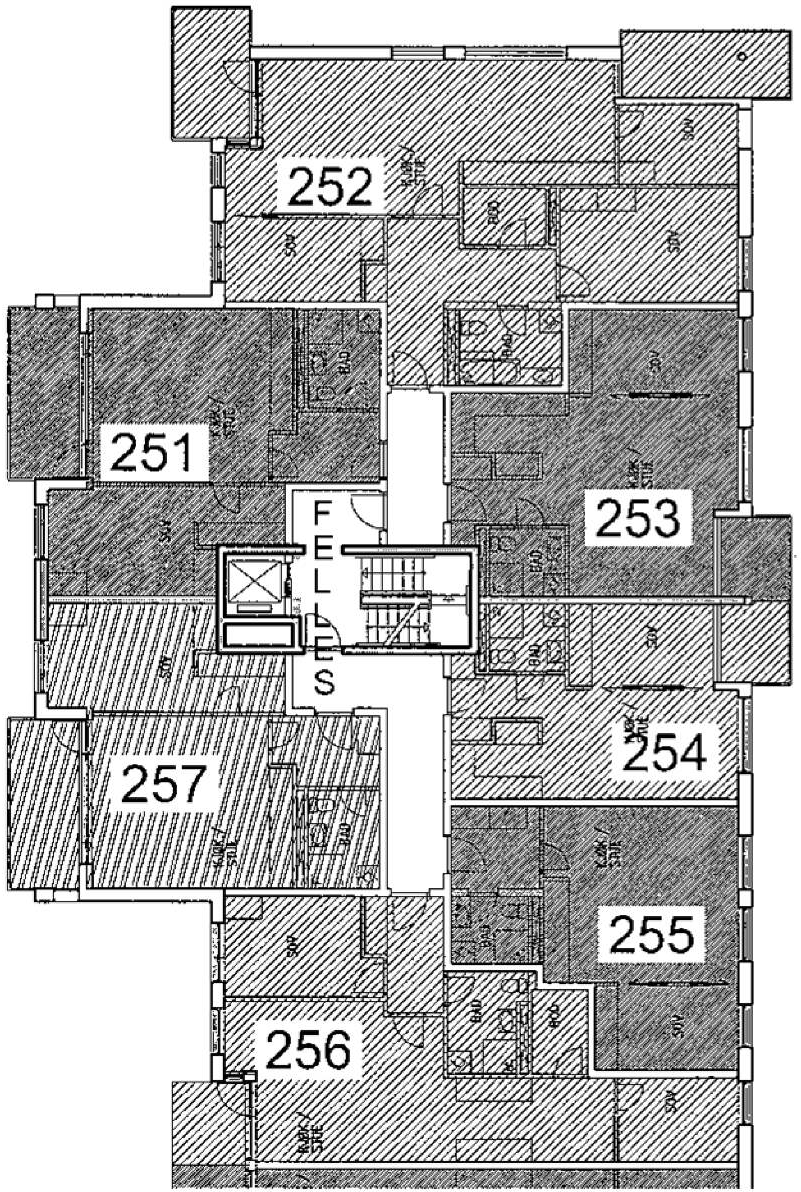


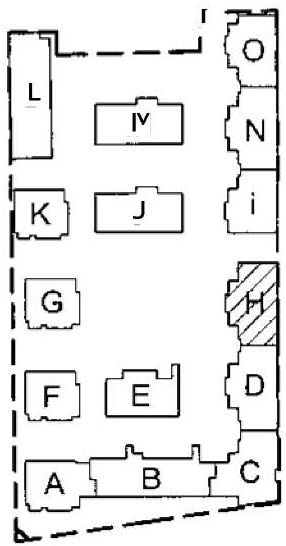
DATO	I TEGN. REv.TEKS	KONTR.

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

SEKSJON 244-250
BYGG H, 2. ETG
Toftesgt. 21

TE./Kam.:	MÅL:
1226 31.08.2007 HH/PAL	1/200 Side 47/105



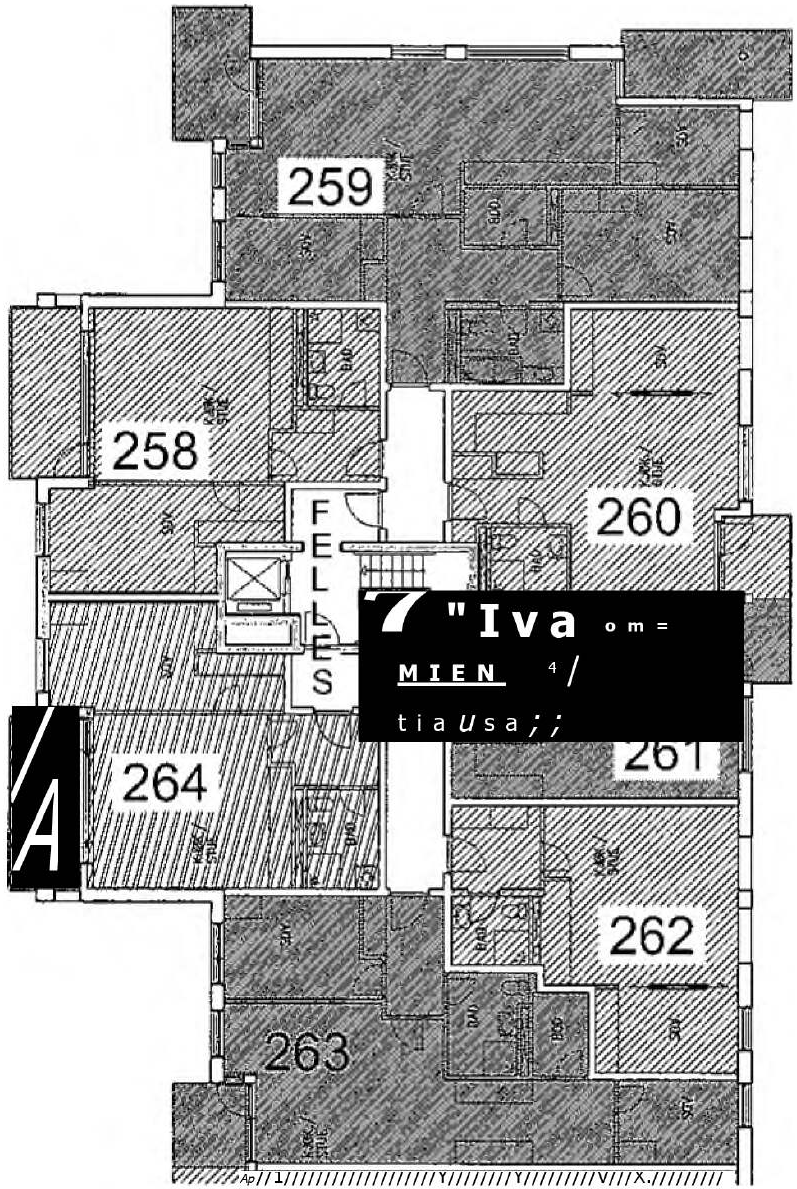


DATO TEGN. REV. TEKST I KON TR.

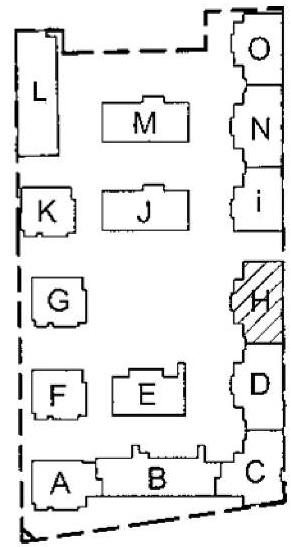
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278

SEKSJON 251-257
BYGG H, 3. ETG
Toftesgt.21

1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 48/105







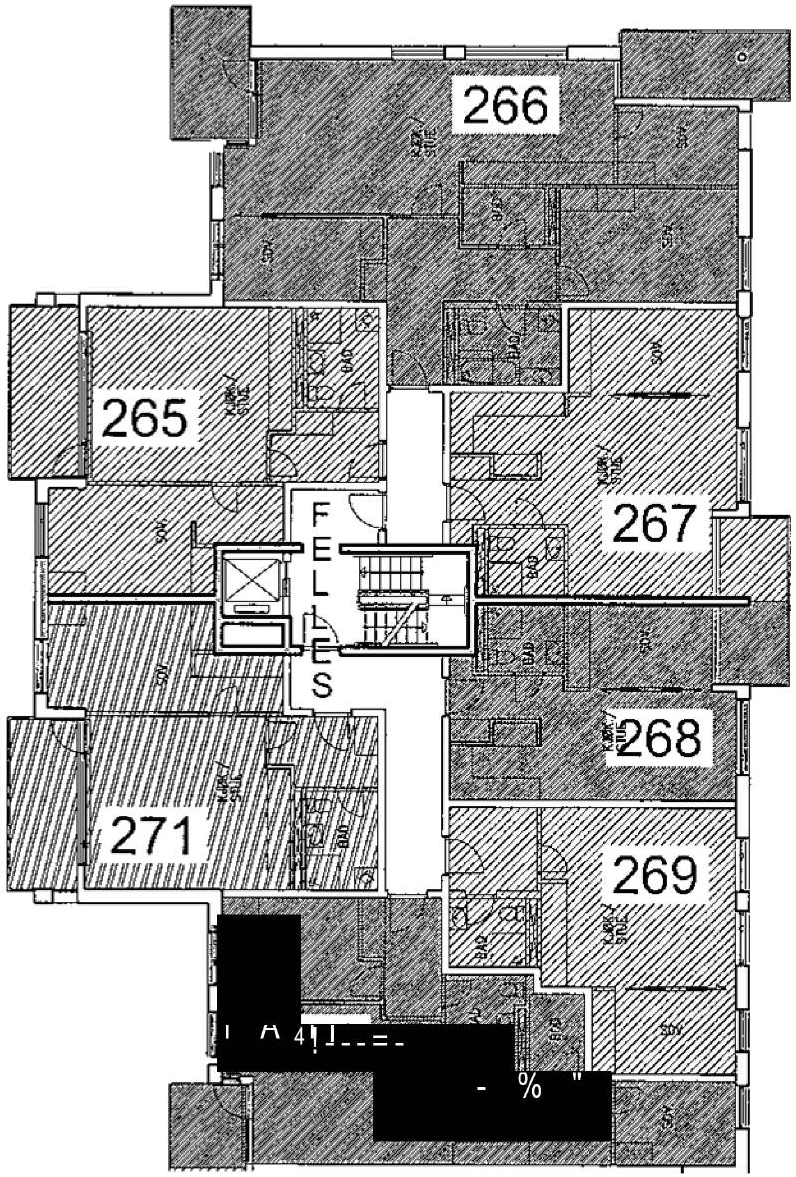
DATO TEGN. RE V. TENE T I ONTR.

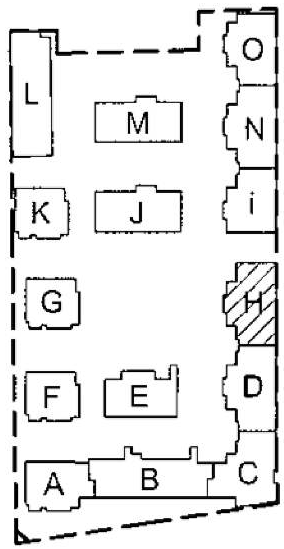
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

rECNINGSNAVH /

SEKSJON 258-264
BYGG H, 4. ETG
Toftesgt. 21

Pg05...CK NR; 0.TO:	nG1.4.14.
1226 31.08.2007 I-11-1/PAL	1/200 Side 49/105



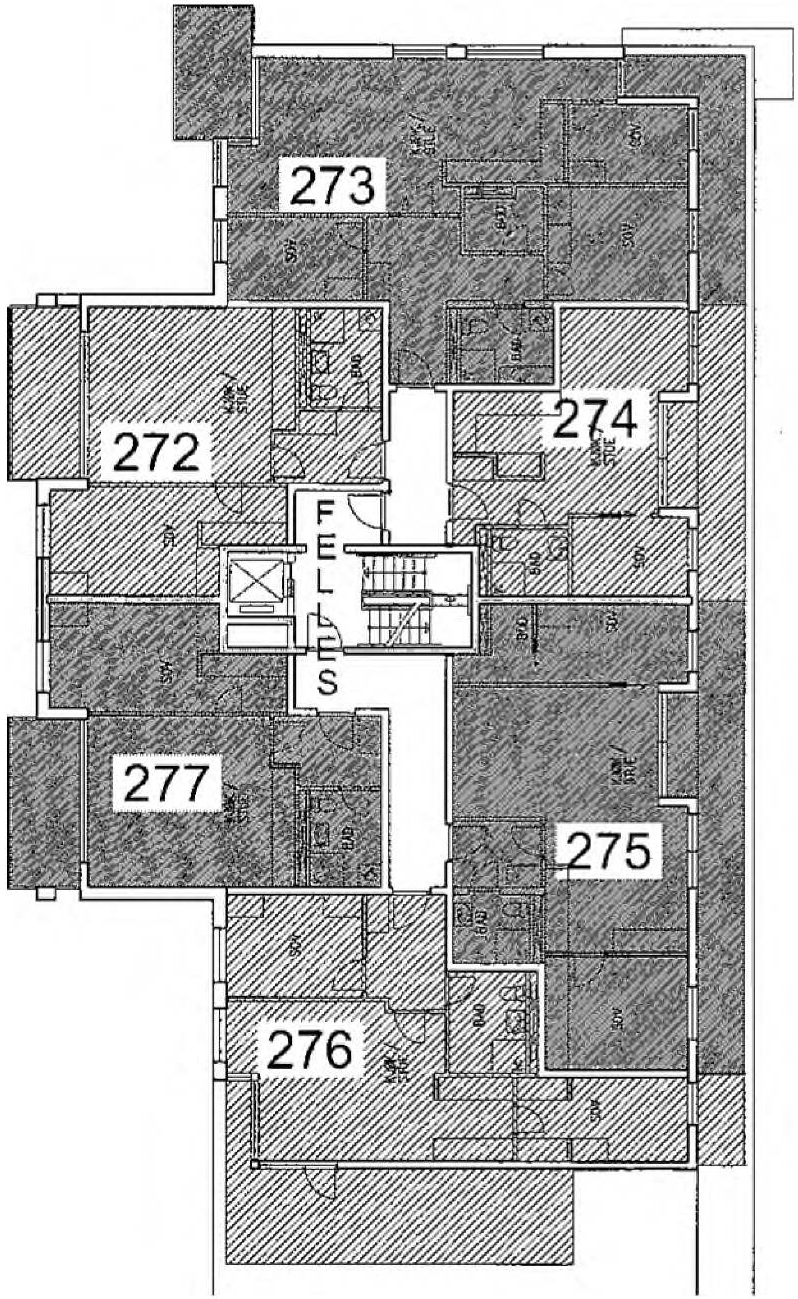


DATO	TEGN. REV. TEKST	KONTR.

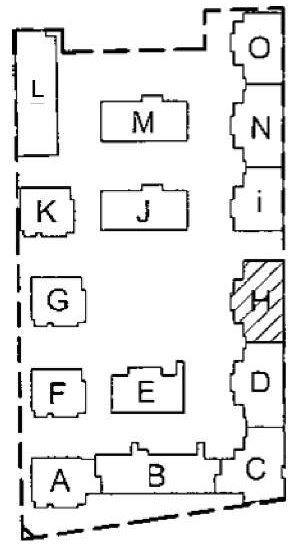
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278

SEKSJON 265-271
BYGG H, 5. ETG
Toftesgt. 21

egas,cx1	nw.'ctR.:	ka,
1226 31.08.2007 HH/PAL		1/200 Side 50/105



N



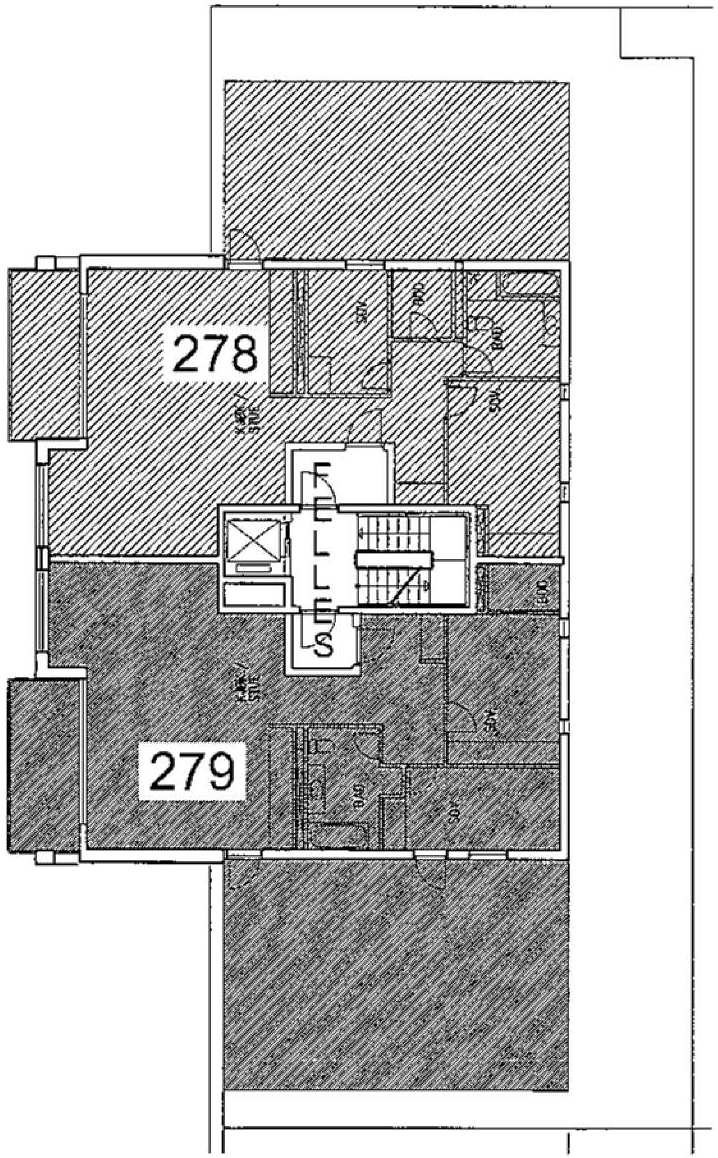
DATO TEGN. REV.TEKST KONTR.

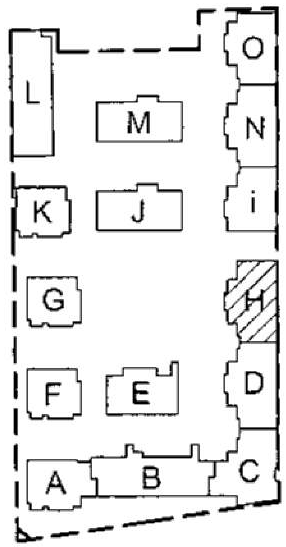
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

rEwmCSNAVN / TRU:

SEKSJON 272-277
BYGG H, 6. ETG
Toftesgt. 21

1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 51/105





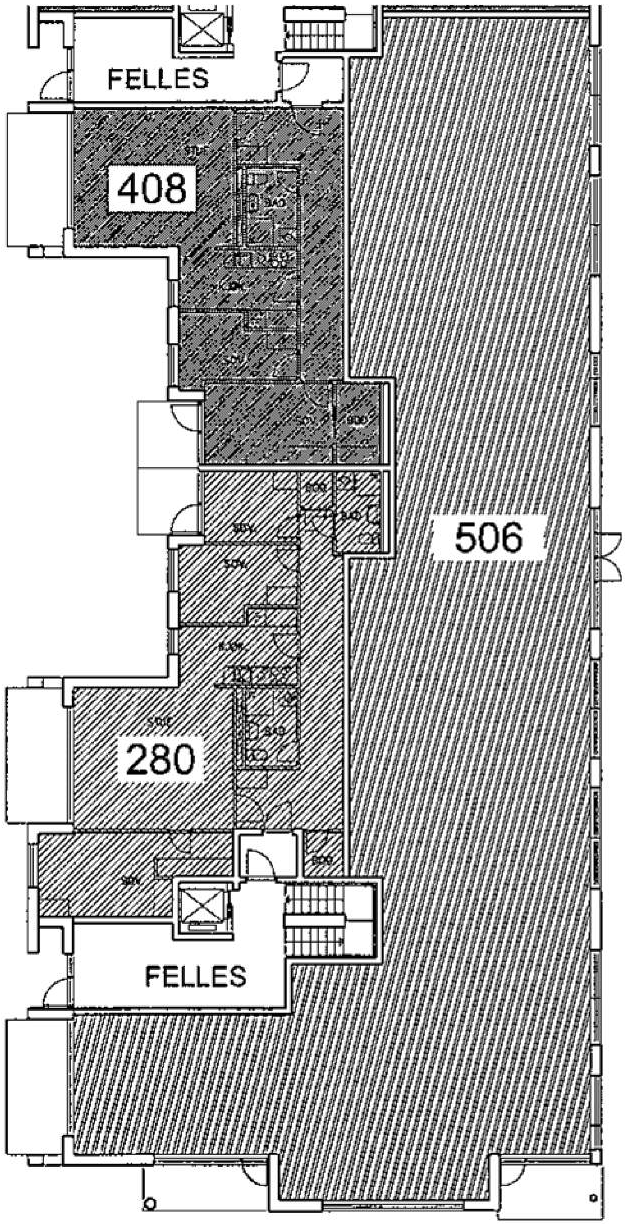
DA TO	TEGN. REV. TEKST	KONTR.

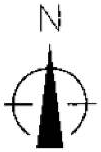
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278

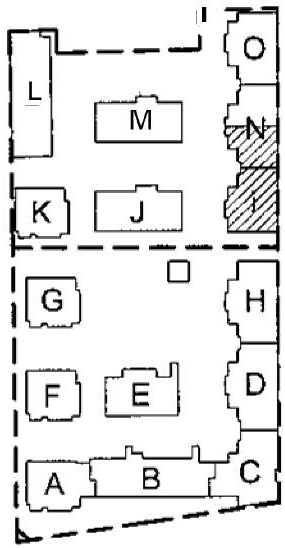
TEGNINGSNAVN / TITTEL:

SEKSJON 278-279
BYGG H, 7. ETG
Toftesgt. 21

.475.4	BOK./KOMIA.		TEGN NR.
1226	31.08.2007	HH/PAL 1/200	Side 52/105







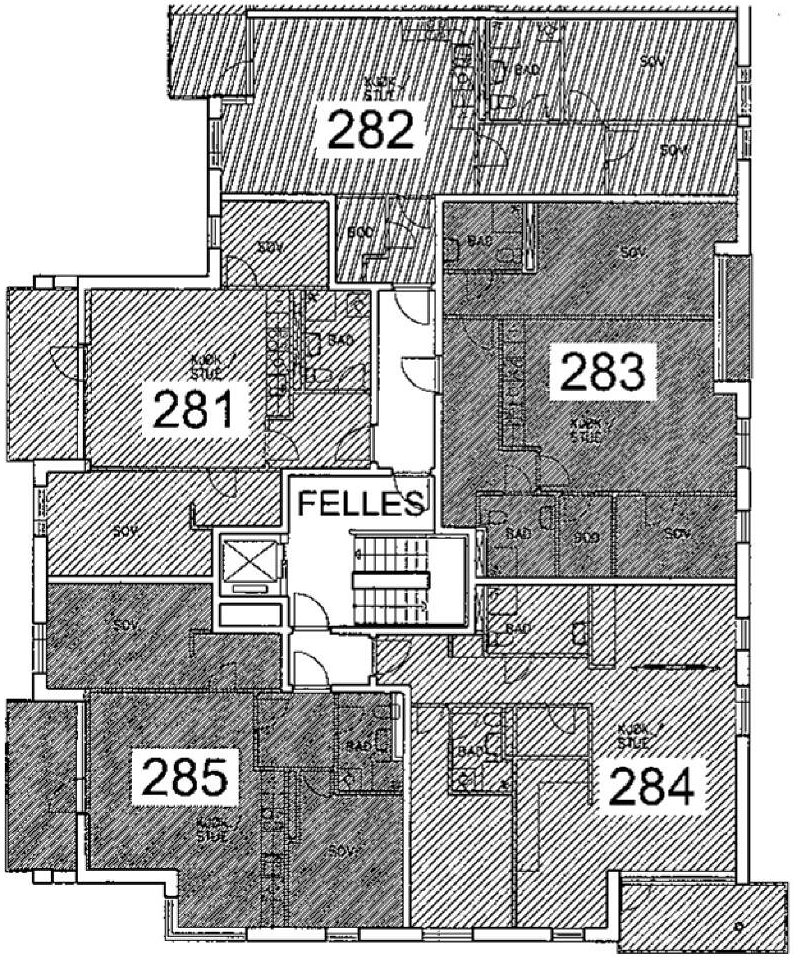
DATO	TEGN. REV. TEKST	KLNIK

RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278

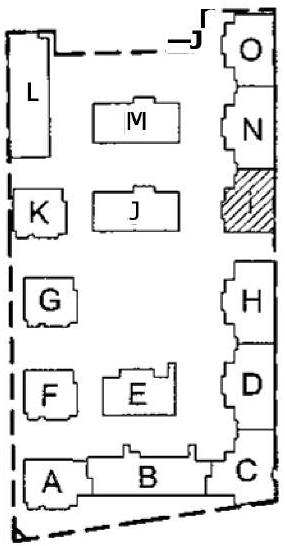
TEGNINGSNAVN / TITTEL:

SEKSJON 280 + 408 + 506
Bygg i, 1. ETG
Toftes gt. 19

MUSEET - DAM	h./KON		TEGN.NR:
1226 31.08.2007	HH/PAL	1/250	side 53/105







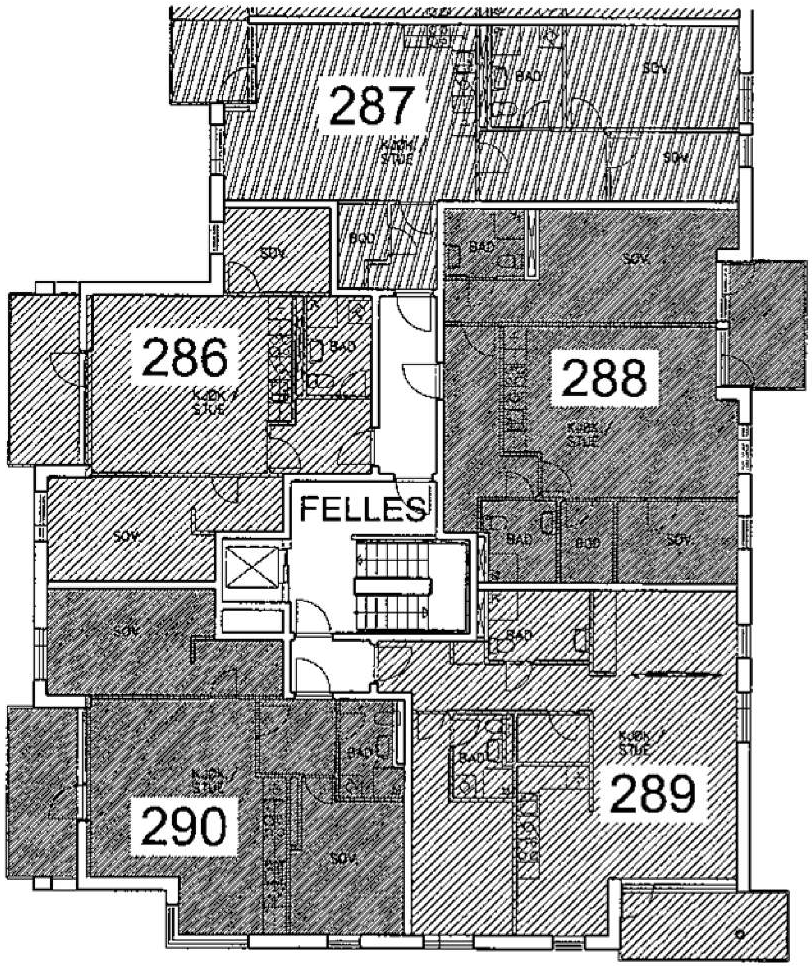
DA TO	TEGN. REV. TEK S	KONTR.

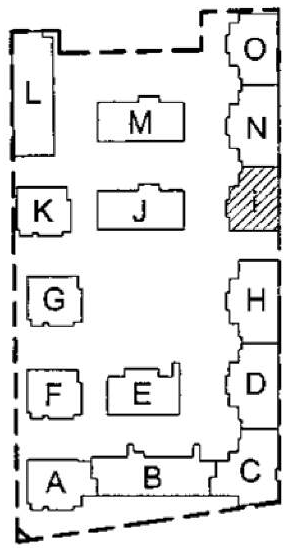
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

MONMESMAVN/TITTEL:

SEKSJON 281-285
Bygg i, 2. ETG
Toftes gt. 19

PROVE, ra, DATO,	re../K	rever..:
1226 31.08.2007	HH/PAL 1/200	Side 54/105





DATO TEGN. REV.TEKST KONTR

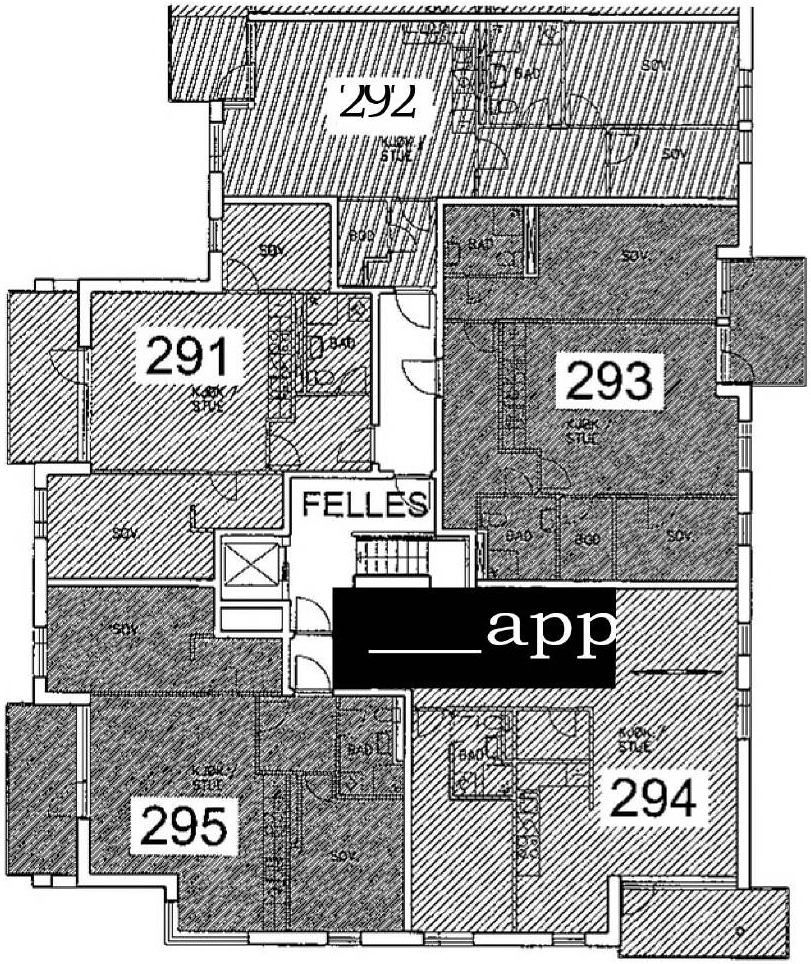
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278

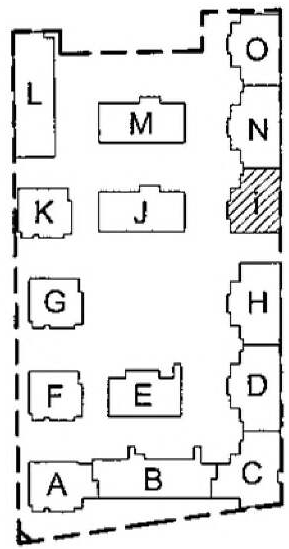
SEKSJON 286-290
Bygg i, 3. ETG
Toftes gt. 19

1226 31.08.2007 KK/PAL 1/200 Side 55/105

fb

N



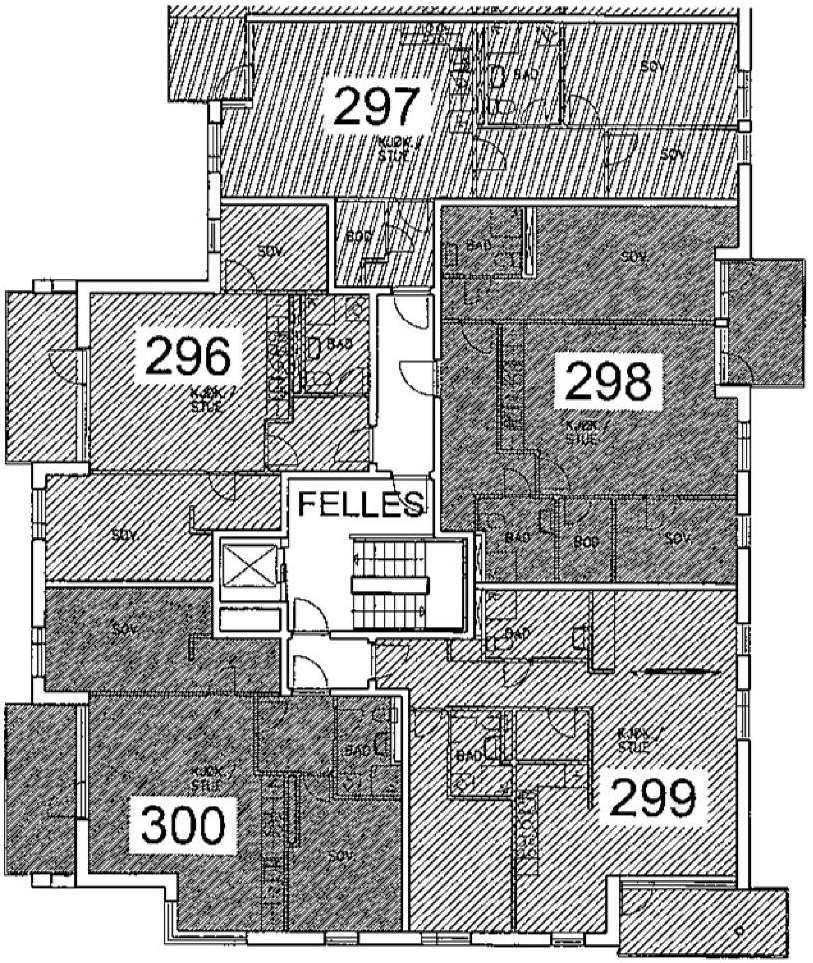


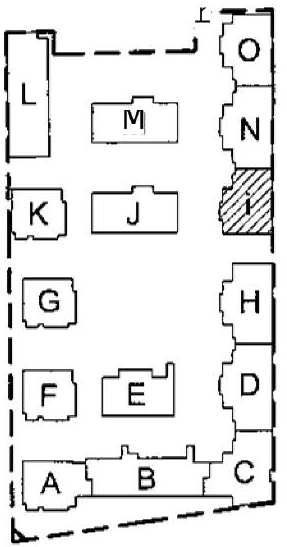
DATO	TEGN. REV. TEKS	KONTR.

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

SEKSJON 291-295
Bygg i, 4. ETG
Toftes gt. 19

1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 56/105



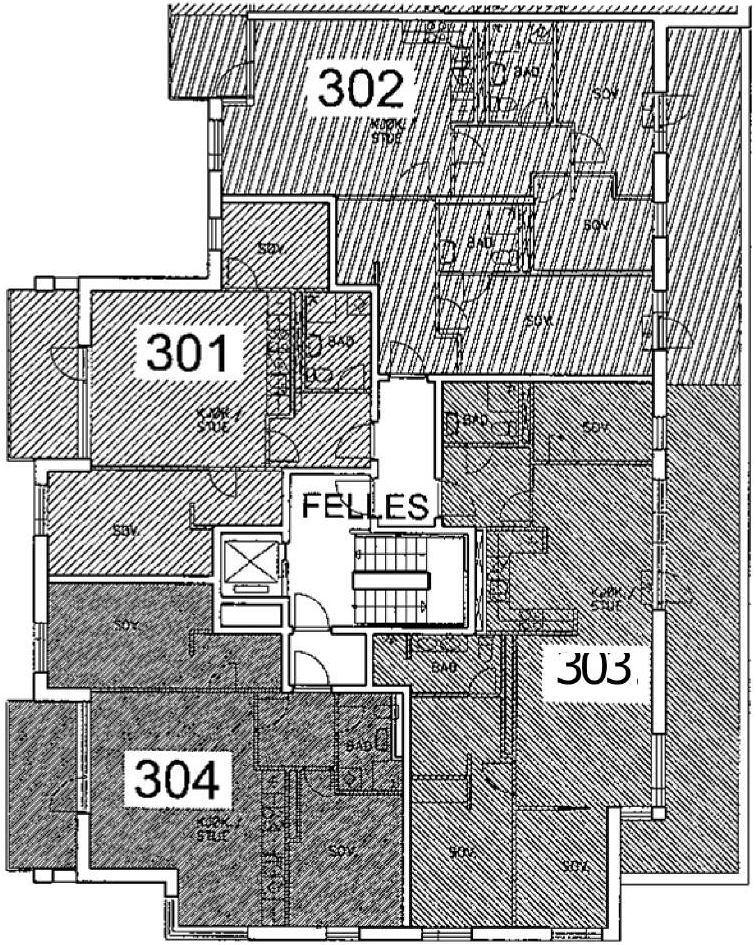


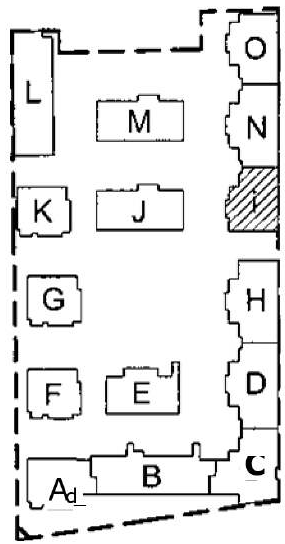
DATO	TEGN.	TEGN. REV.TEKST	KONTR.

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

SEKSJON 296-300
Bygg i, 5. ETG
Toftes gt. 19

PROSJEKT NR./DATO	TEGN./KONTR.	MÅLT	TEGN.NR.
1226 31.08.2007	HH/PAL	1/200	Side 57/105





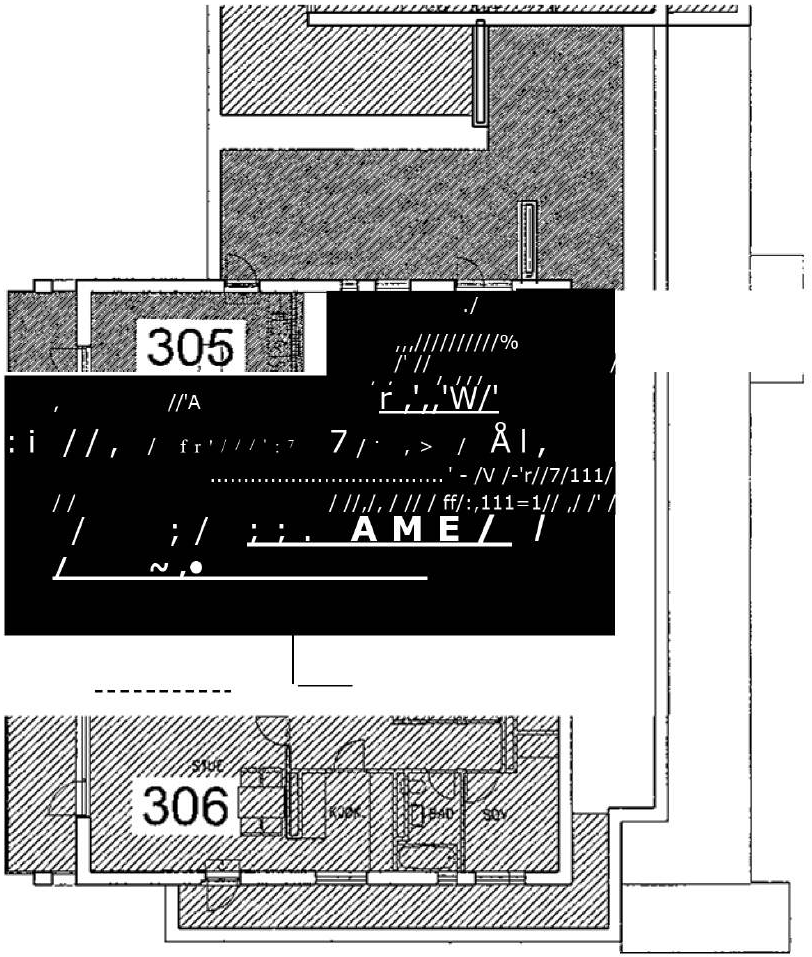
DATO TEGN. REV. TEKST

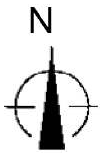
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

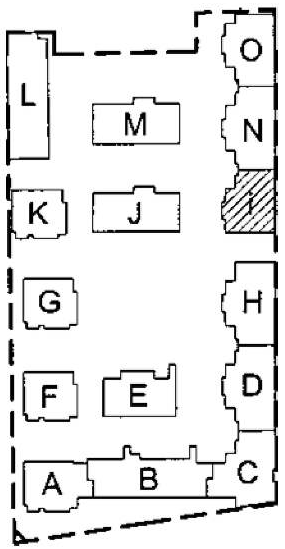
TEINCSNAVN/

SEKSJON 301-304
Bygg i, 6. ETG
Toftes gt. 19

1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 58/105







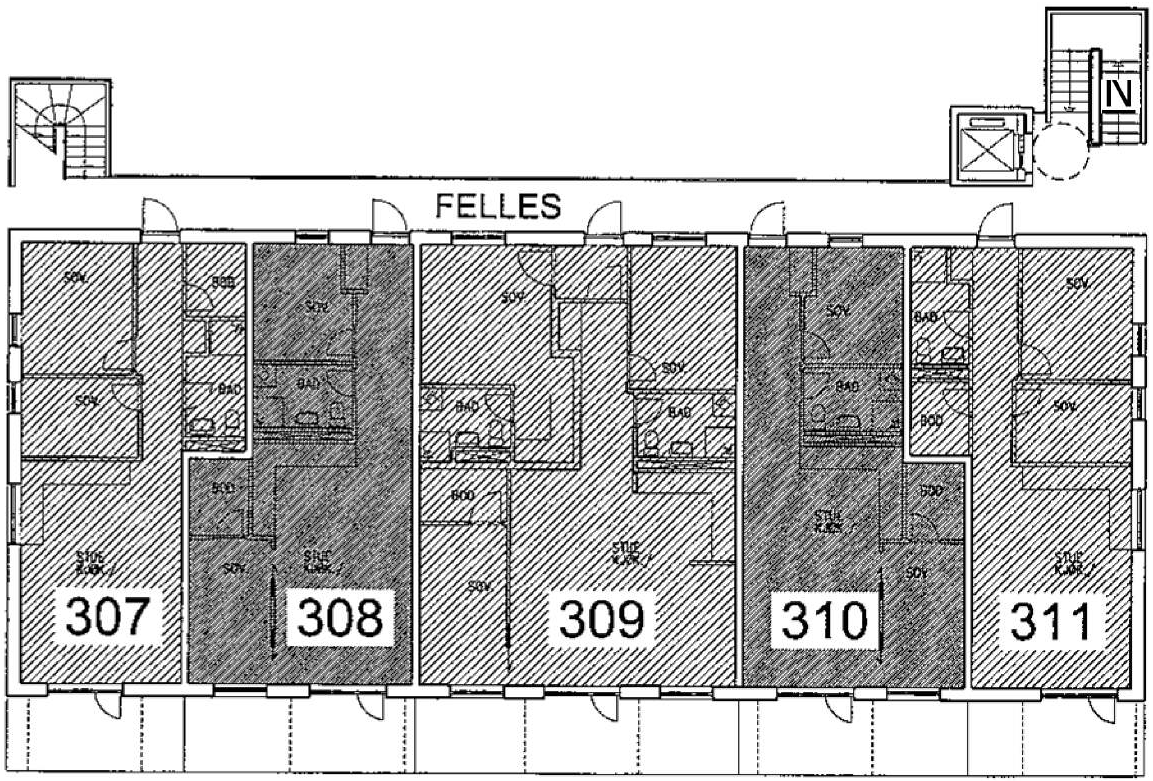
DATO TEGN. REV. TEKST i KON TR.

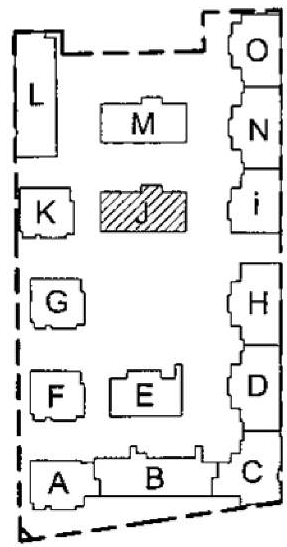
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

turaw..../1117.,

SEKSJON 305-306
Bygg i, 7. ETG
Toftes gt. 19

orzosc.r .a: DXW	Zen.r4,
1226 31.08.2007	HH/PAL 1/200 Side 59/105





DATO	TEGN. REV.TEKS	KONTR.

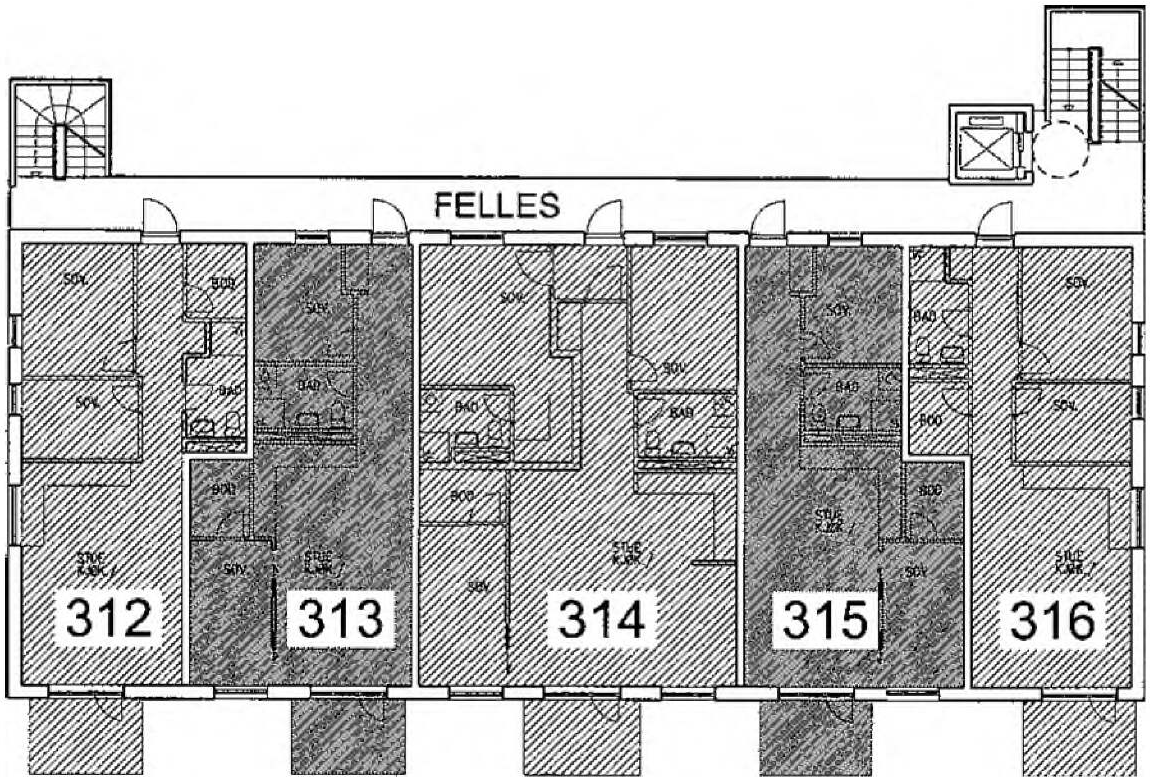
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278

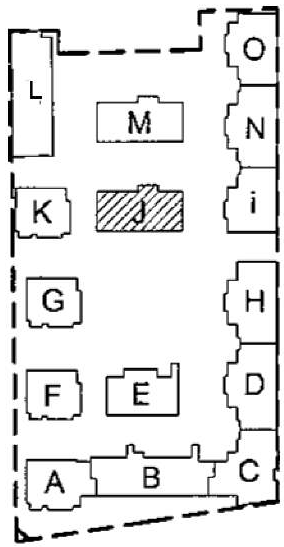
MOKk..kw / TITTEL:

SEKSJON 307-
311 Bygg J, 1.
ETG Toftes gt. 13

enostc NU, 0.4 | M.JkOnnli | VAL-- | TEGN NR.:

1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 60/105





DATO TEGN. I REV.TEKST KON TR.

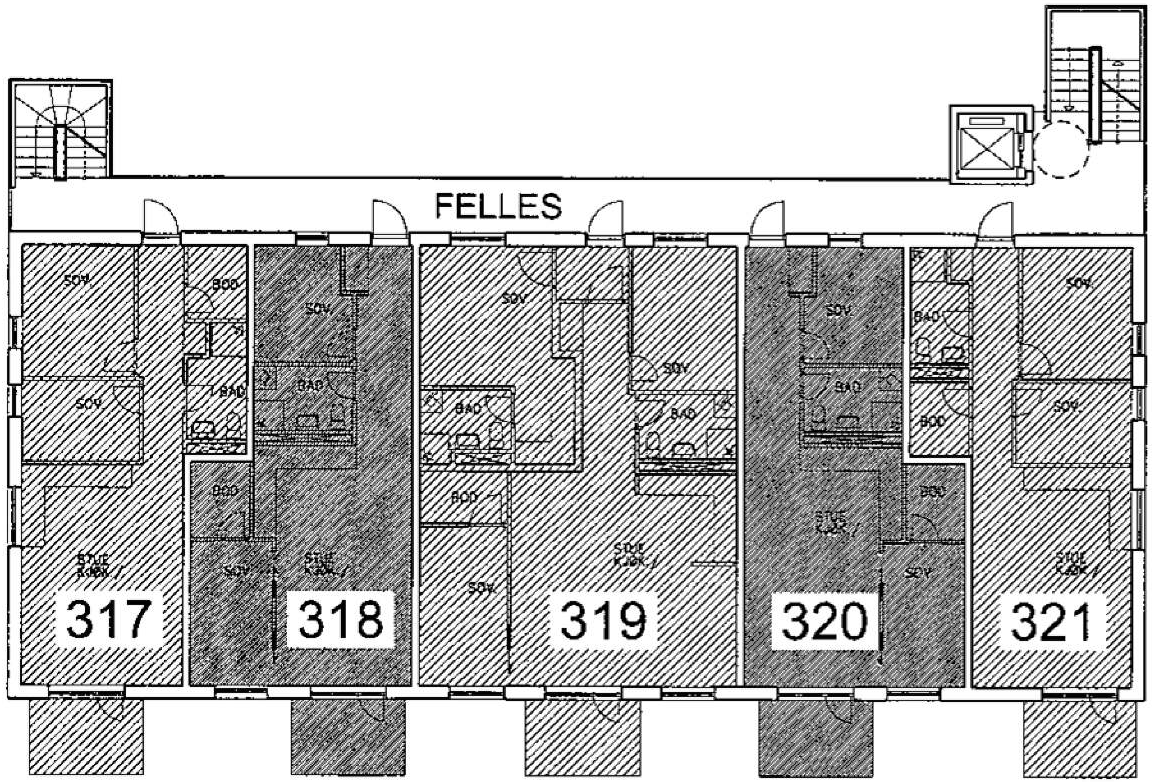
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278

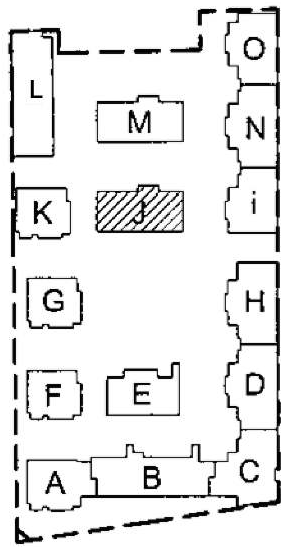
TEC.NCSNAN4 / n TIE,

SEKSJON 312-
316 Bygg J, 2.
ETG Toftes gt. 13

.05JER o•1:" mA.L: TEL.NR.:

1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 61/105



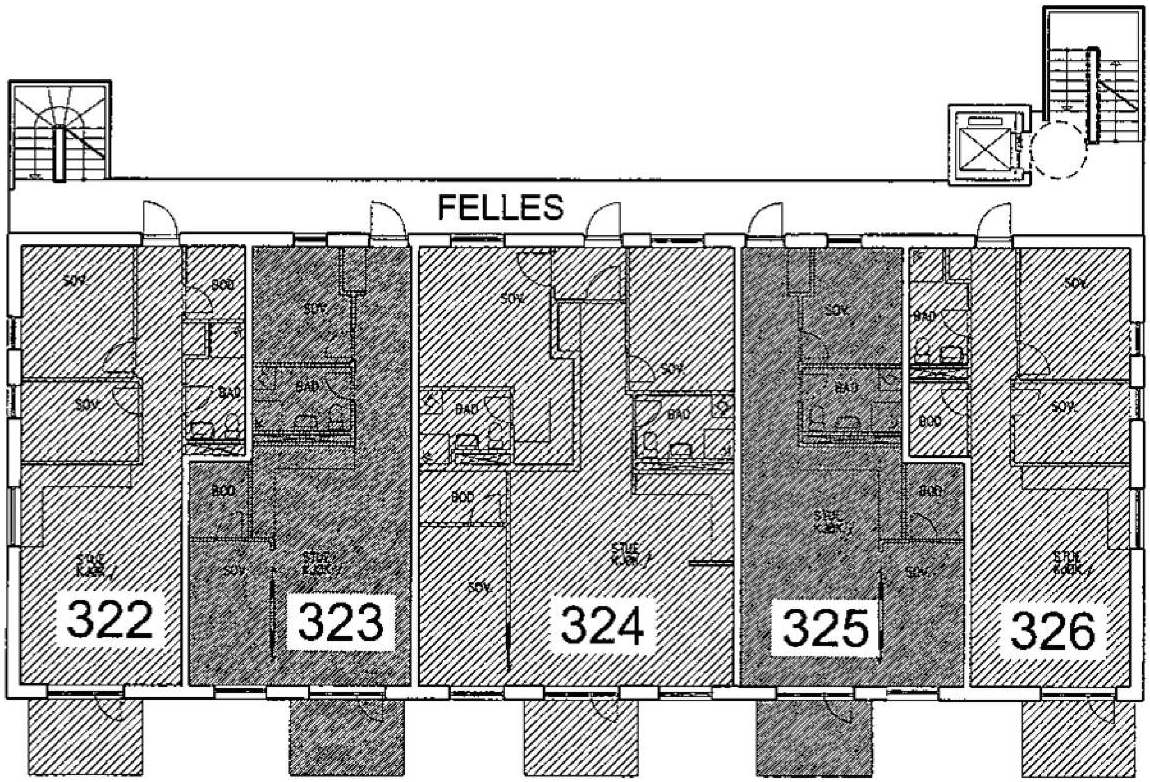


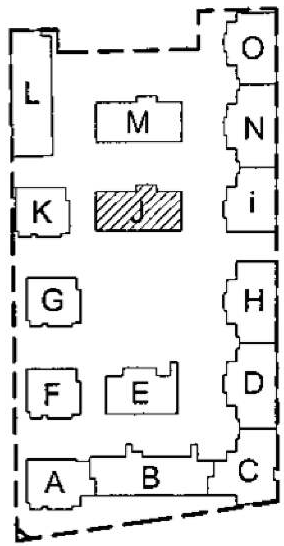
DATO	TEGN	REV. EKST	KONTR

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

SEKSJON 317-321
Bygg J, 3. ETG
Toftes gt. 13

PROSJEKTNR.	DATO	TEGN./KONTR.	mk,	TEGN.NR.
1226	31.08.2007	KK/PAL	1/200	Side 62/105



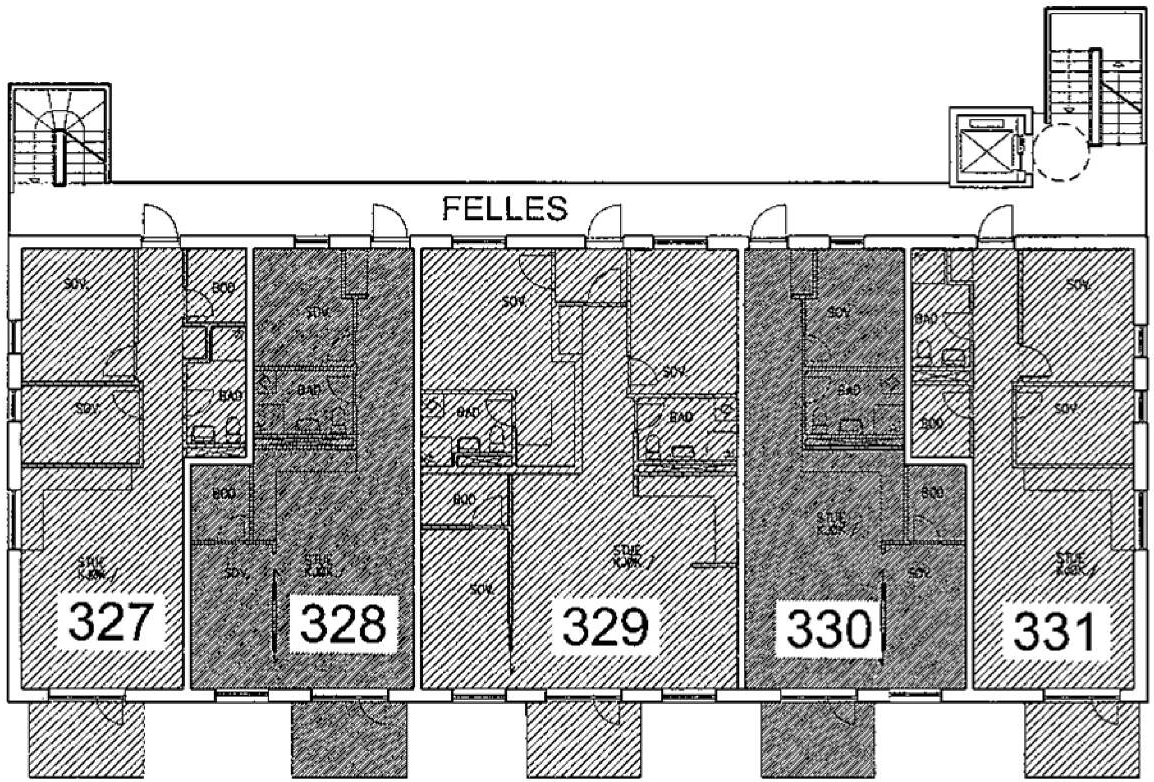


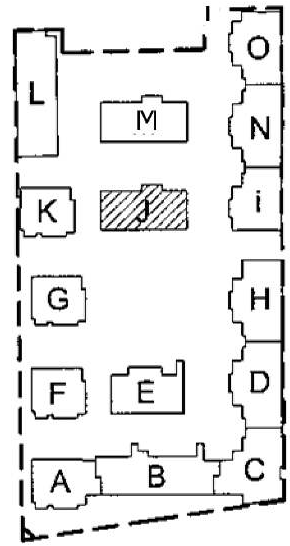
DATO TEGN. REV.TEKST KONTR.

RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278

SEKSJON 322-326
Bygg J, 4. ETG
Toftes gt. 13

1:26"31 2 .08.2007 HH/PAL 1/200 Side 63/105



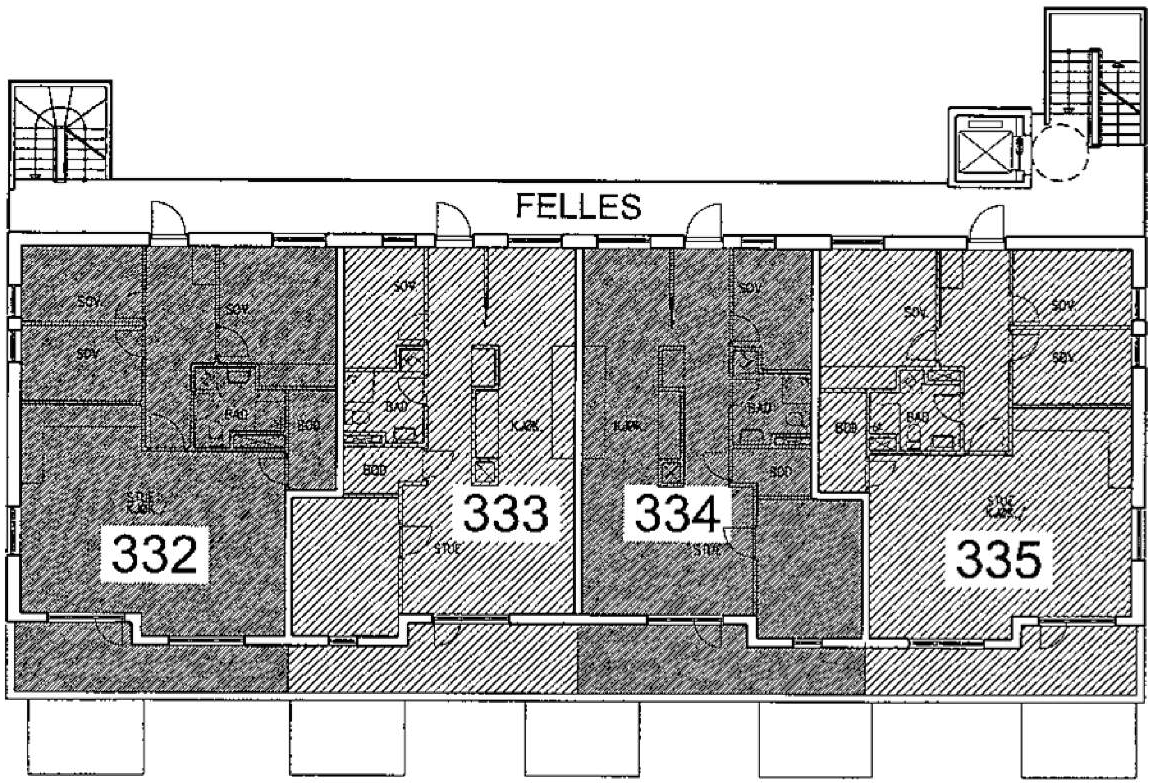


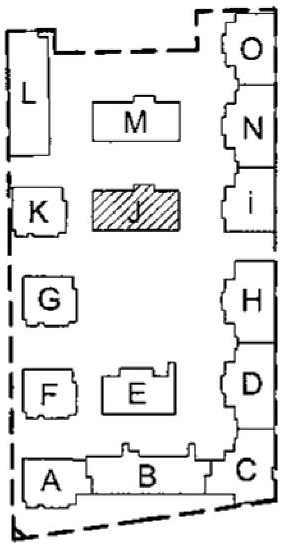
DA TO	TEGN. REV. TEKST	KON TR.

RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278

SEKSJON 327-331
Bygg J, 5. ETG
Toftes gt. 13

PROSJEKT NR.	DATO	TEGN./%C.	MÅL:	TEGNAR:
1226	31.08.2007	HH/PAL	1/200	Side 64/105





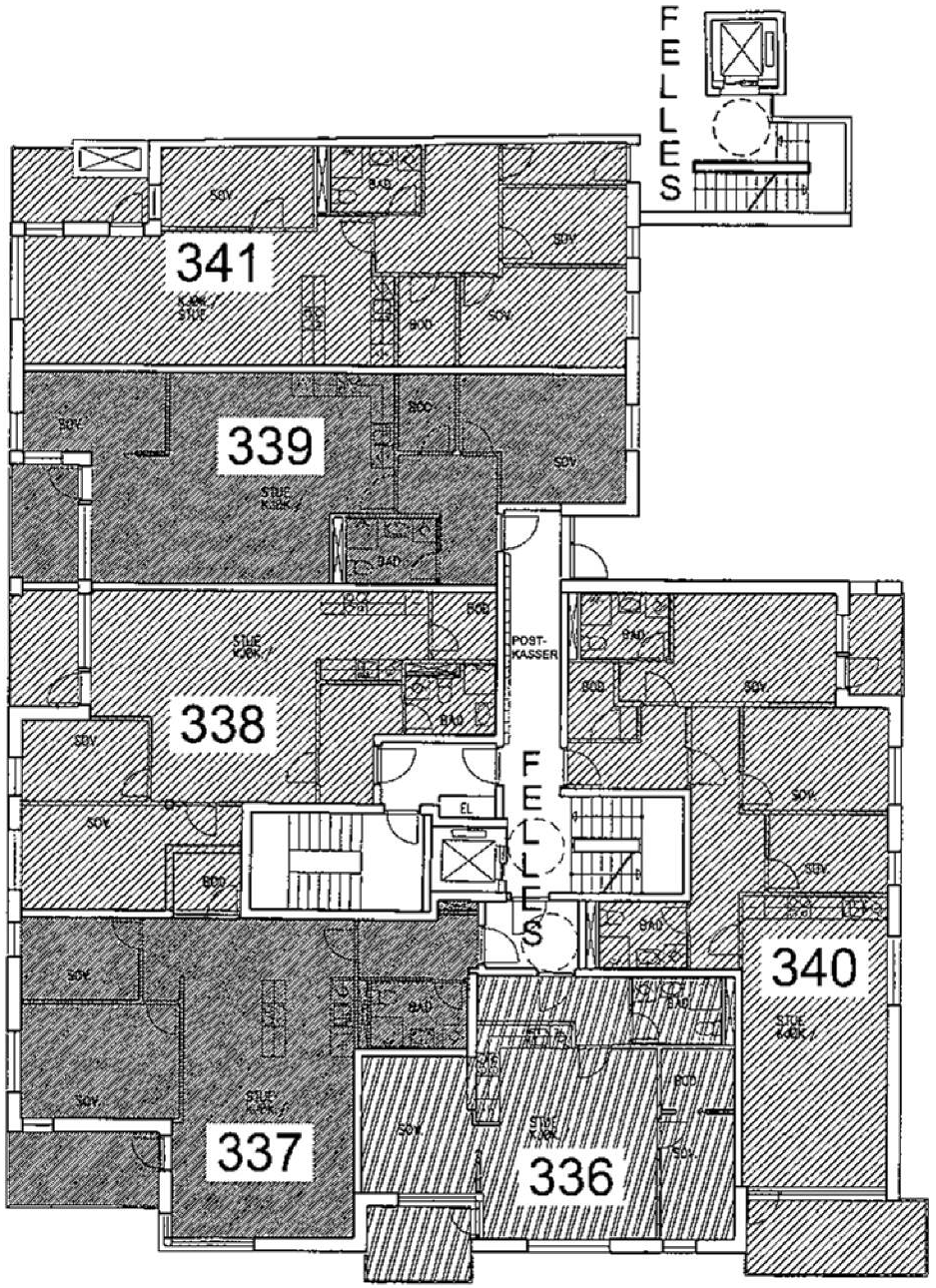
DATO	TEGN. REV.TEKST	KONTR.

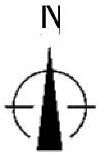
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

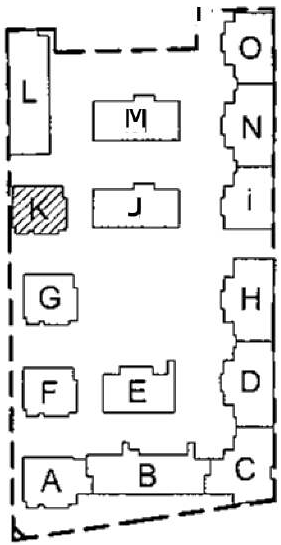
TEGNINGSNAVN / TITTEL:

SEKSJON 332-335
Bygg J, 6. ETG
Toftes gt. 13

PROSJEKT nr.	DATO	TEGN./KONTR.	MÅL:	TEGNINGS NR.:
1226	31.08.2007	HH/PAL	1/200	Side 65/105







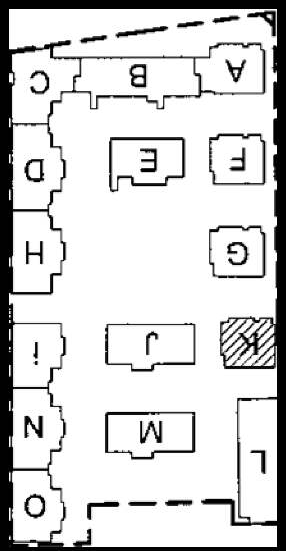
DATO	TEGN. REV. TEKST	KON TR.

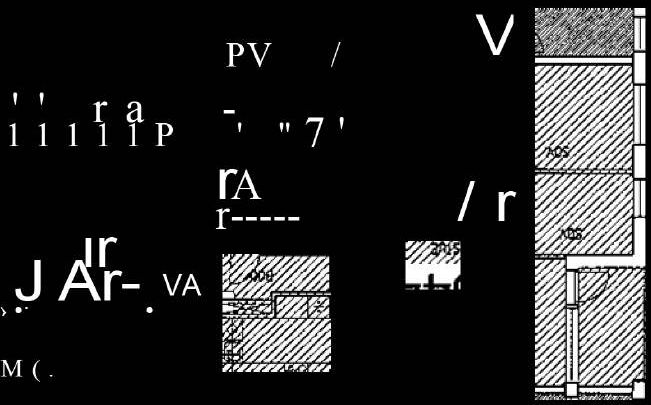
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

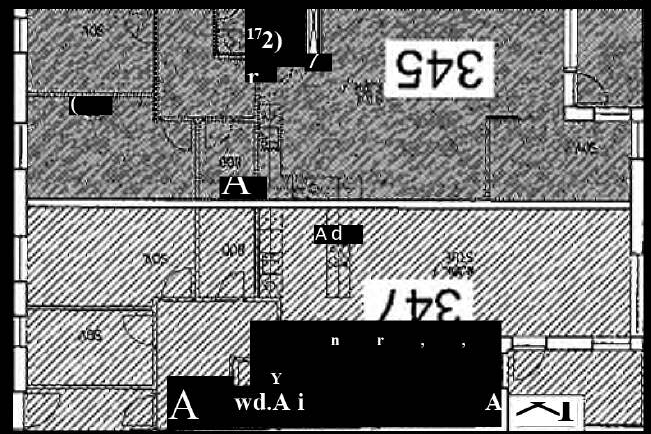
tEC1.41:58AVX/am,

SEKSJON 336-341
Bygg K, 1. ETG
Thv. Meyersgt. 6-8

ORD.KI NR: 0+10,		KAL.:	TEN K.:
1226	31.08.2007 HH/PAL	1/200	side 66/105

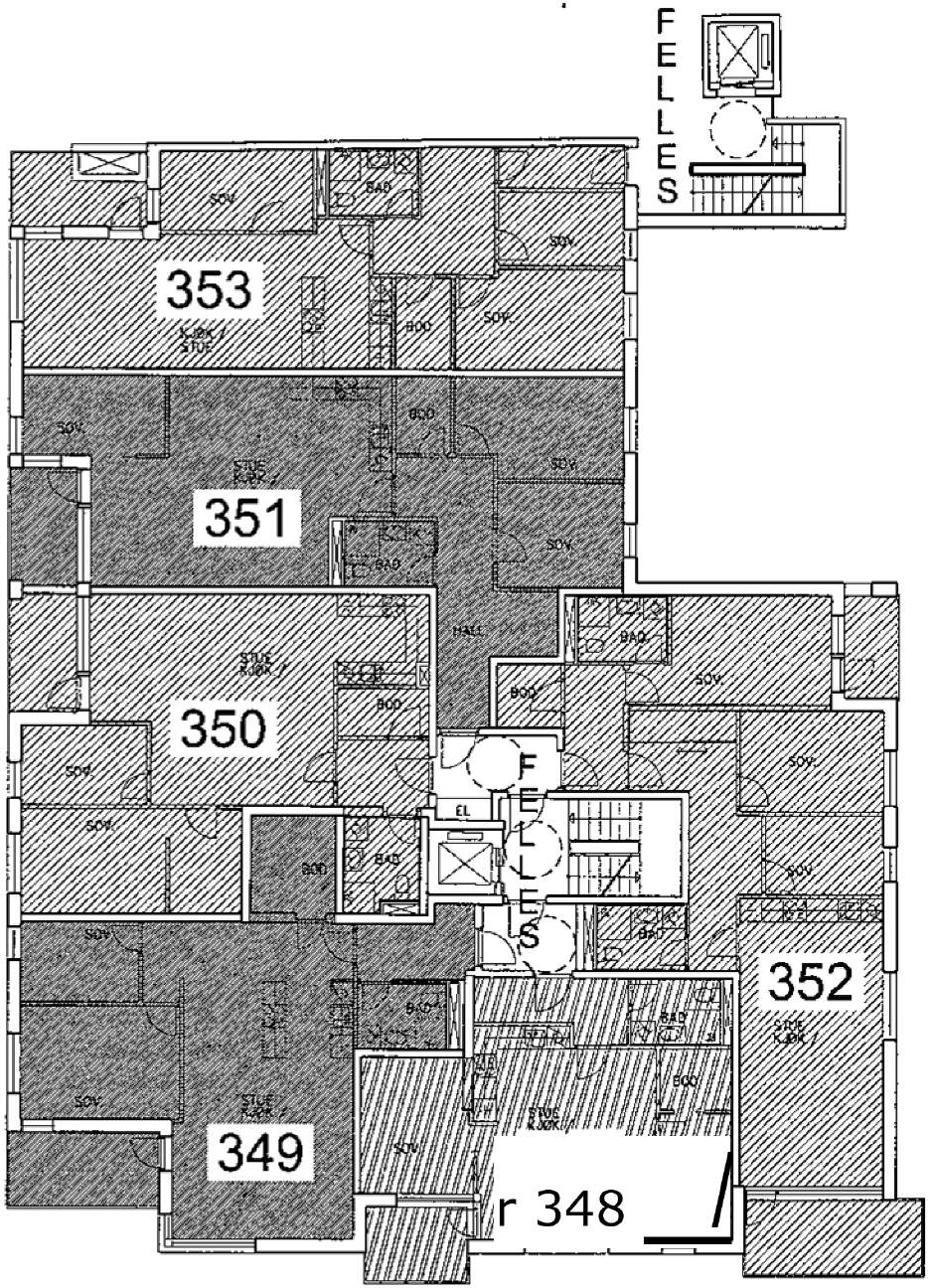

A
B
C
D
E
F
G
H
J
K
L
M
N
O

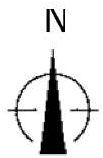


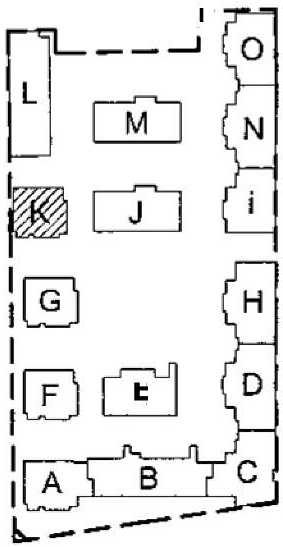

345
347


N

901/L9 aP!S 1Vd/HH LOOZ·90 9ZZ I







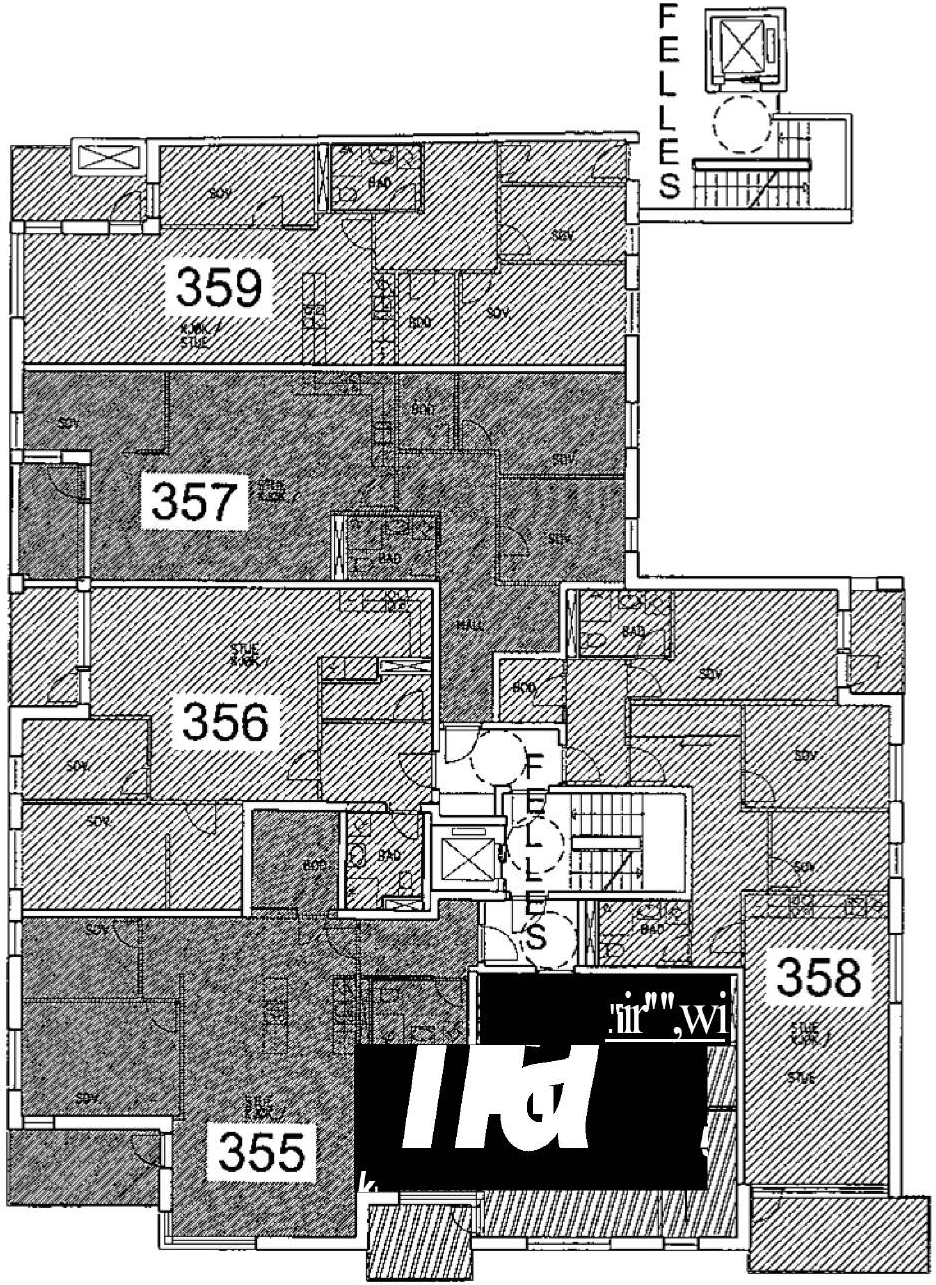
DATO	TEGN. REV. TEKS	KONTR

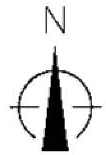
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

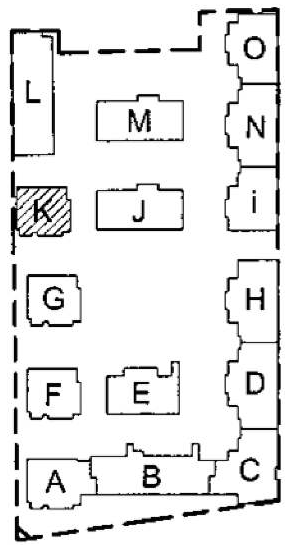
TEGNEKONTOR nTHL

SEKSJON 348-353
Bygg K, 3. ETG
Thv. Meyersgt. 6-8

PROSJEKT NR:	U.-NR:	TO:	EGN. /KORR.:	MÅL:	TEGN.NR.:
1226		31.08.2007	KK/PAL	1/200	Side 68/105







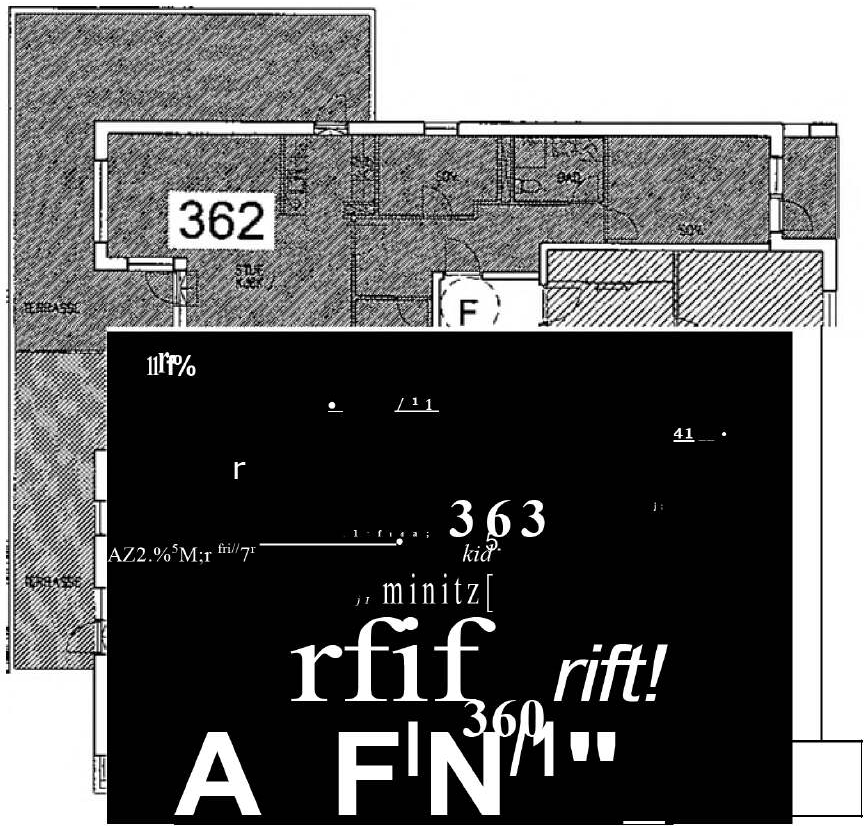
DATO	TEGN. REV.TEKST	KONTR.

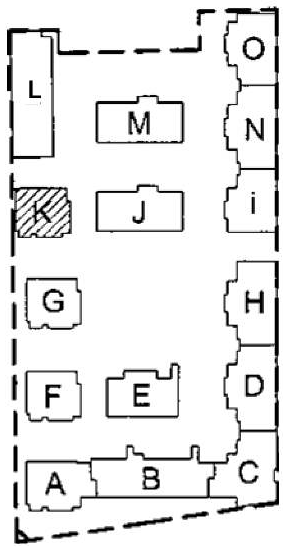
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

KONSTRUKSJONSNAVN/TITTEL

SEKSJON 354-359
Bygg K, 4. ETG
Thv. Meyersgt. 6-8

PROSJ.NR: 0.0,	Utført/KONTR.	MÅLT:	TEGN.NR.:
1226 31.08.2007	HH/PAL	1/200	Side 69/105





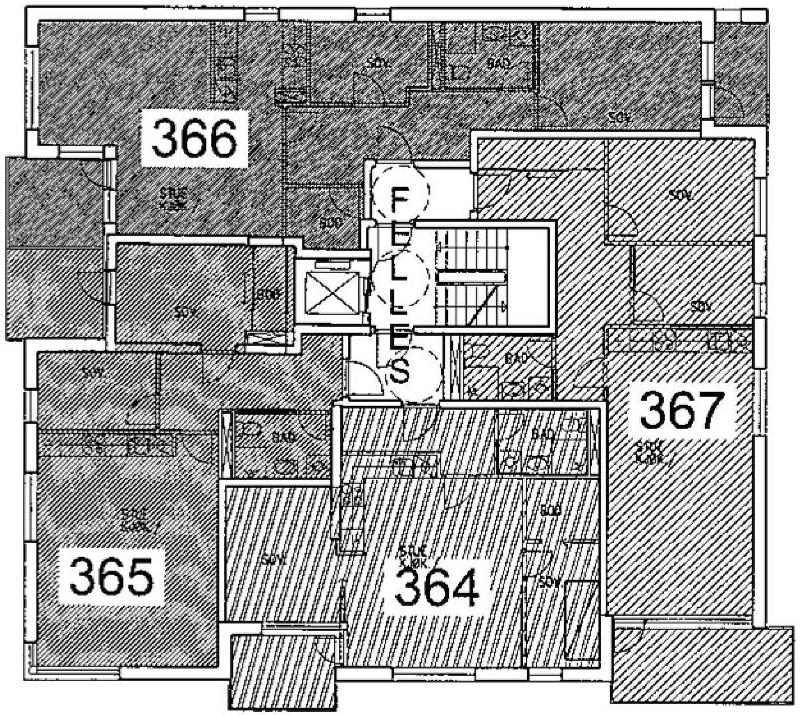
DATO	TEGN, REV. TEKST	KONTR.

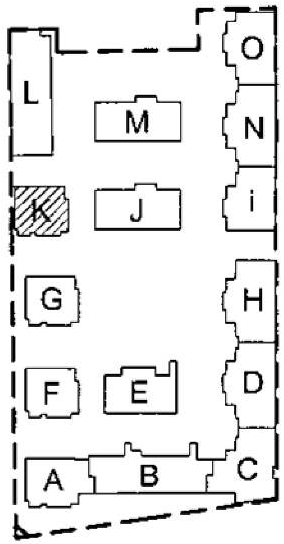
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278

TEGNIA=NAMI/ITTEI,

SEKSJON 360-363
Bygg K, 5. ETG
fhv. Meyersgt. 8

PROSENT NI:				
1226	31.08.2007	HH/PAL	1/200	Side 70/105





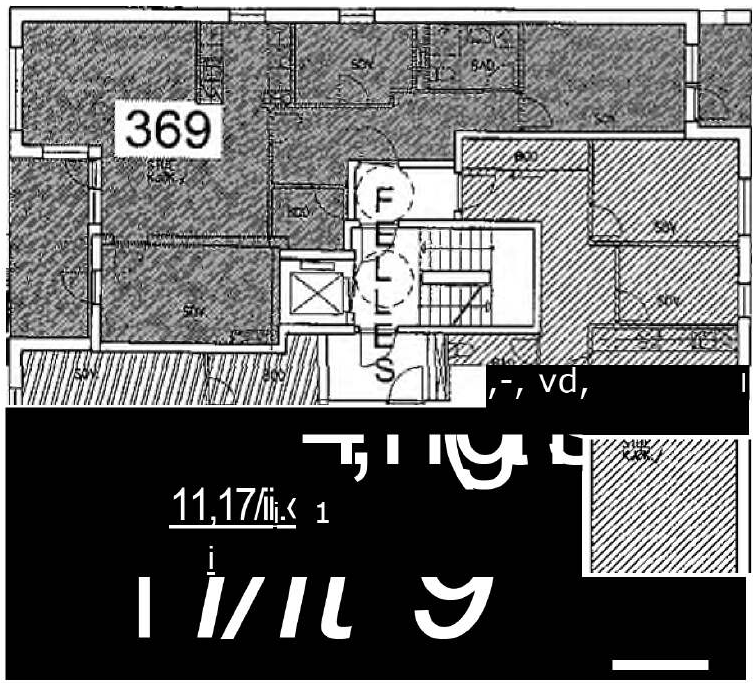
N

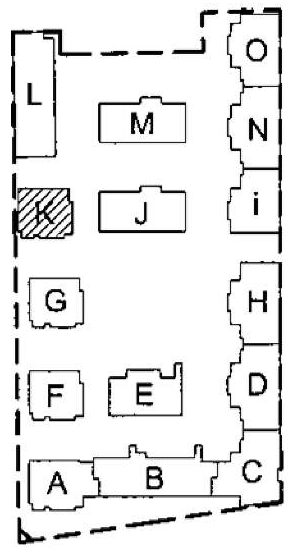
DATO	TEGN. REV.TEKS	KONTR.

RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278

SEKSJON 364-367
Bygg K, 6. ETC
Thv. Meyersgt. 8

1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 71/105





DATO

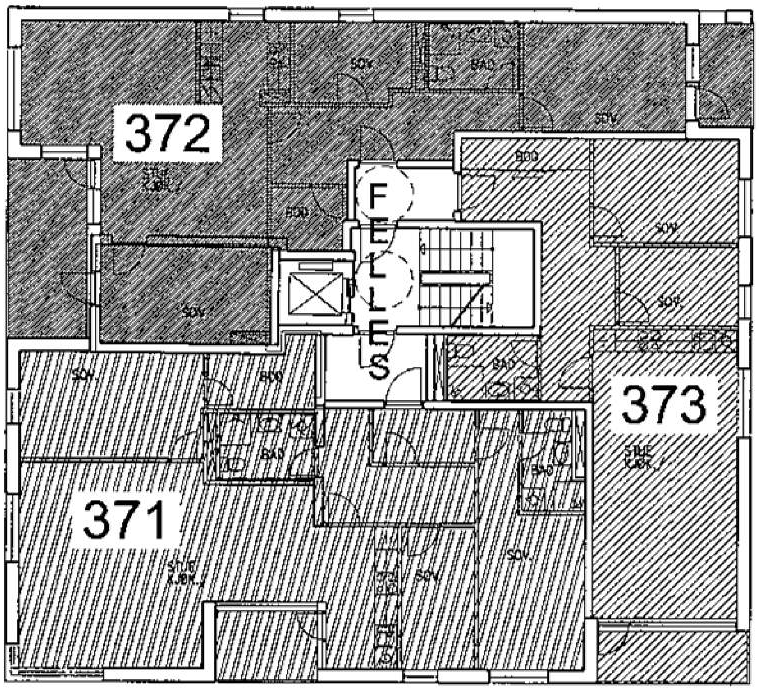
TEGN. REV.TEKST KONTR.

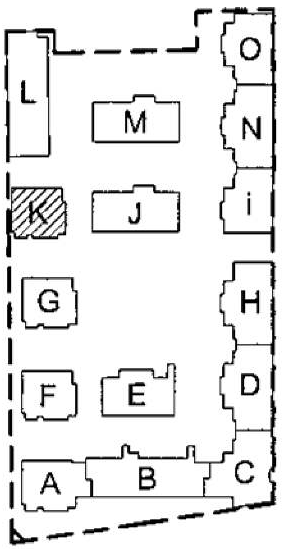
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

TEGNINGSNANI /

SEKSJON 368-370
Bygg K, 7. ETG
Thv. Meyersgt. 8

1226 31.08.2007 NHH/PAL 1/200 Side 72/105





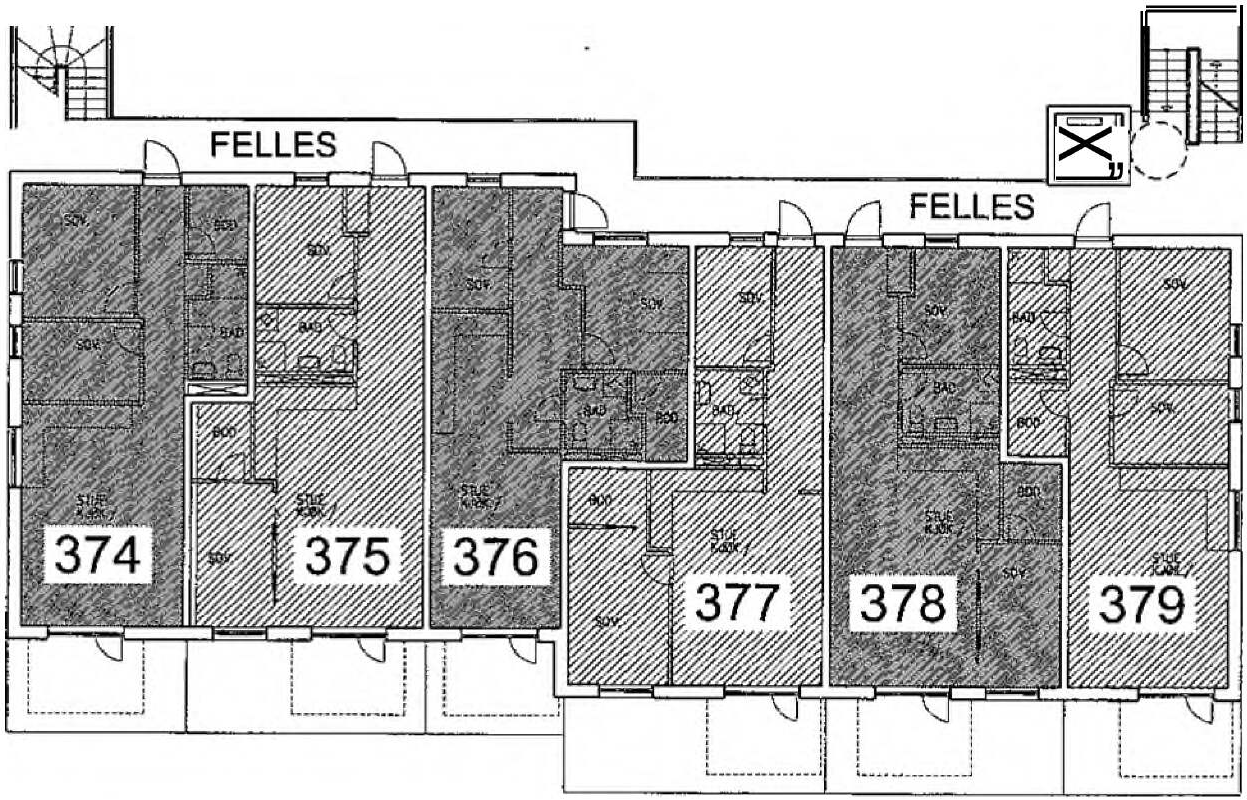
DATO TEGN. REV. TEKST KON.TR

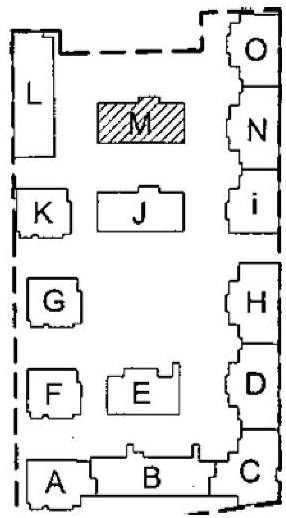
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

TEMING.A. / TUT.

SEKSJON 371-373
Bygg K, 8. ETC
Thv. Meyersgt. 8

R05.0	TEC. / KONT.	MAL	TEGN.NR.
1226 31.08.2007	HH/PAL	1/200	side 73/105





DATO TEGN. REV. TEKST IKONTR.

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

TEGNINGSNA / nrEL

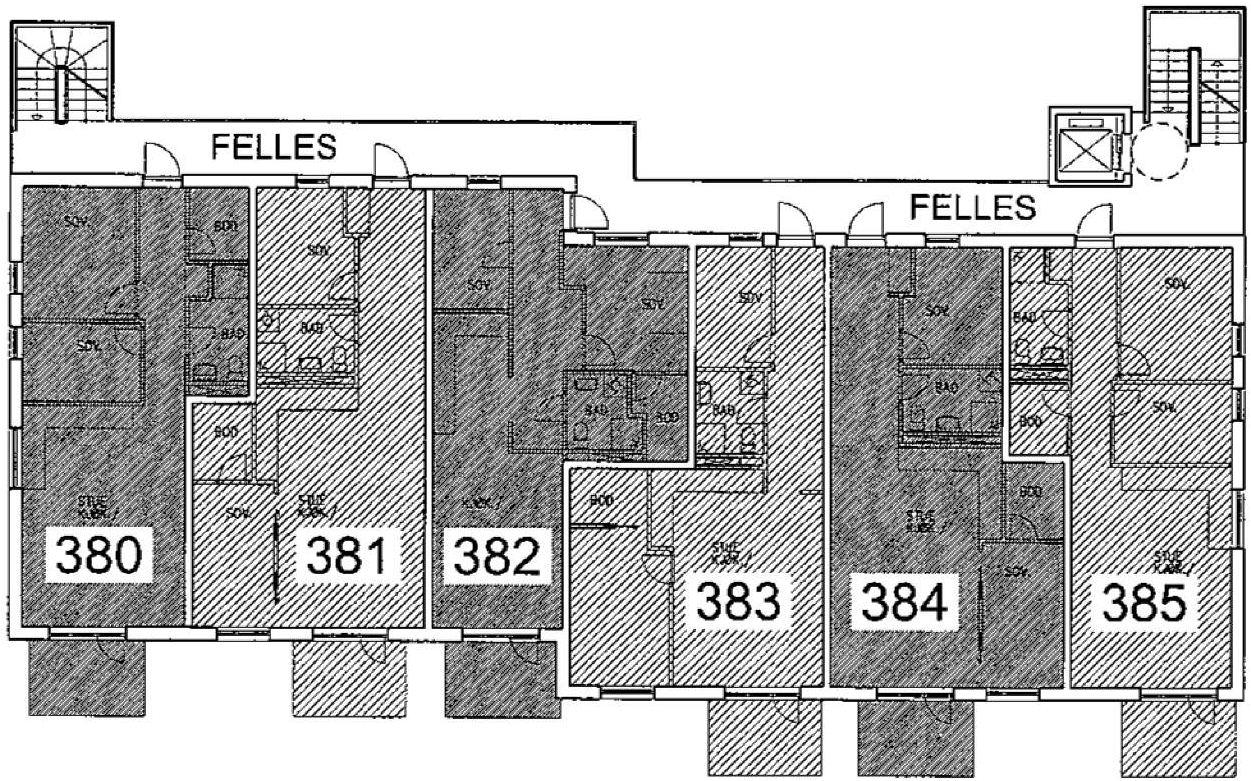
SEKSJON 374-379

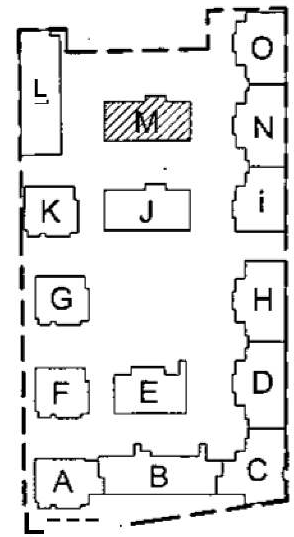
Bygg M, 1. ETG

Toftes gt. 11

OBJEKT NR. TEGN...

1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 side 74/105





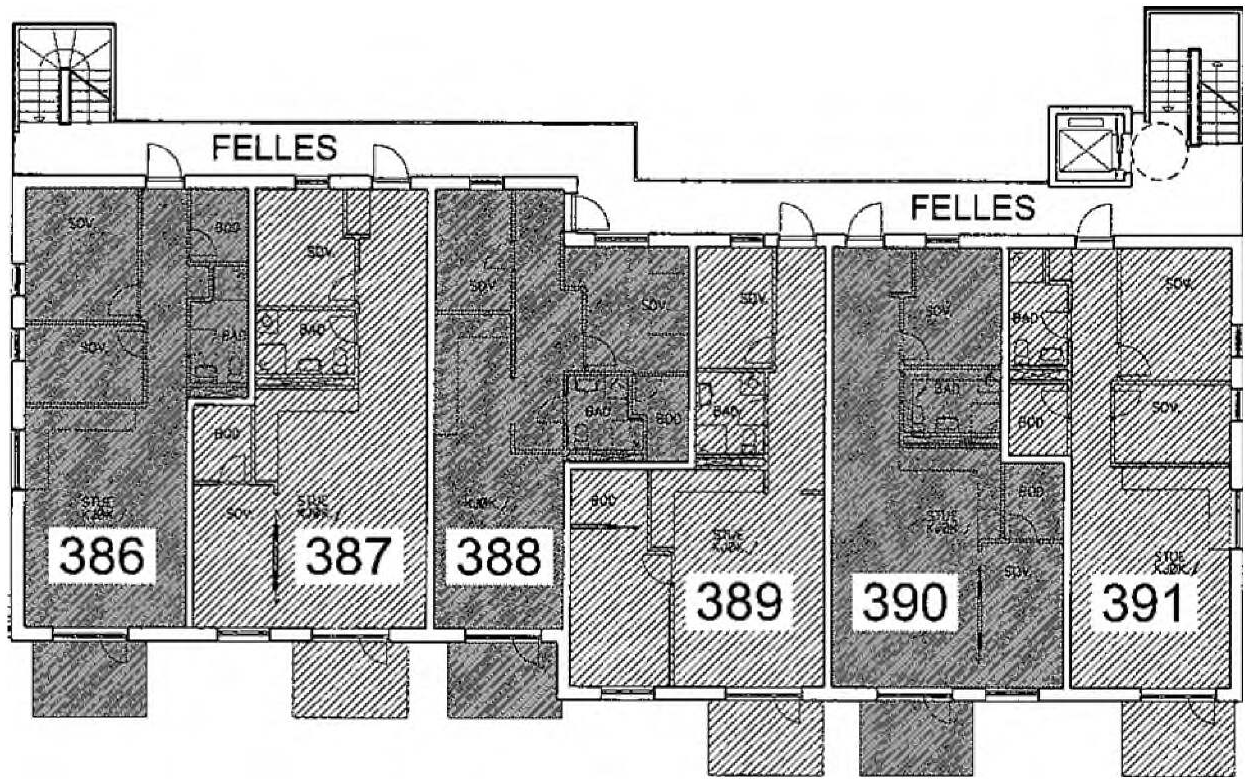
DATO	TEGN.	REV. TEKST	I KON TR.

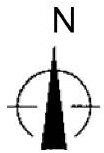
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278

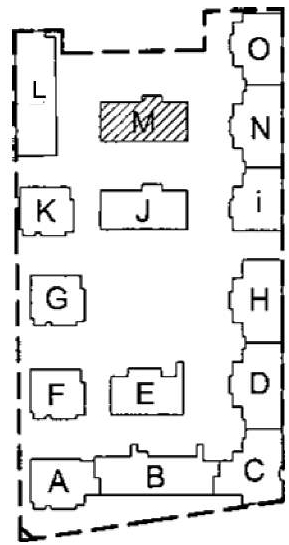
TEGNINGSNAVN / LIGGENDE

SEKSJON 380-385
Bygg M, 2. ETG
Toftes gt. 11

PROSJEKT NR.	DATO	TEGN./KONSTR.	MÅL:	TEGNING NR.
1226	31.08.2007	HH/PAL	1/200	Side 75/105







DATO TEGN. REV.TEKST KONTR.

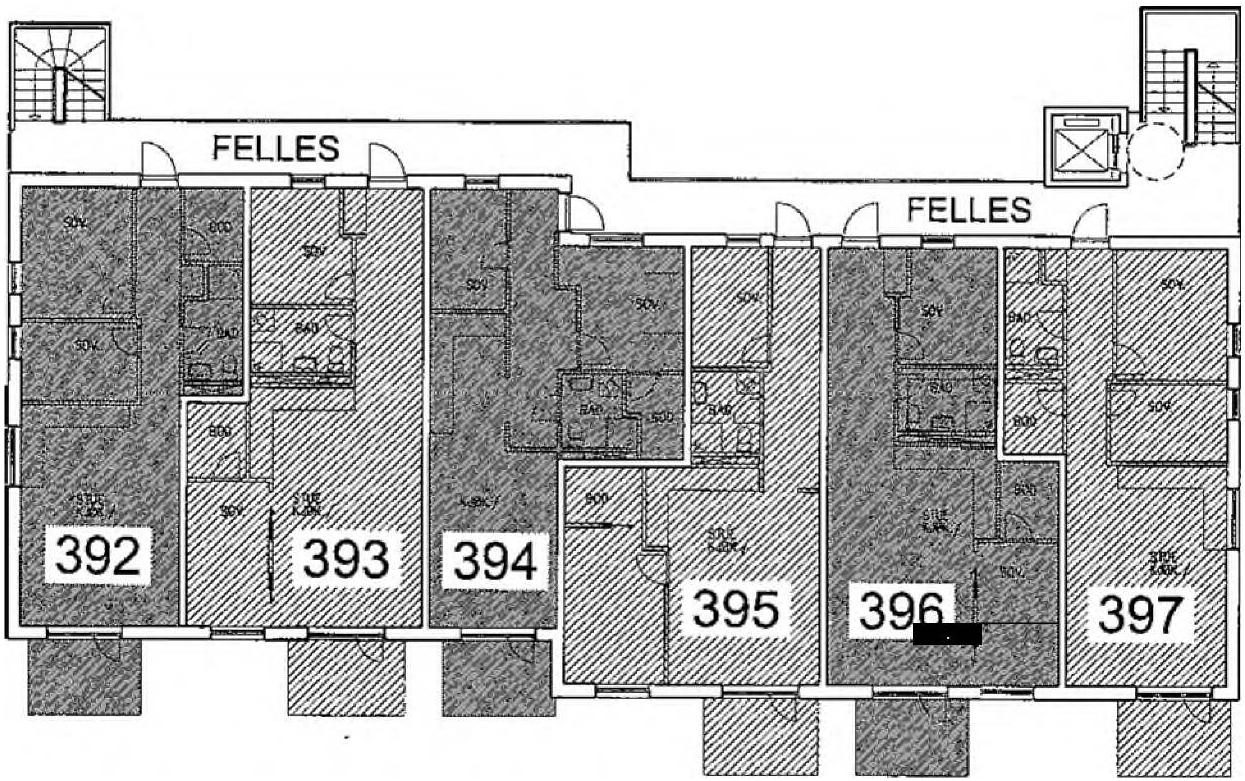
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

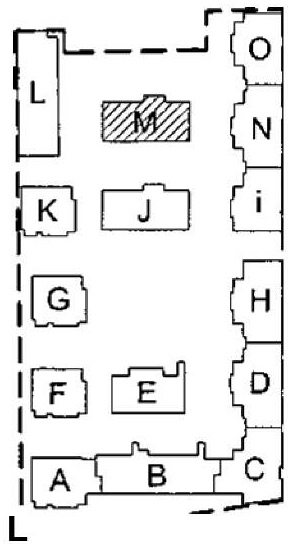
M.N.NAVNI / NTIEL

SEKSJON 386-391
Bygg M, 3. ETG
Toftes gt. 11

.M.l n, o.m.

1226 31.08.2007 KK/PAL 1/200 Side 76/105





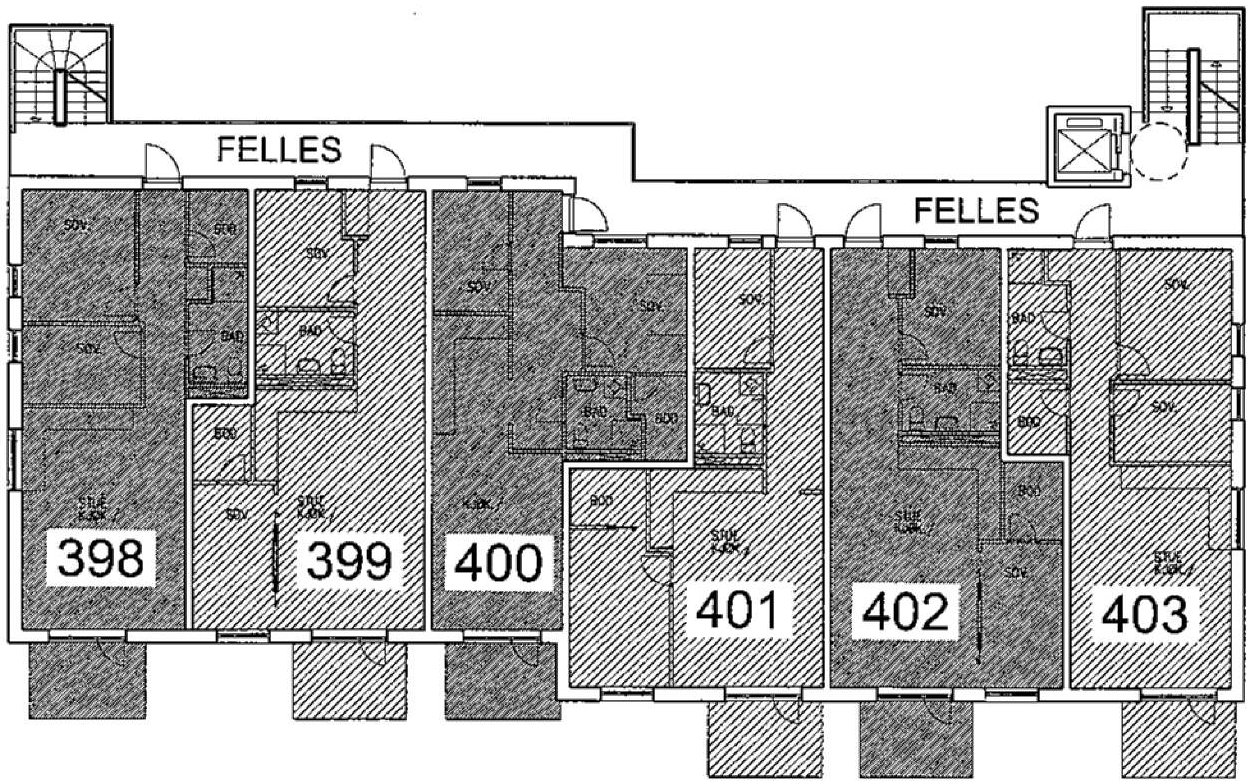
DATO	TEGN. REV.TEKST	KONER.

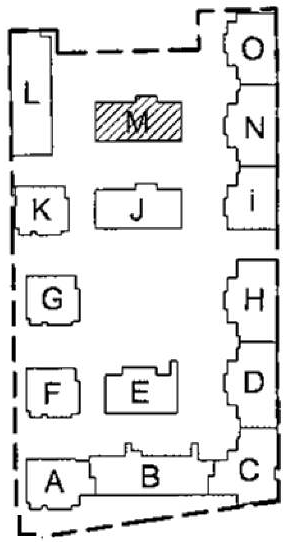
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278

TEGraNCSNAN4/1.1,1,

SEKSJON 392-397
Bygg M, 4. ETG
Toftes gt. 11

1226 31.08.2007	HH/PAL	1/200	side 77/105





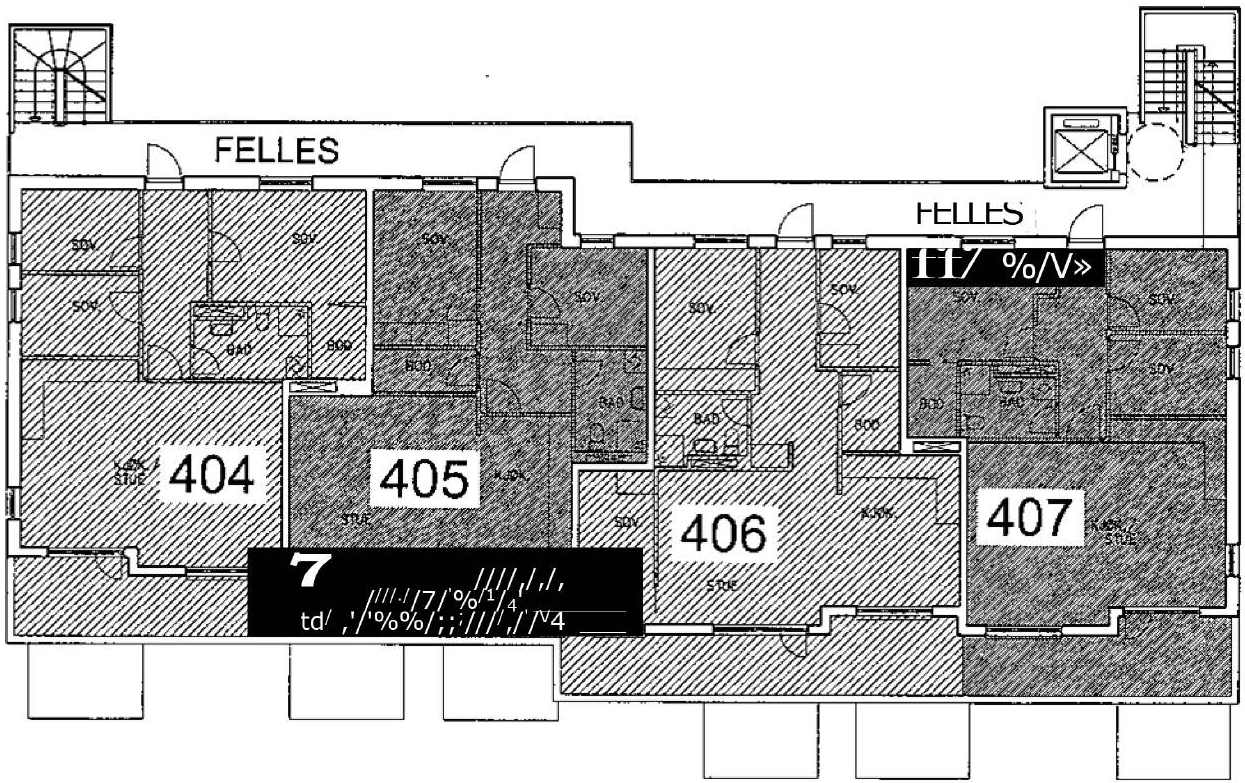
DATO	TEGN. REV, TEKST	I KONTR.

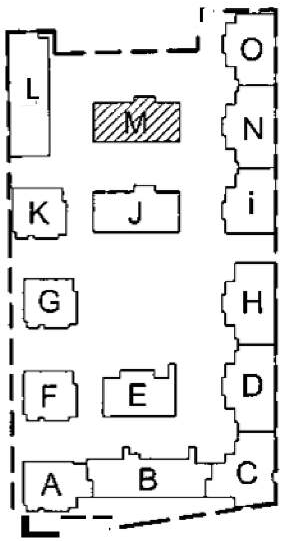
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

TEGNINGSNAVN / TITTEL:

SEKSJON 398-403
Bygg M, 5. ETG
Toftes gt. 11

PROSJEKT NR:	DATO:	ISO A1/K.TS:	MÅLT:	TEGNANSV.:
1226	31.08.2007	HH/PAL	1/200	side 78/105



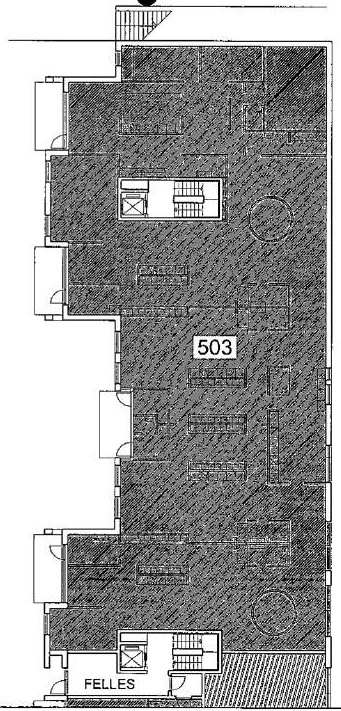


RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278

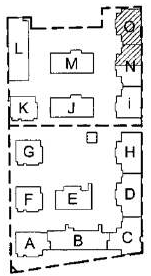
SEKSJON 404-407
Bygg M, 6. ETG
Toftes gt. 11

31.08.2007 HH/PAL

1/200 Side 79/105





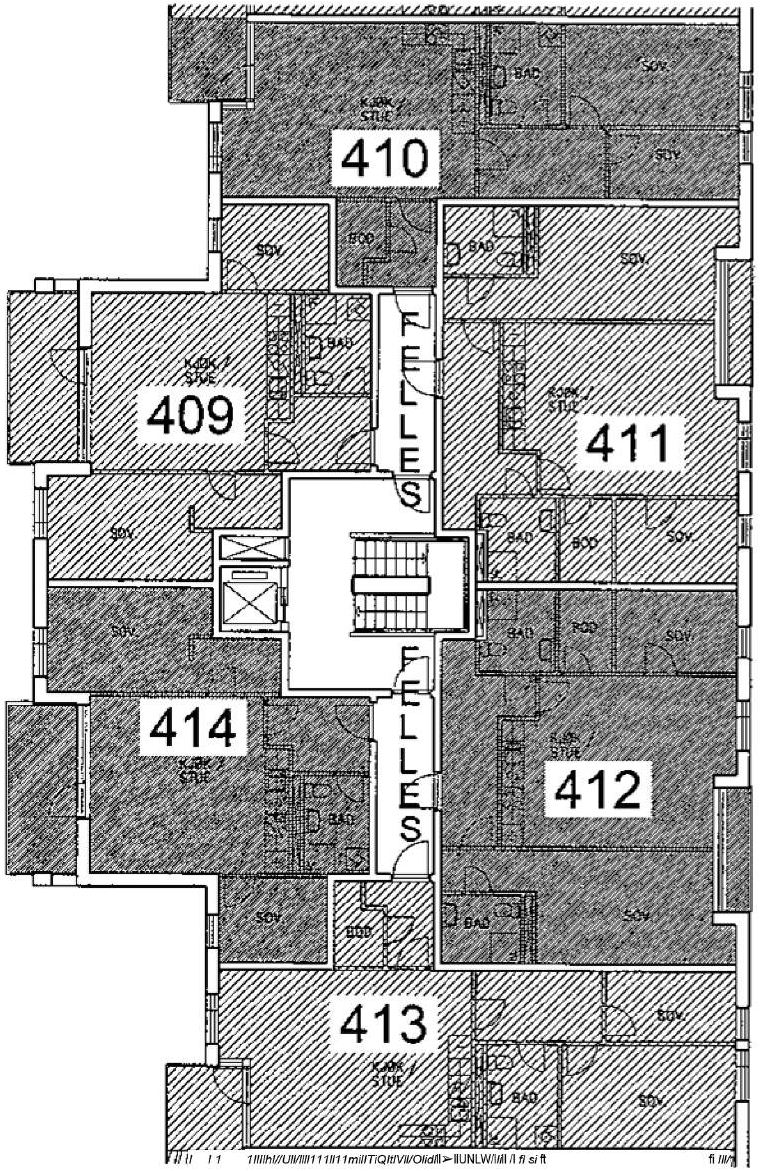


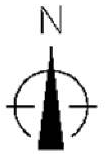
DATO	TEGN.	REV. TEKST	KONTR.

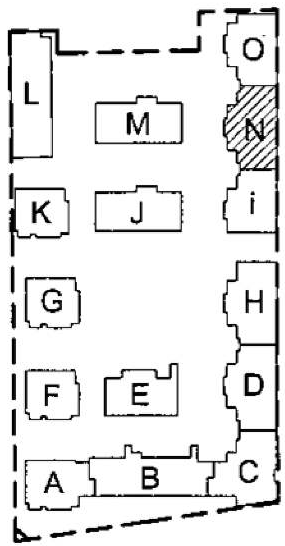
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

SEKSJON 503
Bygg N/O, 1. ETG
Toftes gt. 7

PROSJEKT NR.	DATO	TEGN./KONTR.	M.	TEGN.NR.
1226	31.08.2007	HH/PAL	1/250	Side 80/105







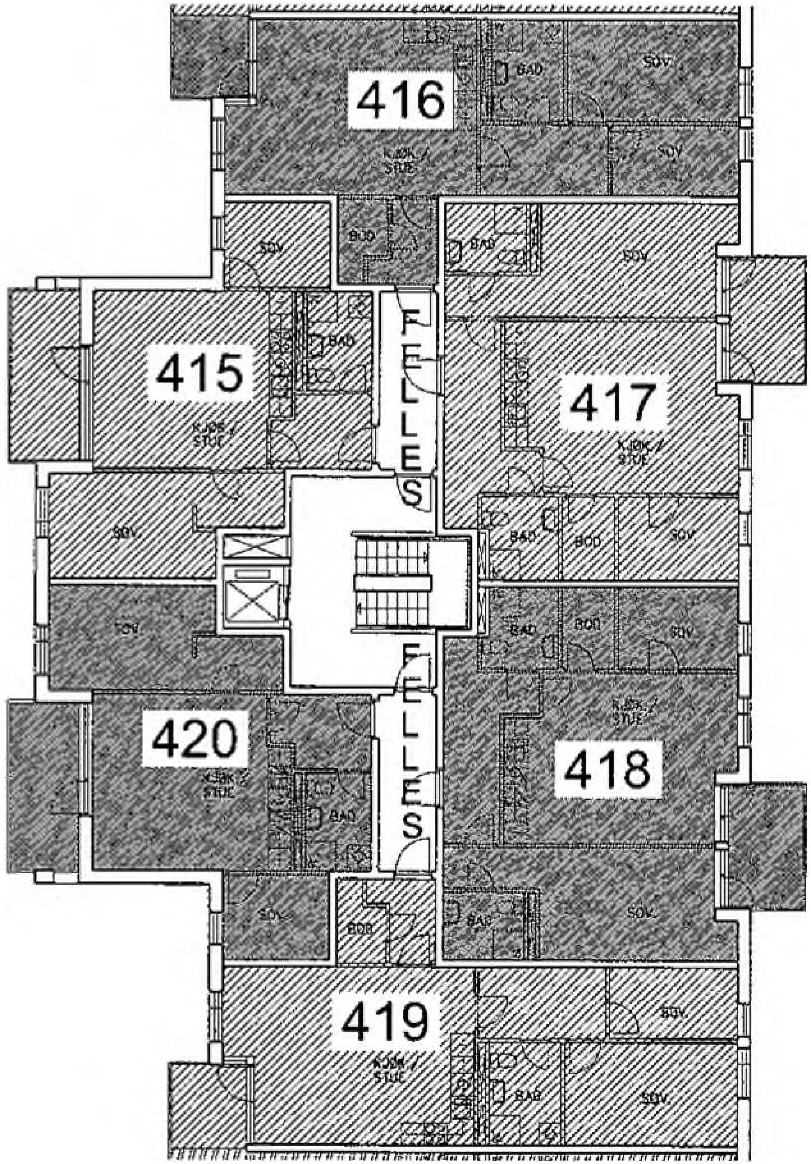
DATO	TEGN. REV. TEKST	KONTR.

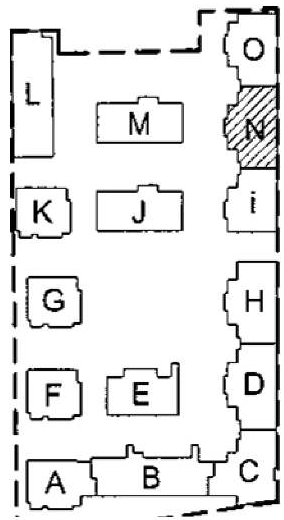
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

TEGNINGSNAVN / TITTEL

SEKSJON 409-414
Bygg N, 2. ETG
Toftes gt. 7

PROSJ.DATO	SAKSBEH./KONTR.	MÅLEST.	TEGNINGSNR.
1226 31.08.2007	HH/PAL	1/200	Side 81/105



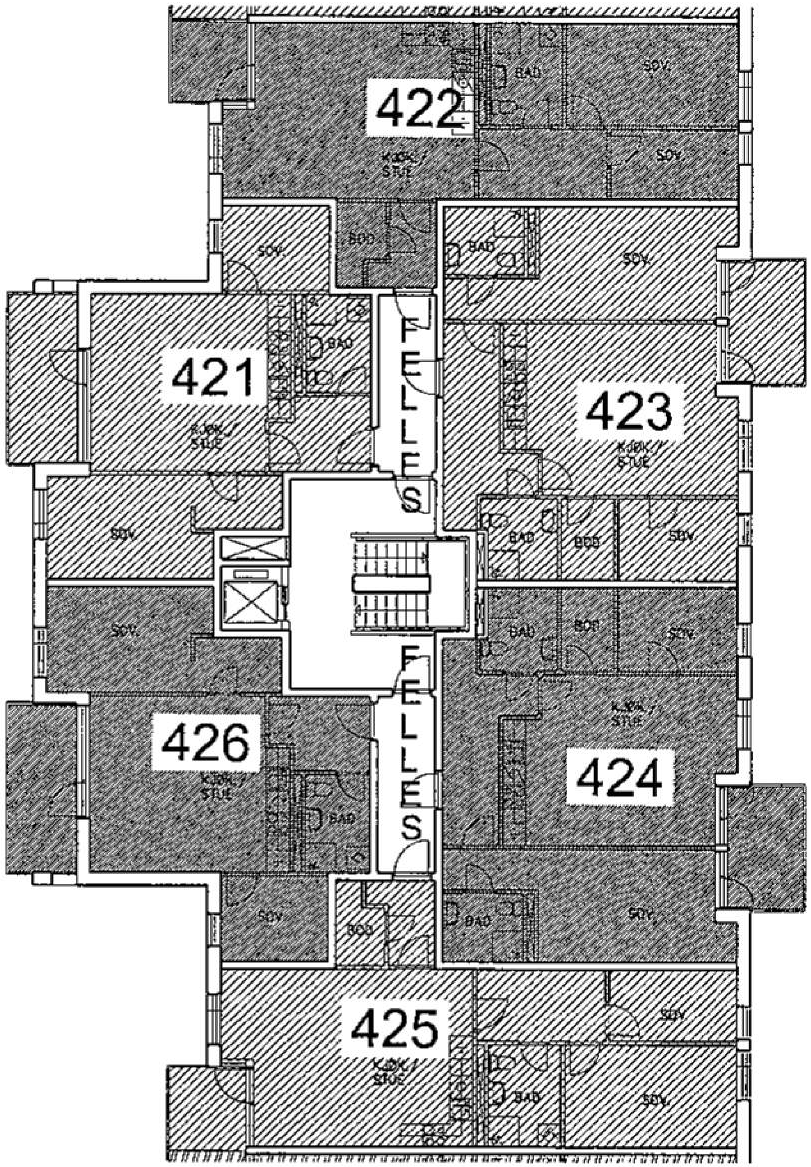


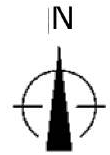
DATO TEGN. REV. TEKST KONTR.

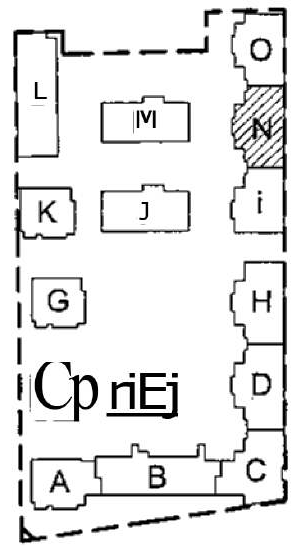
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

SEKSJON 415-420
Bygg N, 3. ETG
Toftes gt. 7

M	REC.		
1226	31.08.2007	KK/PAL 1/200	side 82/105





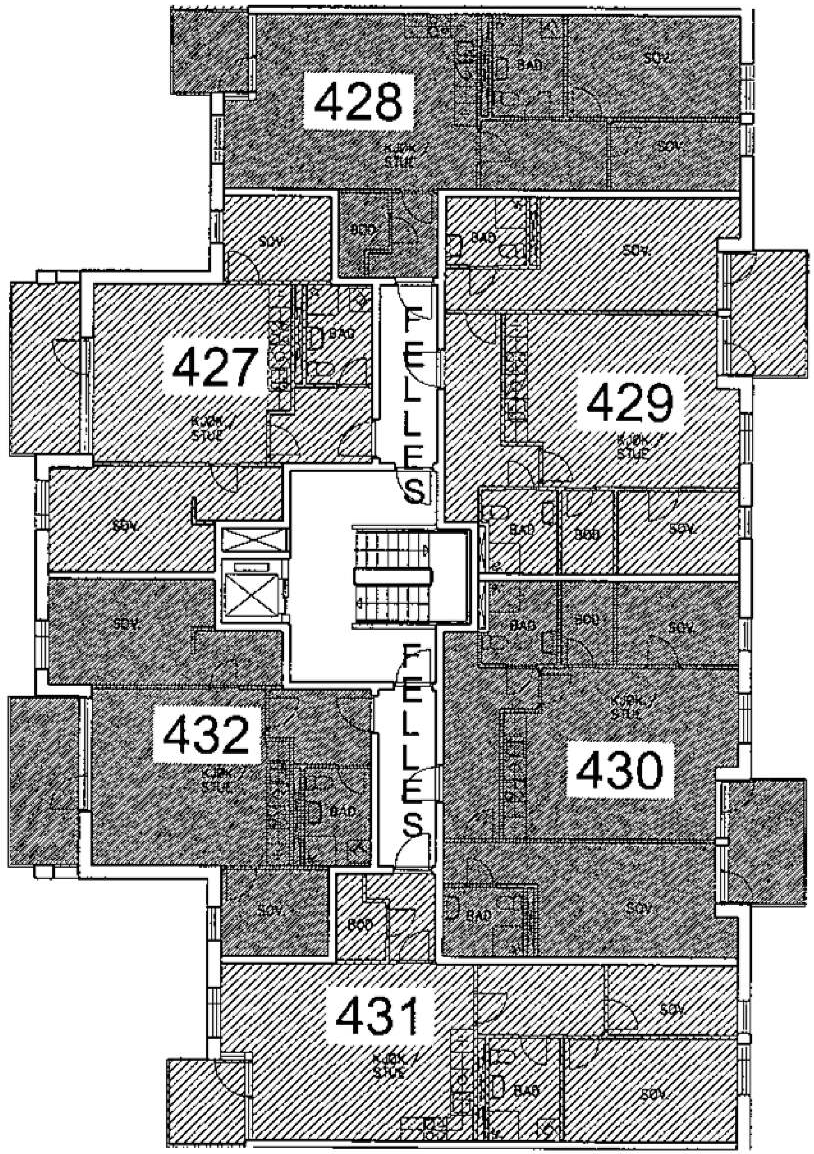


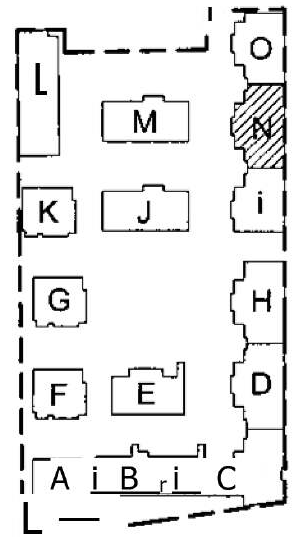
DATO	TEGN. REV. TEKST	I KON TR

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

SEKSJON 421-426
Bygg N, 4. ETG
Toftes gt. 7

PROSJEKTNR:		MÅL:	
1226	31.08.2007 HH/PAL	1/200	Side 83/105





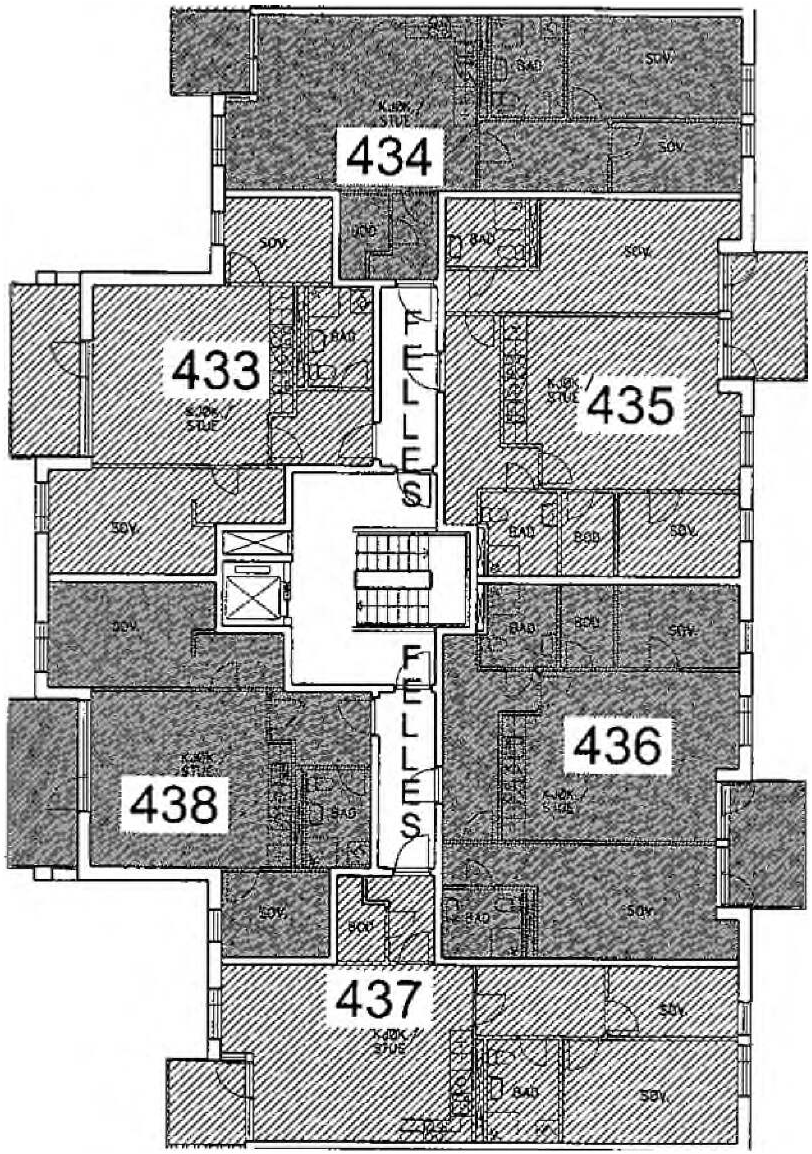
DATO	TEGN. REV. TEKST	IKONNR.

RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278

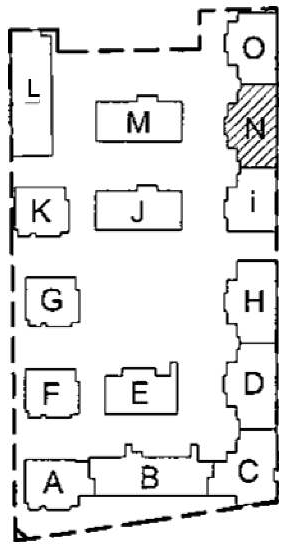
TEGNINGSNAVN / TITTEL:

SEKSJON 427-432
Bygg N, 5. ETG
Toftes gt. 7

PROSJEKT NR.	DATO	TEGN.ACNIR.	LE. NR.
1226	31.08.2007	HH/PAL	1/200 Side 84/105







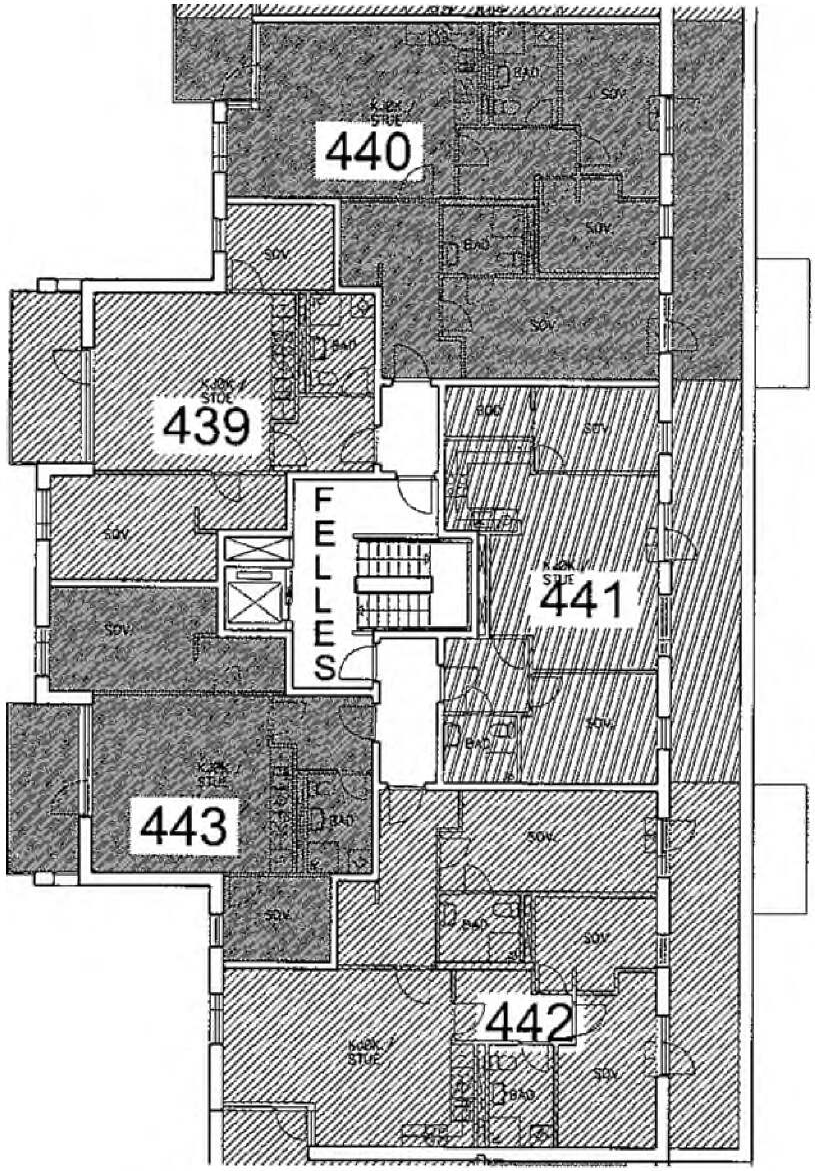
DATO TEGN. REV.TEKST KON TR.

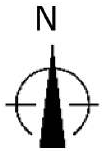
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

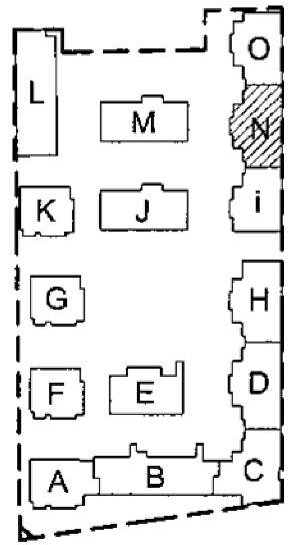
TEGNINCZNINN / nnE,

SEKSJON 433-438
Bygg N, 6. ETG
Toftes gt. 7

/49: .19
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 85/105







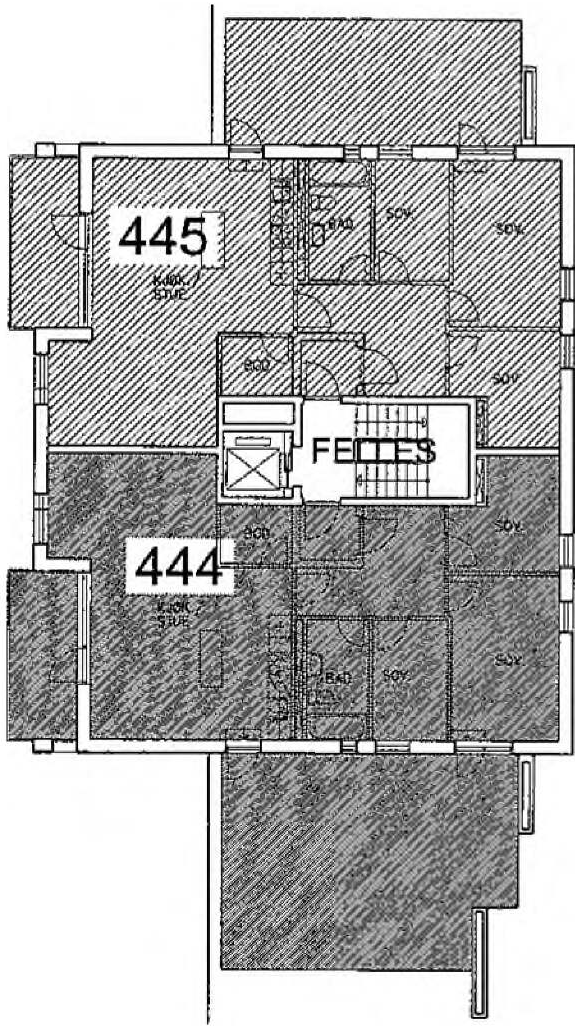
DATO	TEGN. REV. TEKST	KON TR.

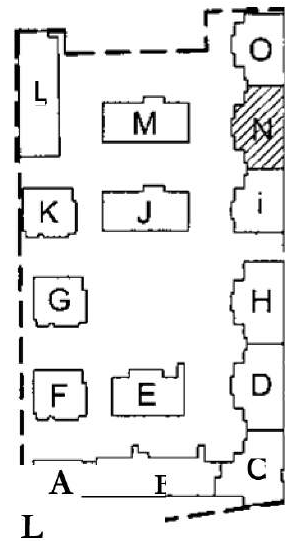
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

TEC.ACSAA / ATITI /

SEKSJON 439-443
Bygg N, 7. ETG
Toftes gt. 7

OROSE. MR: 0.0:
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 86/105





DATO	TEGN. REV.TEKST	KON TR.

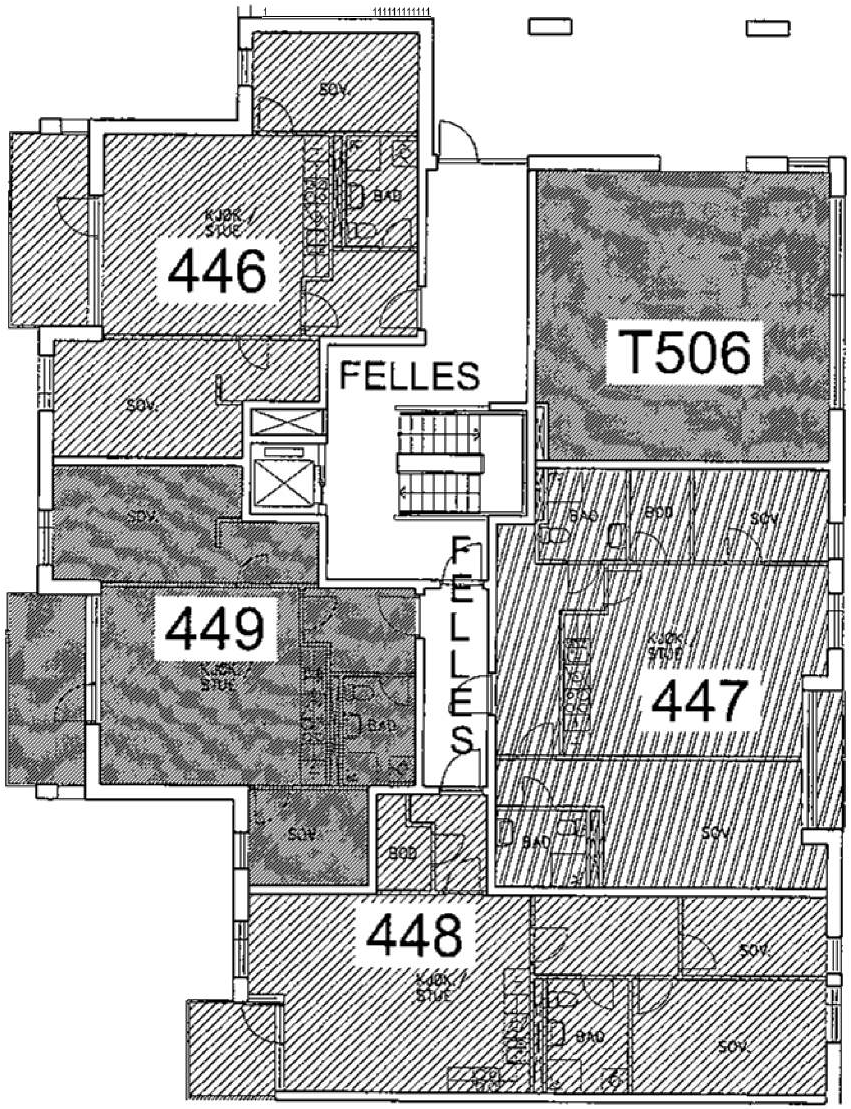
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

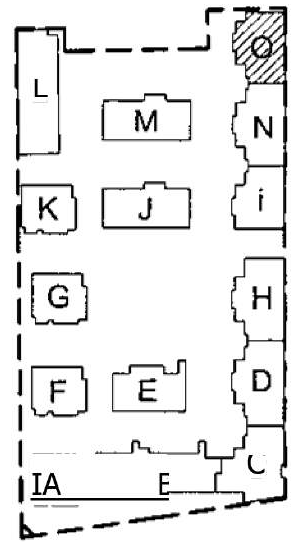
TECNINGSNAVN /

SEKSJON 444-445
Bygg N, 8. ETG
Toftes gt. 7

PRO.« NR TO-

1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 87/105





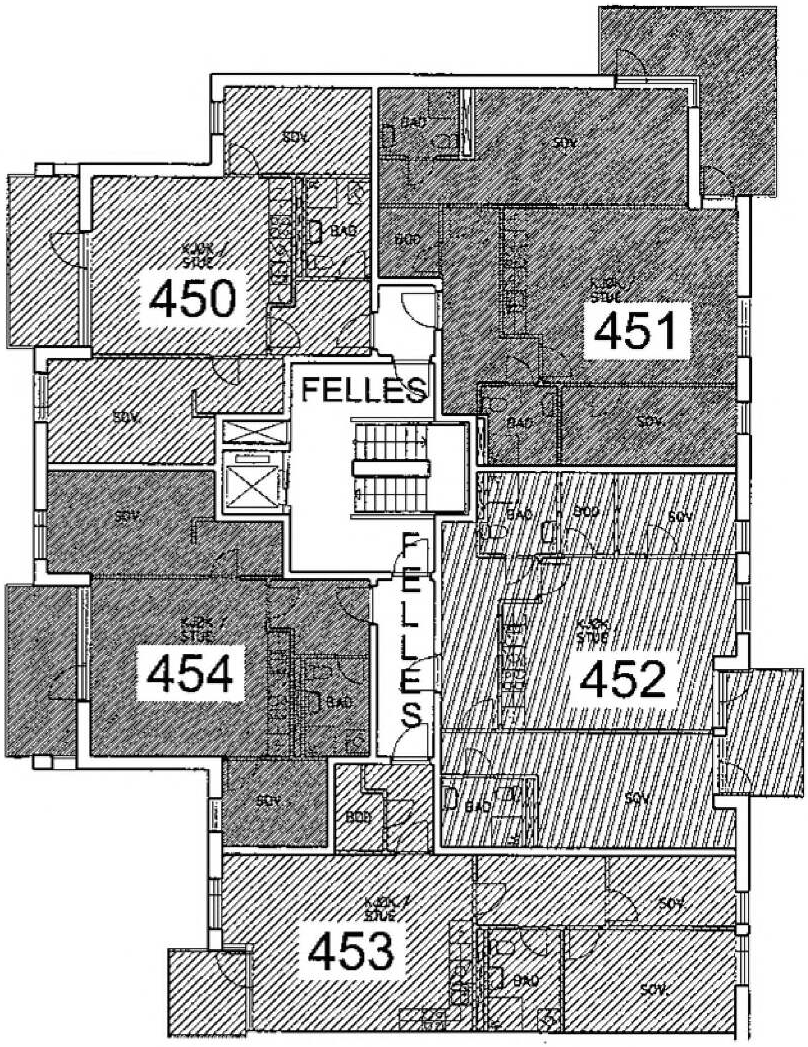
N

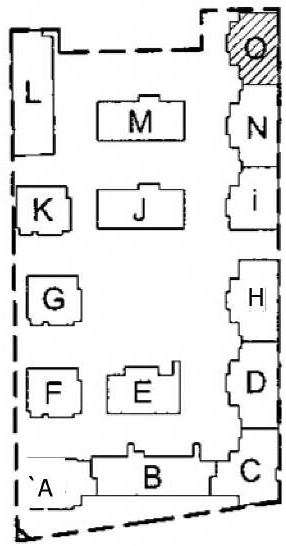
DATO	TEGN. REV.TEKST	KONTR.

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

SEKSJON 446-449 + T506
Bygg 0, 2. ETG
Toftes gt. 5

PROSJEKT NR.	DATO	TEGN./KONTR.	M.	PLOTTET
1226	31.08.2007	KK/PAL	1/200	Side 88/105





IN

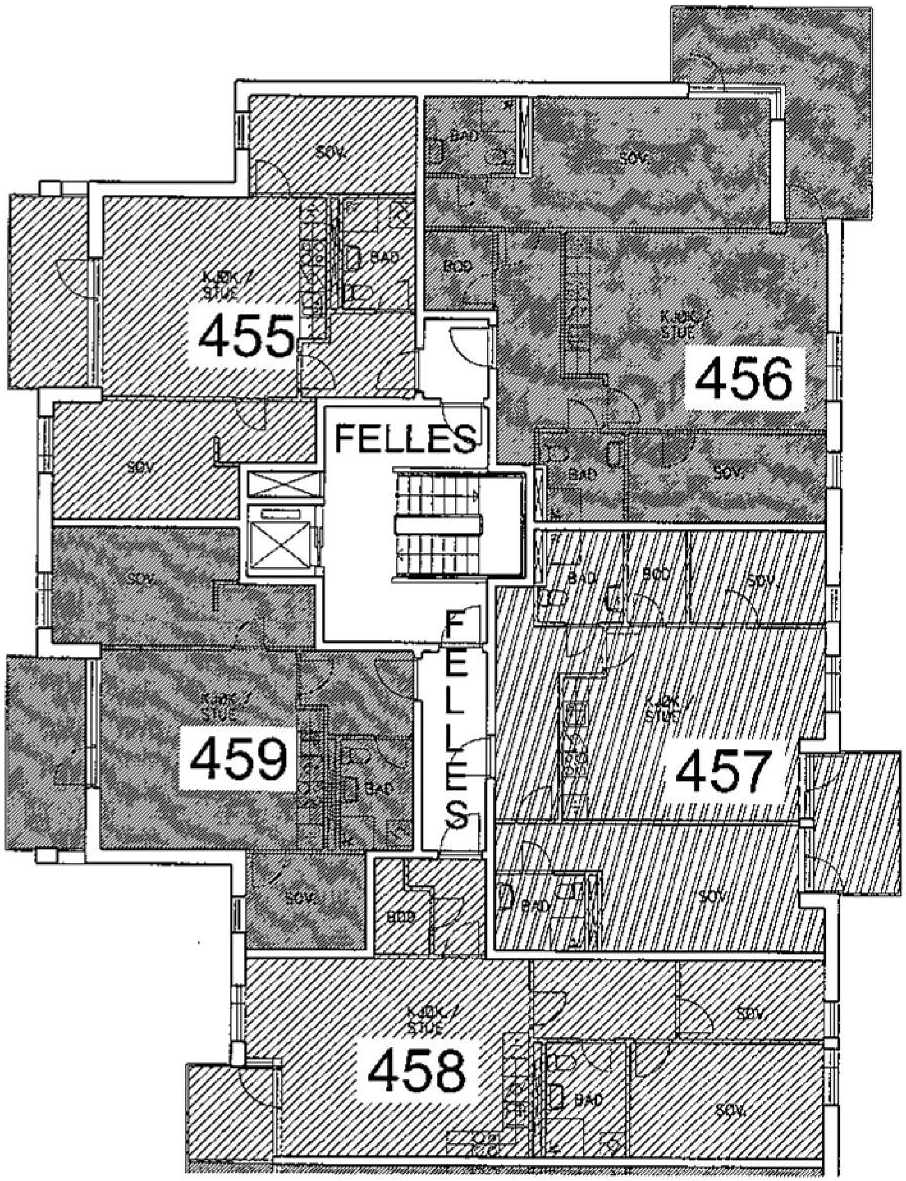
DATO	TEGN. REV.TEKST	KUNDE

KRINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278

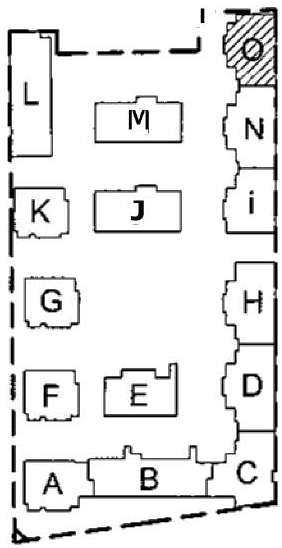
TECNW.C.A. / OTTO.

SEKSJON 450-453
Bygg 0, 3. ETG
Toftes gt. 5

205.1.T	uro.	14./KONTR.	MÅLT	TEGN.NR.
1226	31.08.2007	KK/PAL	1/200	Side 89/105



N



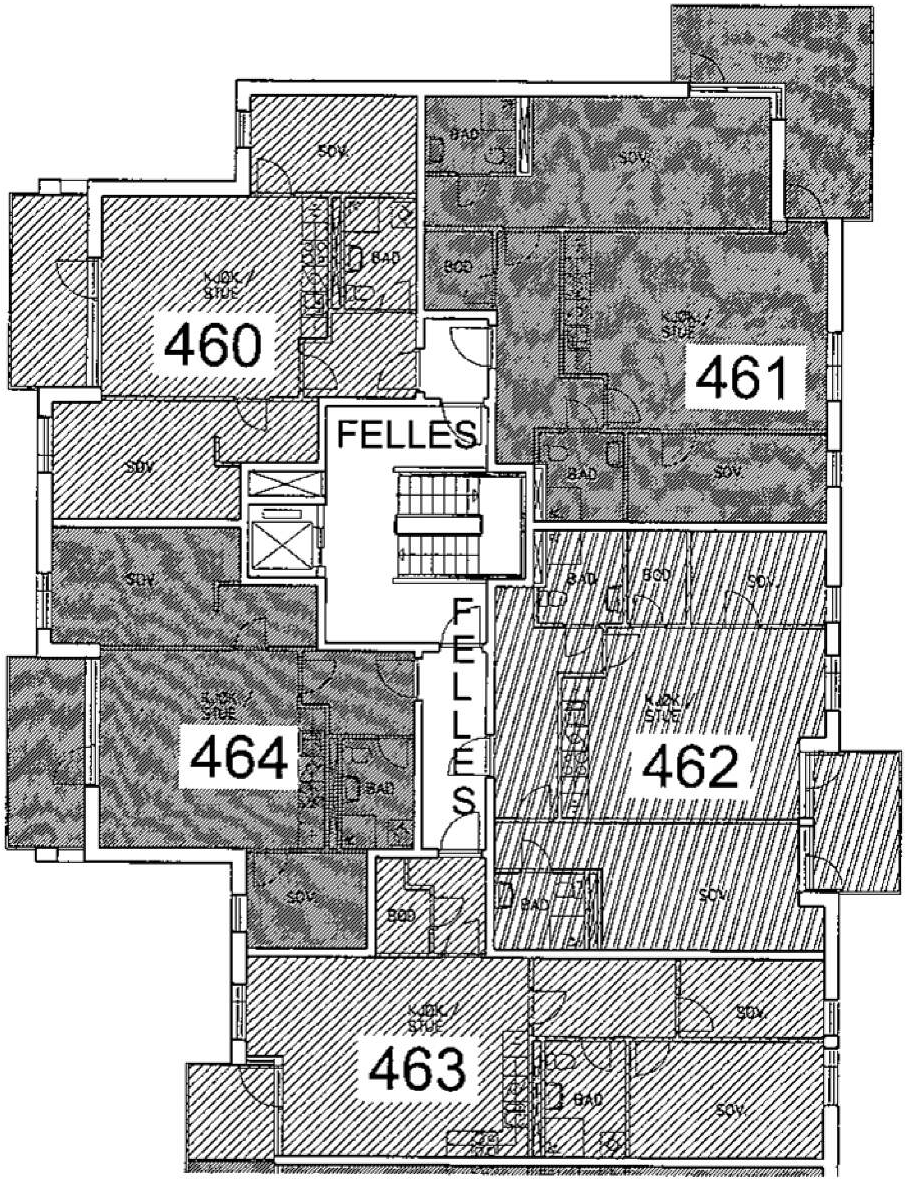
DATO TEGN. REV. TEKST KONTR

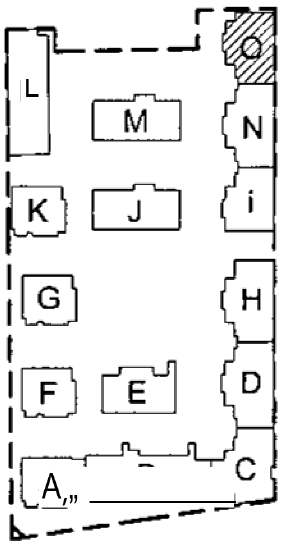
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278

SEKSJON 455-459
Bygg 0, 4. ETG
Toftes gt. 5

1:1,05.1 NR: CATO, MON/k: 1226 31.08.2007 KK/PAL 1/200 side 90/105

N





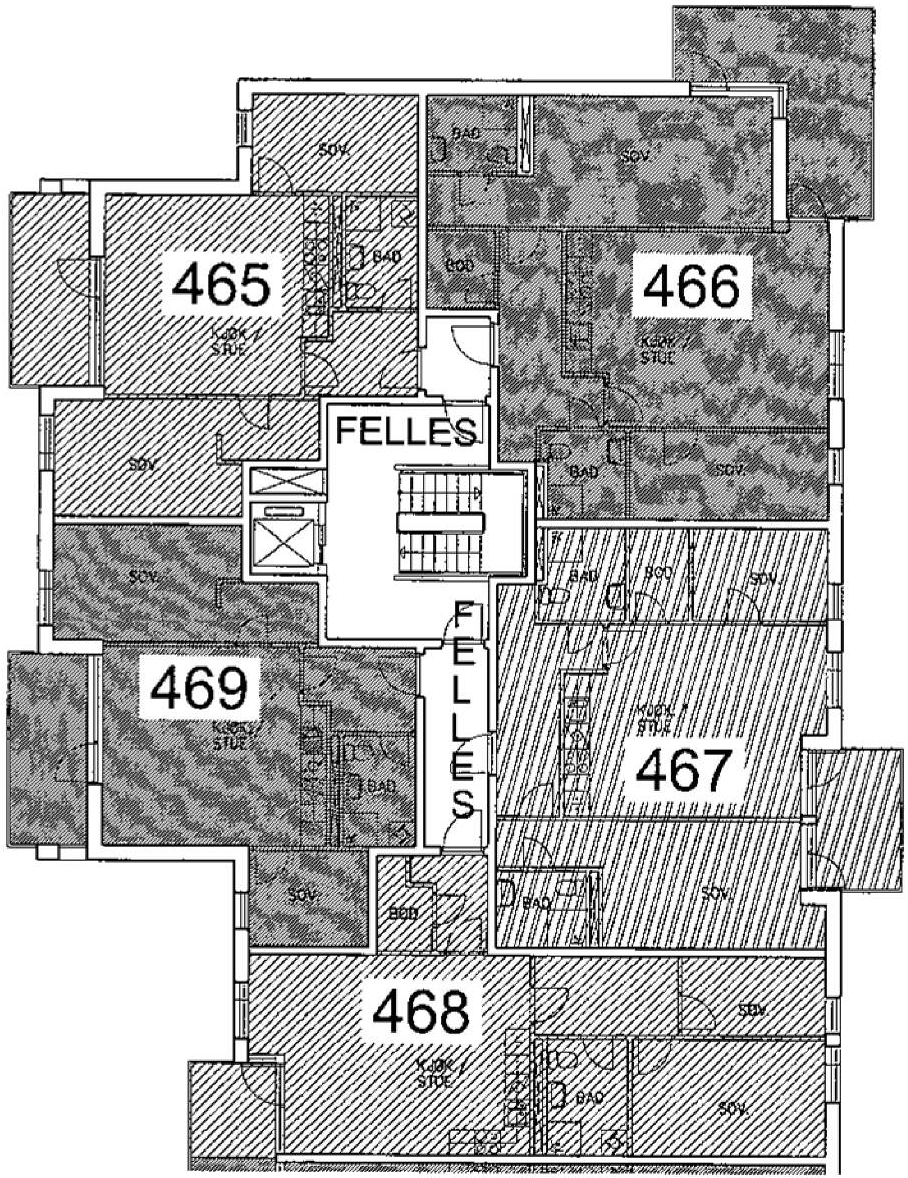
DATO	TEGN. REV. TEKS	KONTR

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

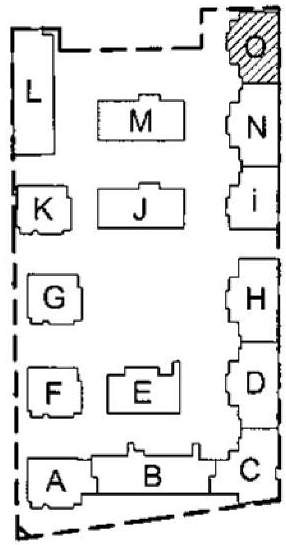
MONINGSNA./ TITTEL:

SEKSJON 460-464
Bygg 0, 5. ETG
Toftes gt. 5

PROSJEKT NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	MÅL:	TEGN.NR.:
1226	31.08.2007	HH/PAL	1/200	Side 91/105







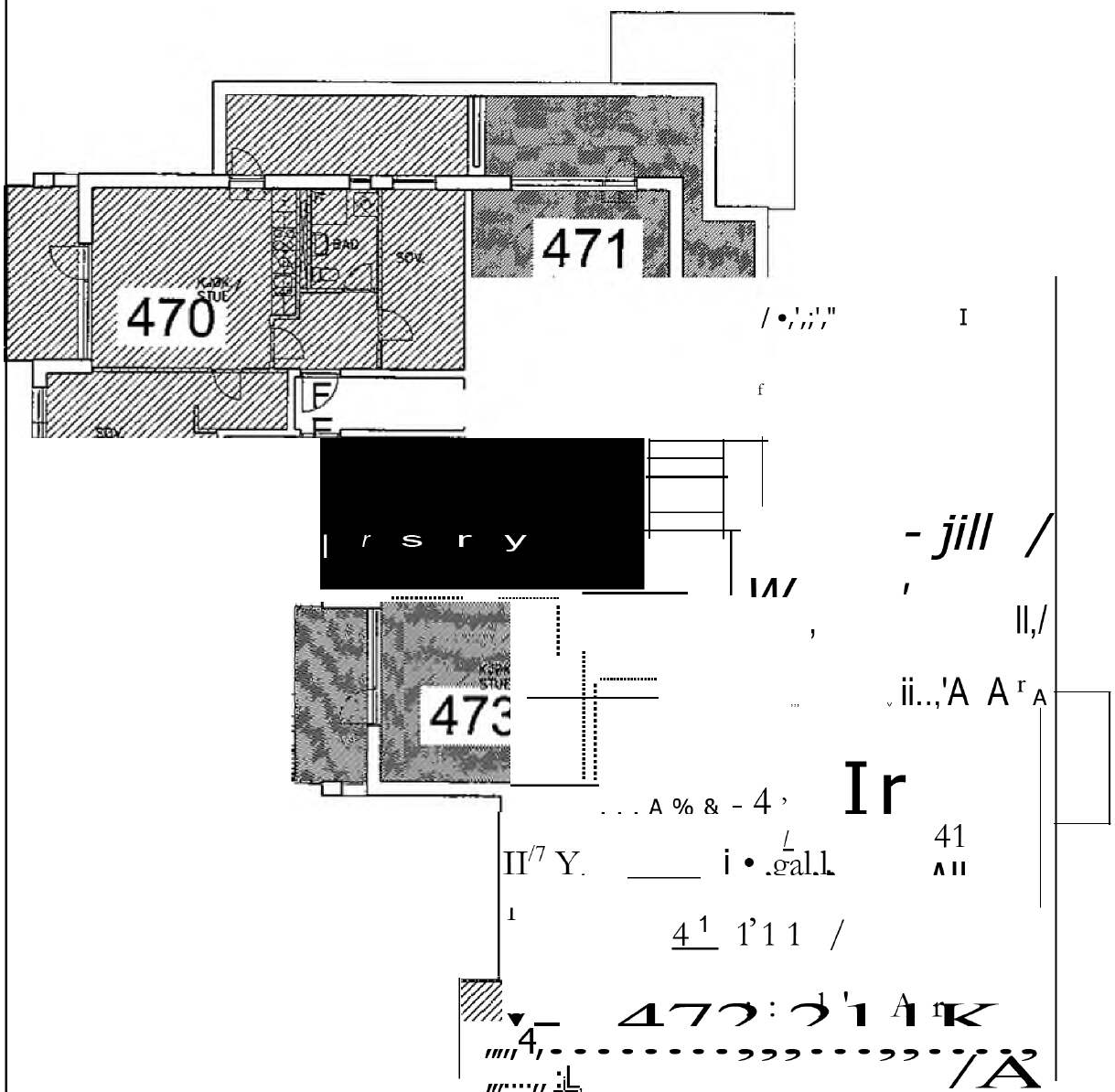
DATO	TEGN. REV.TEKS	KONTR.

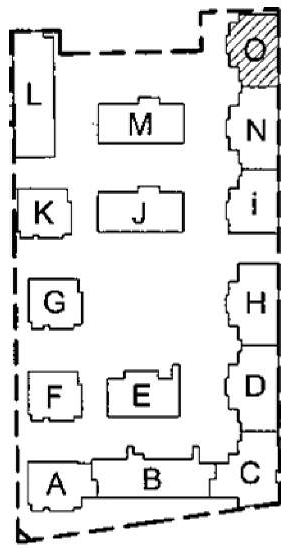
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278_11

TEGNINGSNAVN / TITTEL

SEKSJON 465-469
Bygg 0, 6. ETG
Toftes gt. 5

MÅLE. I	DÅM.	n. ~dm.:
1226	31.08.2007	HH/PAL 1/200 side 92/105





DATO TEGN. REV.TEKST KONTR.

RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278 11

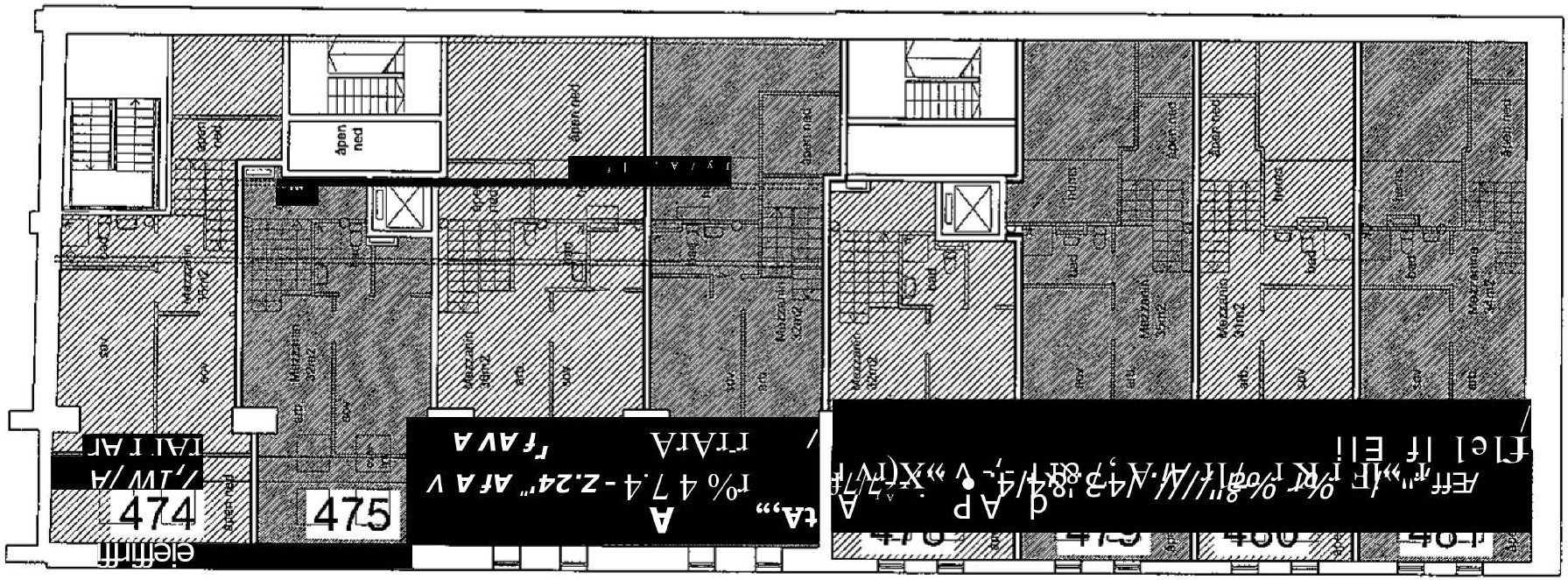
M.P.S.MI/MTE.

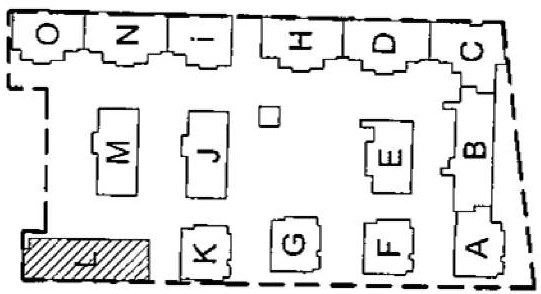
SEKSJON 470-473

Bygg 0, 7. ETG

Toftes gt. 5

1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 side 93/105





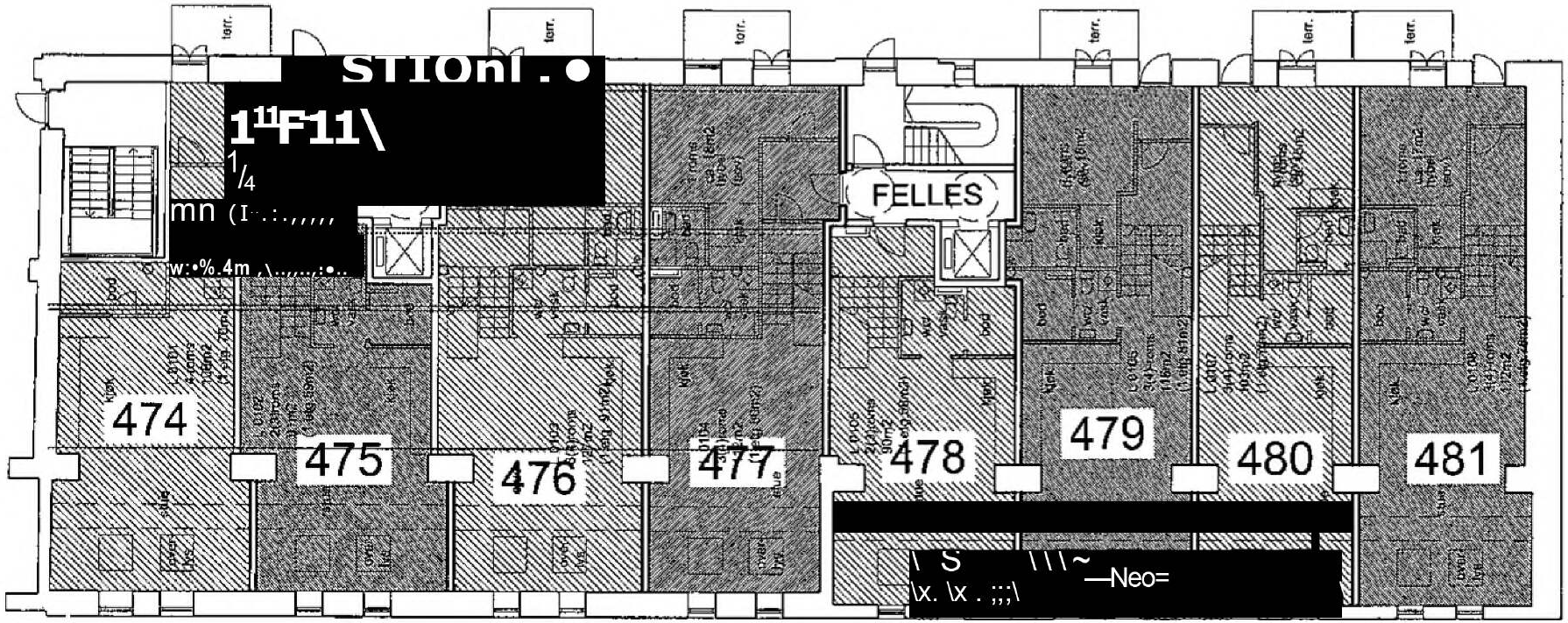
N

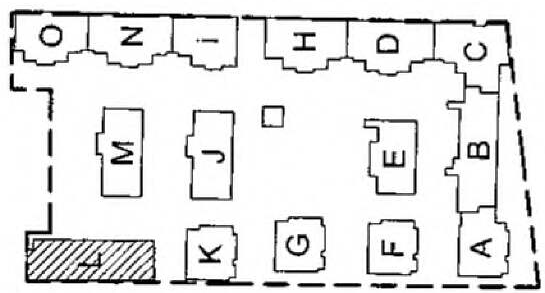
DATO	TEGN.	REV. TEKST	KONTR.

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

SEKSJON 474–481
Bygg L, 1. ETG
Thv. Meyers gt. 4A, 4B og 6

PROSJEKT NR.	DATO	TEGN./KONTR.	MÅL	TEGN.NR.
1226	31.08.2007	HH/PAL	1/200	Side 94/105





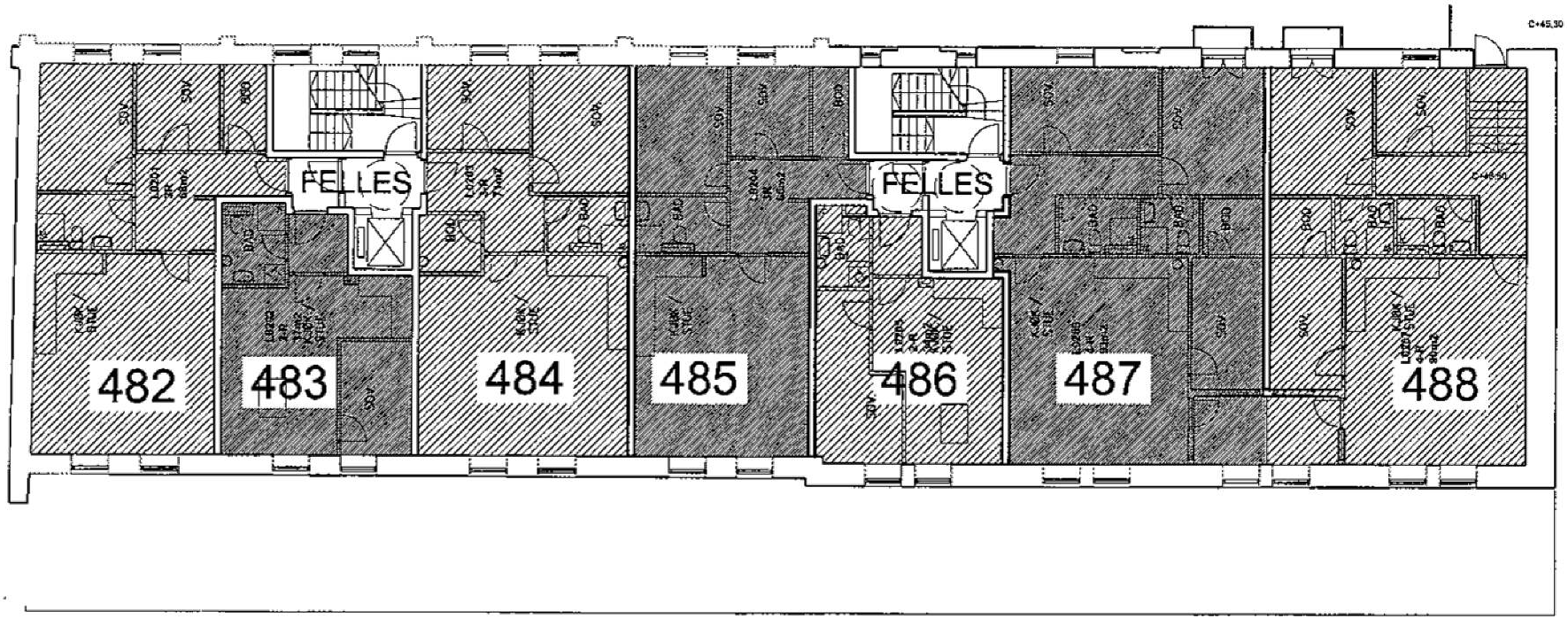
N

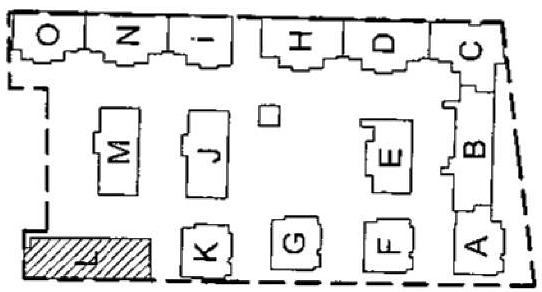
DATO	TEGN. REV.TEKST	KONTR.

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

SEKSJON 474-481
Bygg L, MEZZANIN ETG.
Thv. Meyers gt. 4A, 4B og 6

1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 95/105





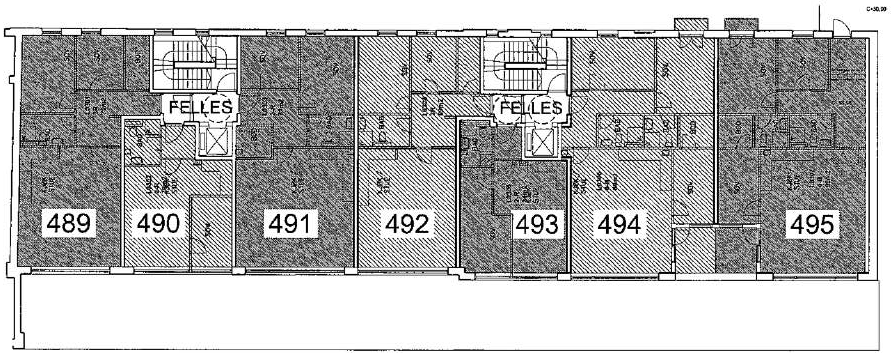
IN

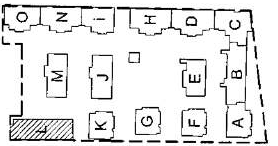
DATO	TEGN. I REV. TEKST	I KON TR

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

SEKSJON 482-488
Bygg L, 2. ETG
Thv. Meyers gt. 4A, 4B og 6

1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Side 96/105





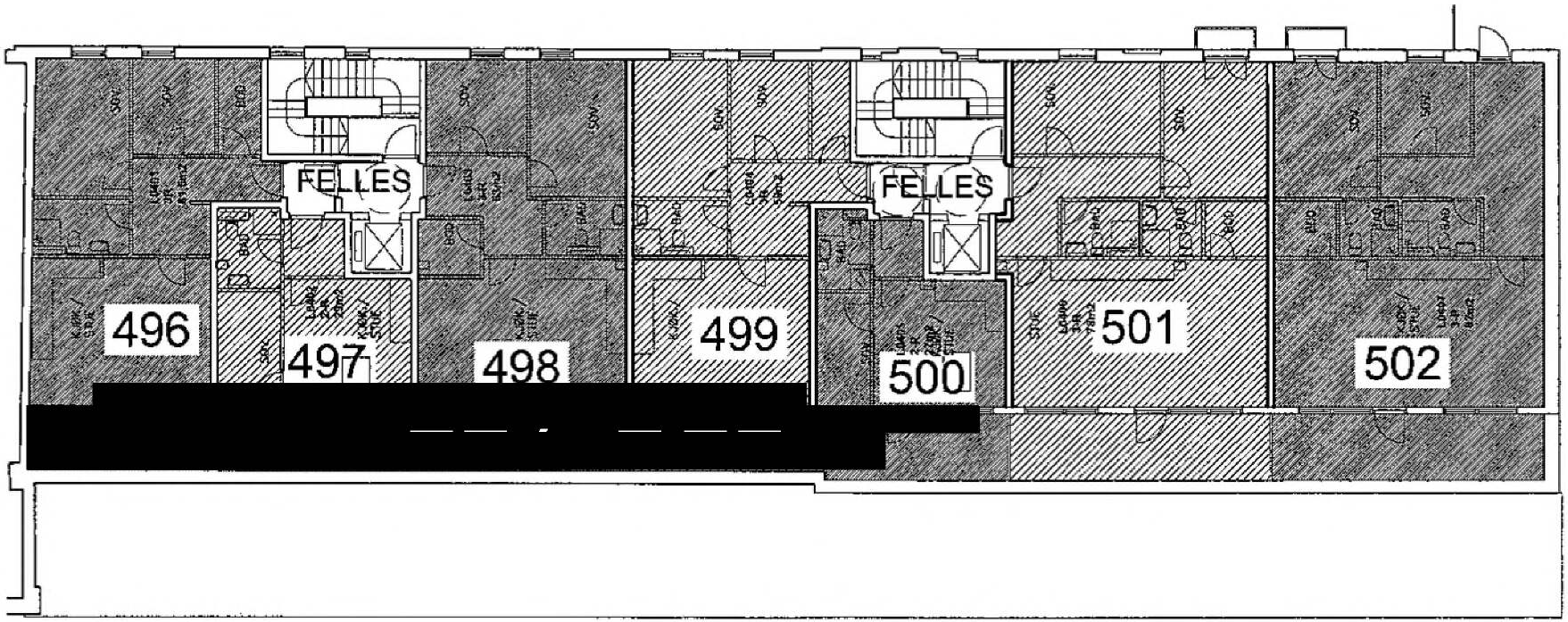
N

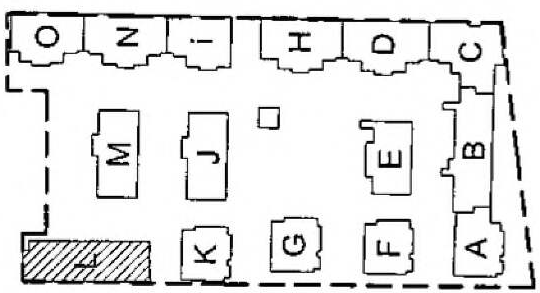
DATO	TEGN.	REV.TEKST	KONTR.

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

SEKSJON 489–495
Bygg L, 3. ETG
Thv. Meyers gt. 4A, 4B og 6

PROSJEKT-NR.	DATO	TEGN.ANSVARL.	MÅLT	TEGN.NR.
1226	31.08.2007	KK/PAL	1/200	Side 97/105





IN

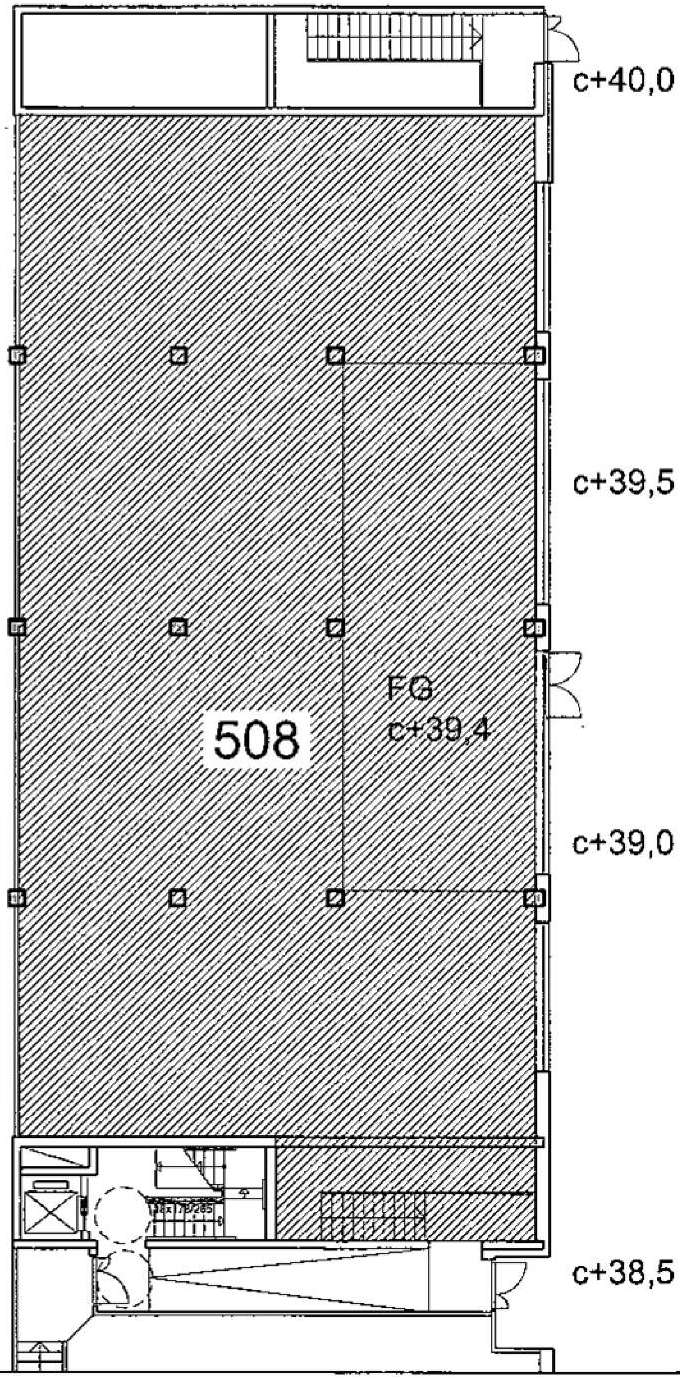
DATO	TEGN. REV.TEKST	KON T

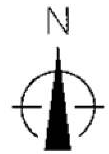
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

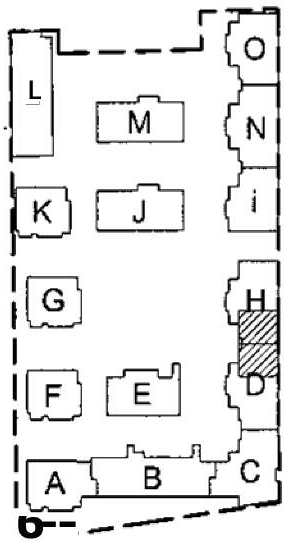
REV.WAW / INT0.2

SEKSJON 496-502
Bygg L, 4. ETG
Thv. Meyers gt. 4A, 4B og 6

PROSJEKT	DATO	TEGN./KONTR.	MÅL:	TEGN.NR.:
1226	31.08.2007	HH/PAL	1/200	Side 98/105







DATO	ENDR.	REV. TEKST	KONTR.

RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278

Tranmest~m/mrEL

SEKSJON 508
Sokkel etg. Mezzanin
Sannergt.

PROSJEKT NR.	D.D.	IV> ACNIA-	VALG:	Man._
1226	31.08.2007	HH/PAL	1/200	Side 99/105

N

T504

T504

T504

T504

T504

508

508

508

508

508

508

508

508

508

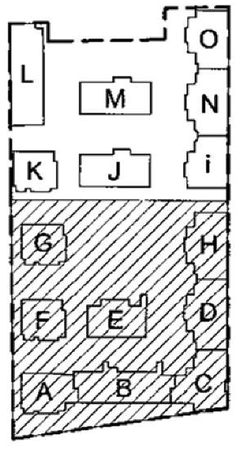
508

508

TRAFO-
LUKE

TG508

TG508



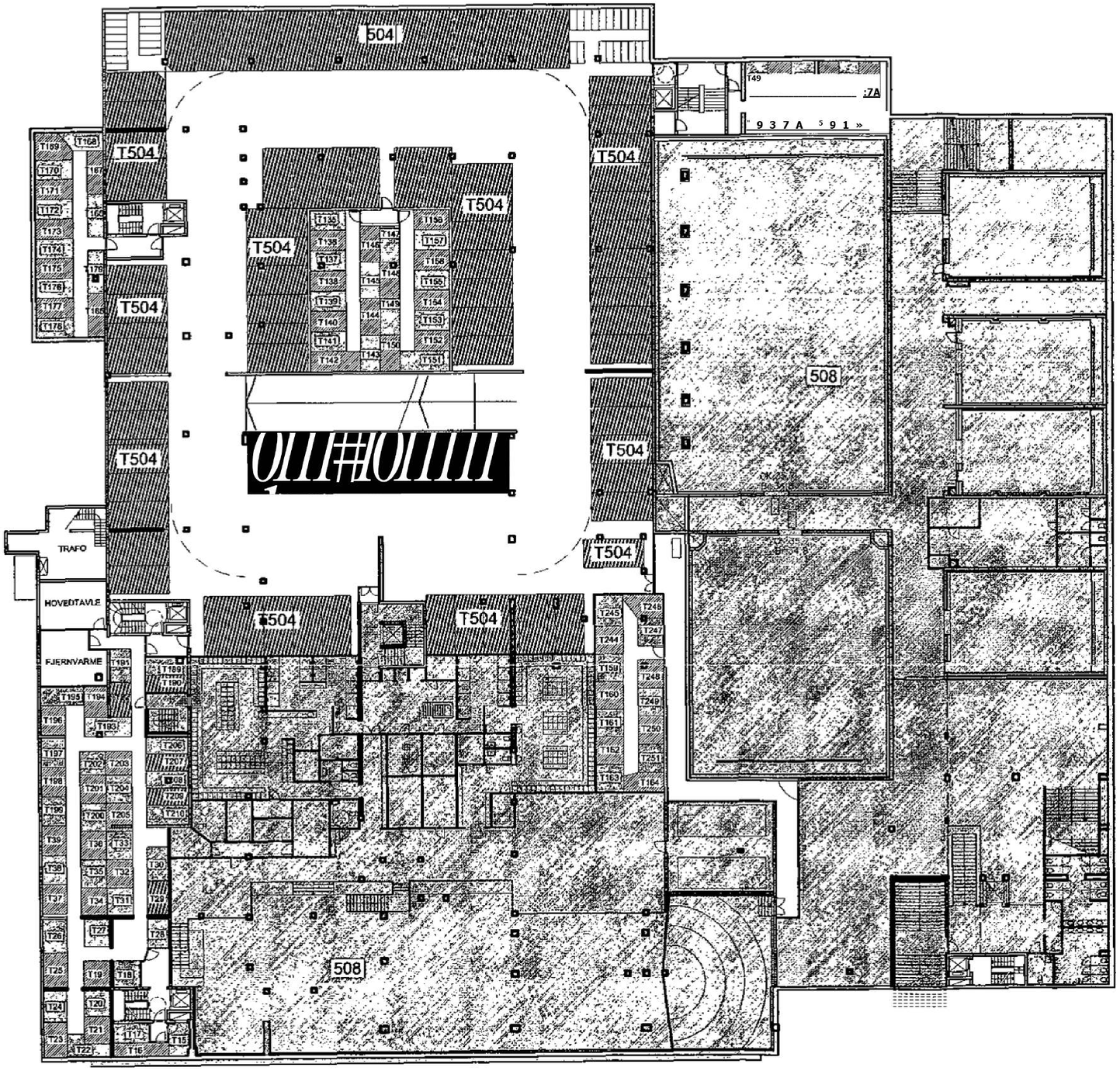
DATO TEGN. RE V. TEKS PLANNR.

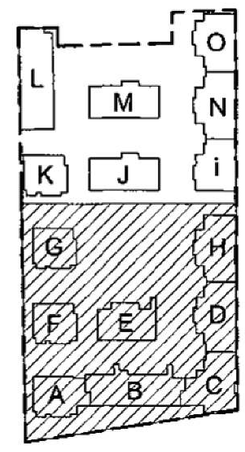
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

Seksjon 504, 508
Ringnes Syd, Plan Sokkel etg.
Thv. Meyersgt. og Sannergt.

1226 31.08.2007 HH/PAL 1/400 Side 100/105

N





DATO	TEGN. REV.TEKS	KONTR

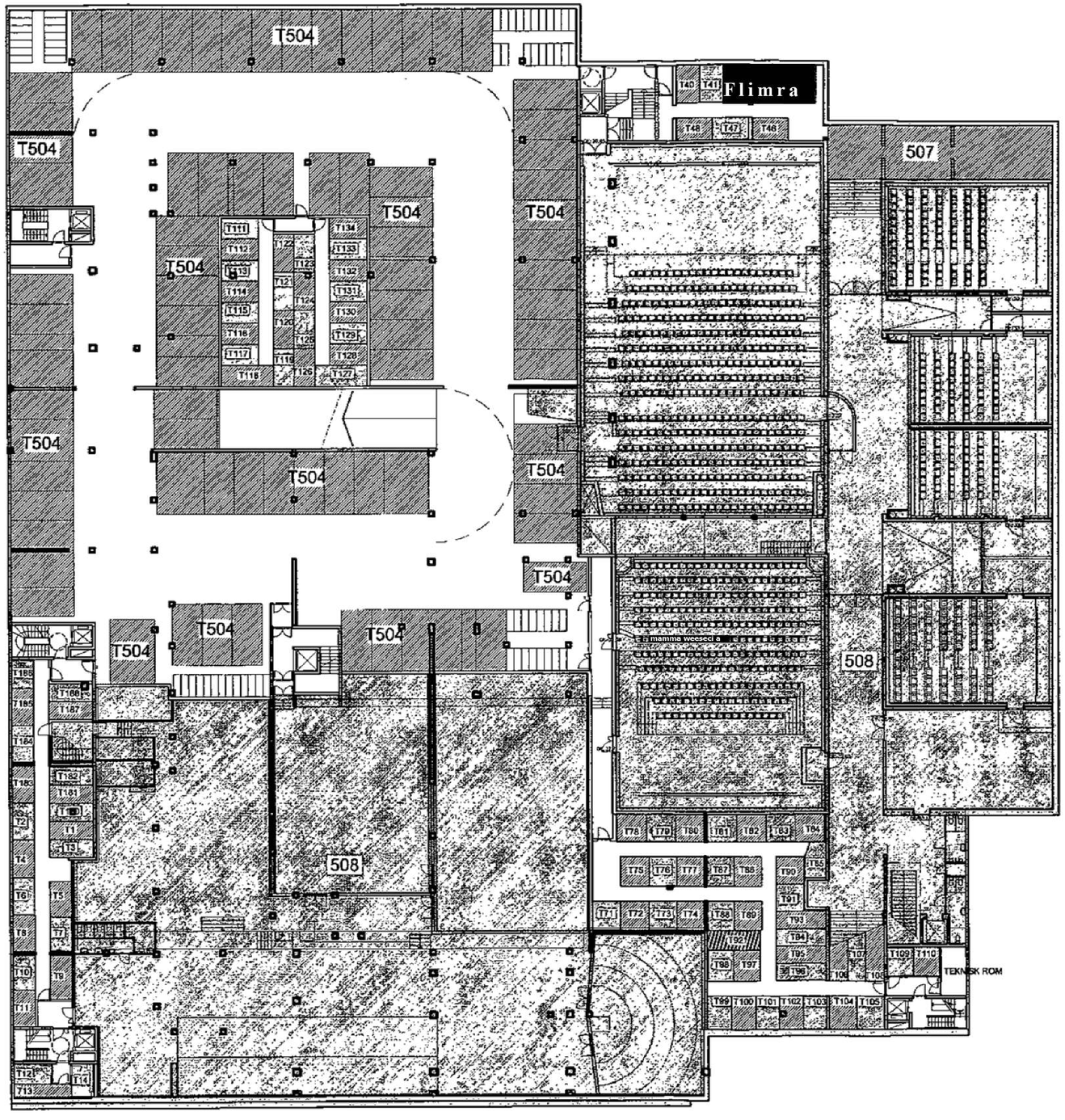
RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278

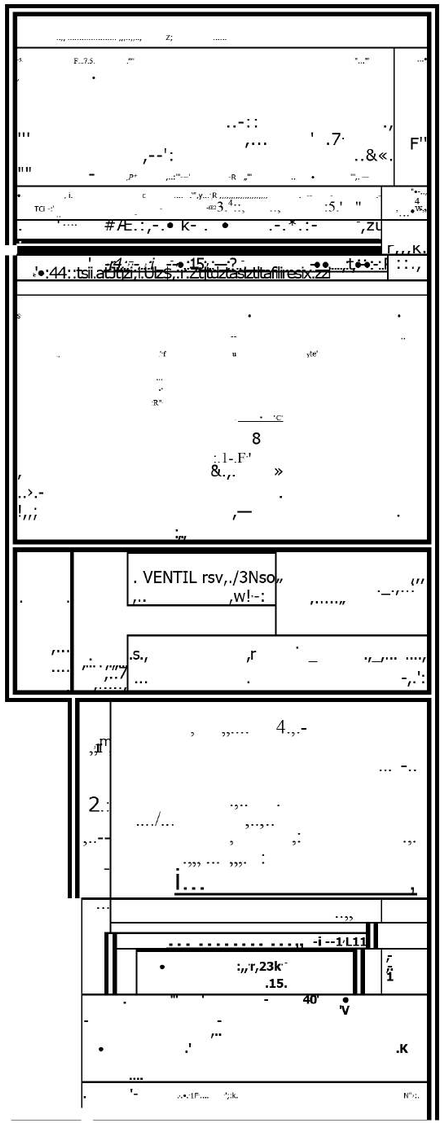
TELEKAVN / TITTEL

Seksjon 504, 508
Ringnes Syd, Plan Uletg
Thv. Meyersgt. og Sannergt.

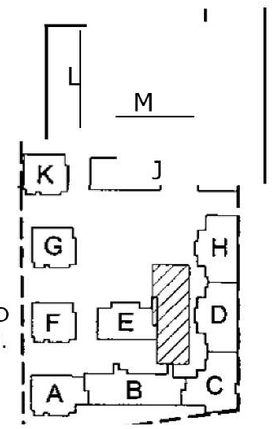
PROSJEKT, DATO, TEGN.

1226 31.08.2007 HH/PAL 1/400 Side 101/105


T504
T504
T504



N



RINGNES SYD
PLAN U3 ETG.

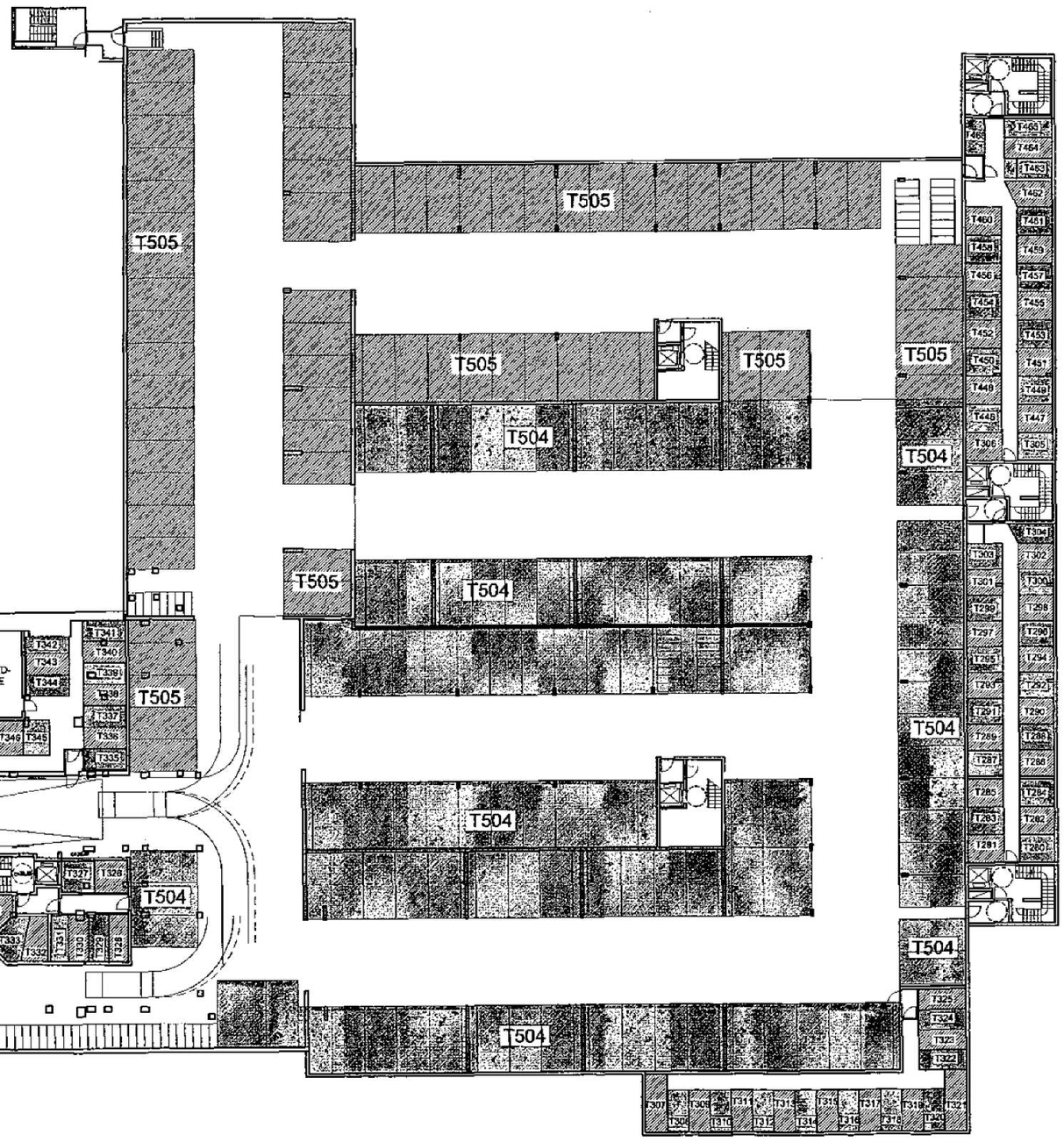
DATO TEGN. REV. TEKST KONTR.

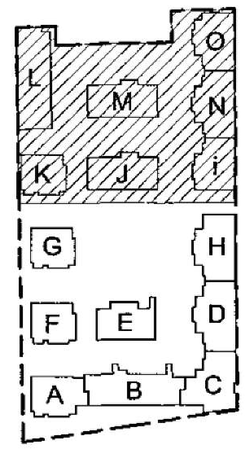
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

Seksjon 508
Ringnes Syd, Plan U3. etg.
Sannergt.

PROS.11.1 NR: DAM
1226 31.08.2007 HH/PAL 1/300 Side 103/105

N





DATO	TEGN./REV.TEKST	KONTR

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

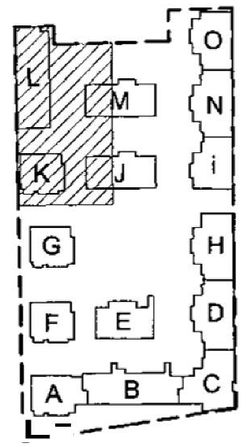
TEGNINGSNR./ TITTEL:

Seksjon 504, 505
Ringnes Nord, Plan UI etg.
Thv. Meyersgt. og Sannergt.

PROSJEKTNR.	DATO:	TEGN.NO.VIRK	TEGNM.
1226	31.08.2007	HH/PAL	1/400 Side 104/105



RINGNES NORD
PLAN U2 ETG.



DATO	TEGN. REV.TEKST	KONTR.

RINGNES PARK Gnr.225 I Bnr.278

Seksjon 505
Ringnes Nord, Plan U2. etg.
Toftes gt.

PROSJEKT	DATO	TEGN./KONTR.	M.F.:	PLANNR.:

1226 31.08.2007 HH/PAL 1/300 Side 105/105

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune,

Plan- og bygningsetaten,

Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gardsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	225	278		474-502

2. Hjemmelshaver(e)

Fodselsnr./Or9.nr. (11/9 siffer)	Navn	Seksjonsnr.	åldeell ande
914670705	Ringnes AS	17Li-50 2	1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Brok (teller)	Tilleggs-areal	S.nr.	Formal	Brok (teller)	Tilleggs-areal	S nr.	Brok (teller)	Tilleggs-areal	S.nr.	Formal	Brok (teller)	Tilleggs-
1	V'El~	t..i5T	11				21			31			
2			12				22						
3	5						24		t•	33			
4			13				23			34			
			14							35			
6			15							36			
7			16				26						
8			17				27			38			
9	C						28	29		39			
10			18							40			
SUM BRØK			SUM BRØK				SUM BRØK			SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst

OBS ! Her paføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen bestar i. Eventuelt pa hvilken mate fellesarealene berøres.

Sammenslaing av snr. 474-477 og endring av formål fra bolig til næring
Flytting av boder og omgjøring til tilleggsdel til sammenslatt enhet
Omgjøring av snr. 478-481 til boder
Sammenslaing av snr. 497 og 498
Flytting av grenser internt mellom snr. 474-502
Reduksjon/utvidelse av fellesareal tilknyttet seksjon nr. 474-502

Signaturer

Rubrikk for underskrifter innes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering ogsa her.

1 ,fl *ELIN SVC4Nigf* **A LisA pi**

1 *1..12,* U i *Et.FVI* N 4 Sti L..

fZiti#4 1445 PAW1:-

:::Osoairnun Elan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - sididmiwa ritiit

vt'si 5⁴ritle ws,' amle-

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[z] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) inndelingen i bruksenheter gir en formalstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

) n bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[Z] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt a skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

a) tz) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

b) [z] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning pa eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

c) hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
EI boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
alle boligene inngar i en samleseksjon bolig

i) det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæingen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. Pa tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner
		Hr. EleesL.tn(9 e#4 ,r/	
2/5-12		.....Rifr144IES iii'407o9	
		v/ RitvvlvEs- KB	1tit.rvtt
2q/4-12		Gjert Ulun	GJERT BRUN
	ELrAlSuSAAJNAELFVw4		
		.. E".1e/3(9.....	
		£,A14,45 7xFKff:gr SAWielcs". Pdit glifo'fogy) SIKET	
	ALIS/414StNEL-		

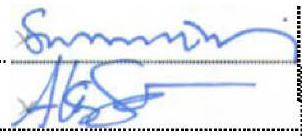
8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [1)]

Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

.€~ 04

[Z] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Underskrift [11]

Sted og dato		Navn gjentas med blokkbokst.
[24]1y- it__		ELIN SYSAINKIE ELPVIN4 4[3 SAN SINEL
		WiS ?A/LK 1(5-7 r"/"-i

0.Kommunens tillatelse til seksjonering

Befaring er foretatt

Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12)]

Tillatelsen er inntatt nedenfor

Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gardsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.

i **Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempe l

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestar styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt mig dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo
tlf: 22 71 70 70 ::: fax: 22 71 70 80

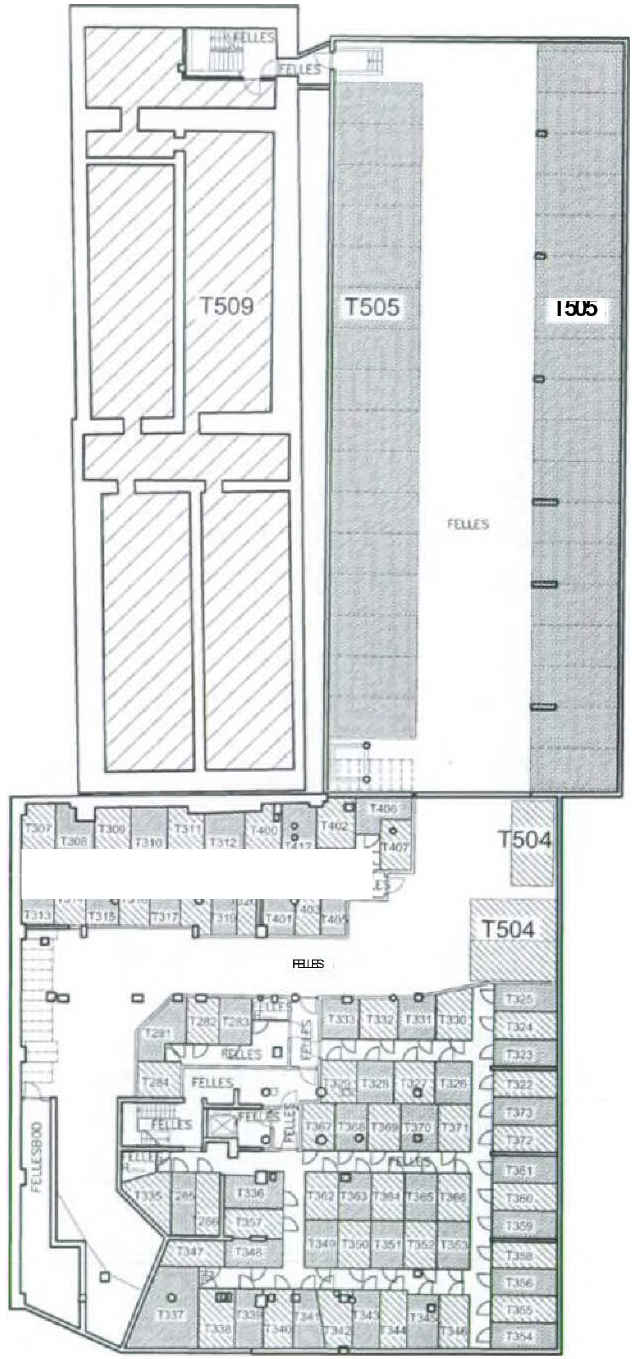
prosjekt nr.
1 1226

Ringnes Park

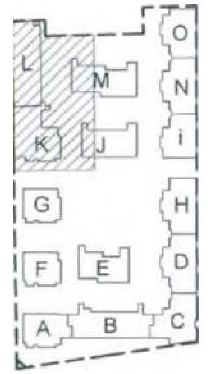
SEKSJONERING GNR/BRNR. 225/278

Thv. Meyer gt. 4 - 6 - Bygg L - Rev. av 23. Februar 2012

SEKSJON NR.	FORMÅL	TILLEGGSDEL	SAMEIEBRØK
482	B	B	65/
483	B	B	36/
484	B	B	69/
485	B	B	92/
486	B	B	83/
487	B	B	62/
488	B	B	61/
489	B	B	69/
490	B	B	38/
491	B	B	72/
492	B	B	96/
493	B	B	89/
494	B	B	65/
495	B	B	65/
496	B	B	68/
499	B	B	91/
500	B	B	65/
501	B	B	65/
502	B	B	65/
509	N	B	814/
510	B	B	117/
		NEVNER BOLIG:	33 651
		NEVNER TOTALT:	51 530



RINGNES NORD
PLAN U2 ETG.

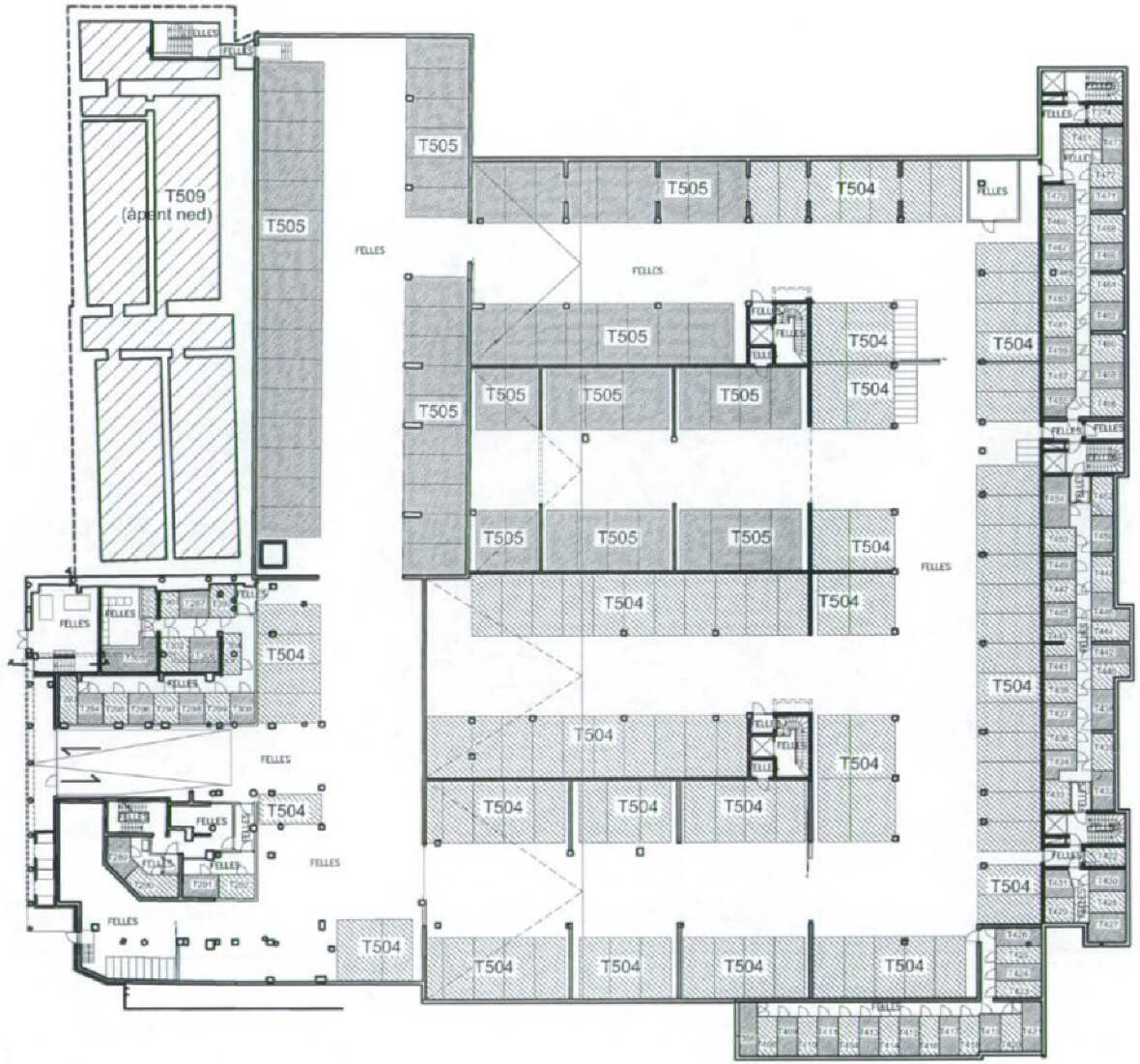


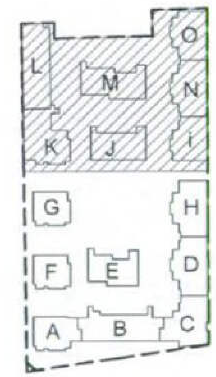
02.03.12	ME	AJOURFØRT BOOER	PAL
04.61.12	ME	BODER 482 — 501 UTGÅTT	PAL
03.10.08	44	AJOURFØRT BOOER	PAL
DATO	EGIL	REV.IFJCST	80418.

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

Seksjon 504, 505 & 509
Ringnes Nord, Pion U2. etg.
Toftes gt.

1226 31.08.2007 HH/PAL 1/300 Vedlegg 1 av **6**



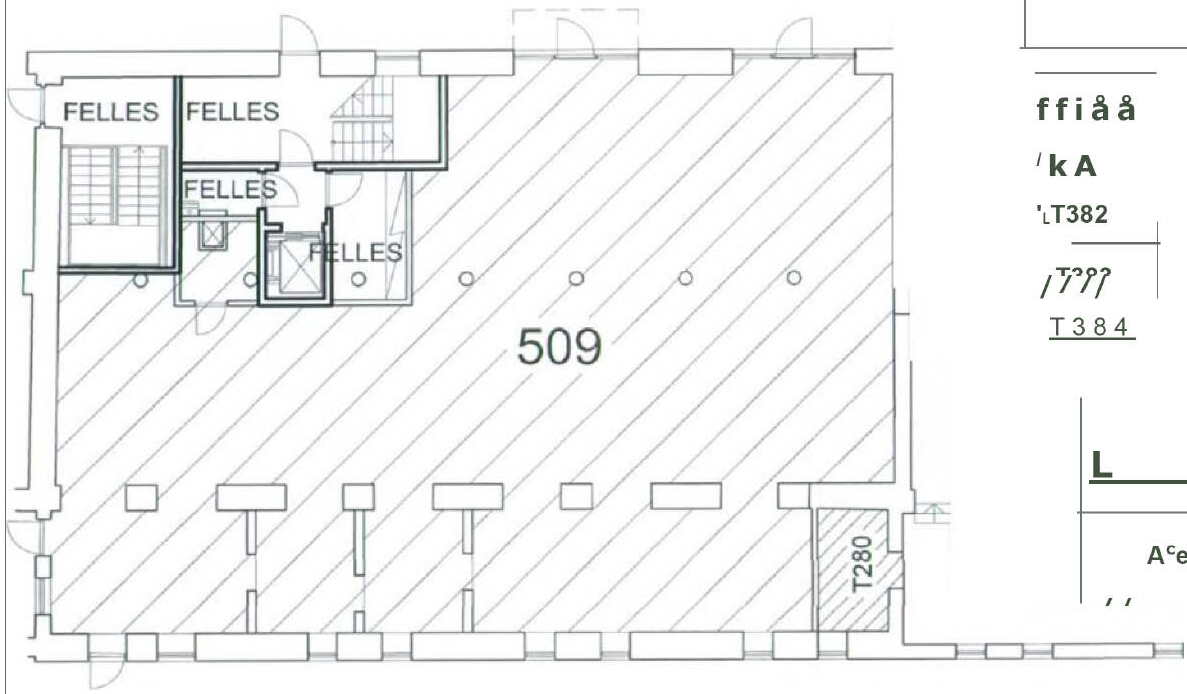


02.03.17	ME AJOURFØRT BOOER		PAL
03.10.08	KK AJOURFØRT		PAL
DATO	ID	REVISJON	GODK

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278

Seksjon 504, 505
Ringnes Nord, Plan UI etg.
Thv. Meyersgt. og Sonnergt.

TEGNING NR	DATO	TEGN./KONTR.	MÅL	
1226	31.08.2007	HH/PAL	1/400	Vedlegg 2 av 6



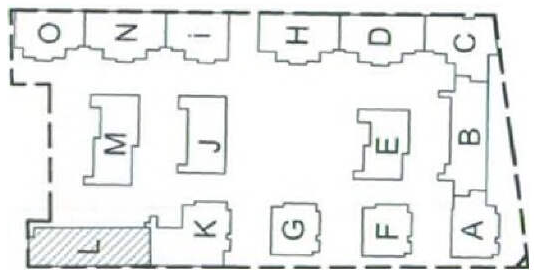
FELLS

FELLES

T385

FELLES

T384





02 03.2012	ME	JUSTERING BODPLASSERING	PAL
04.01.2012	ME	NY SEKSJON 509 NÆRING	PAL
		TIDLIGERE SEKSJONER 474-480 UTGÅR	
		BODER ER TILDELT SOM TILLEGGSAREAL	
DATO	TECN.	REV. TEKST	KONTR

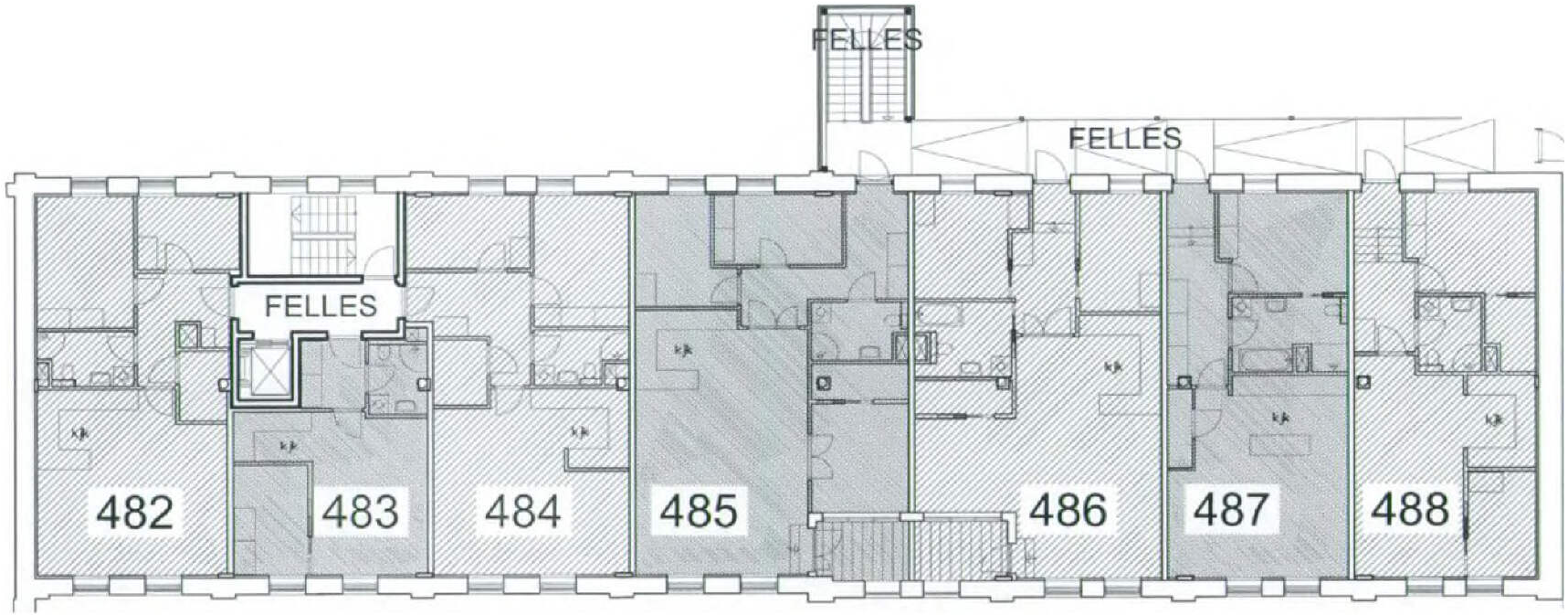
RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr. 278

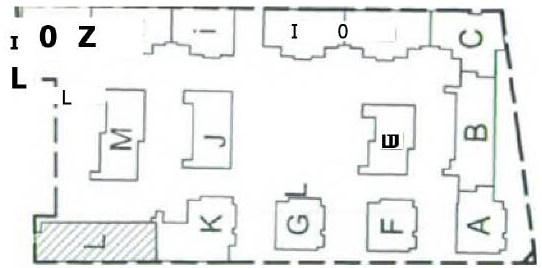
SEKSJON 509, NÆRING

Bygg L, 1. ETG

Thv. Meyers gt. 4A, 4B og 6

1226	31.08.2007	HH/PAL	1/200 Vedlegg 3 av 6





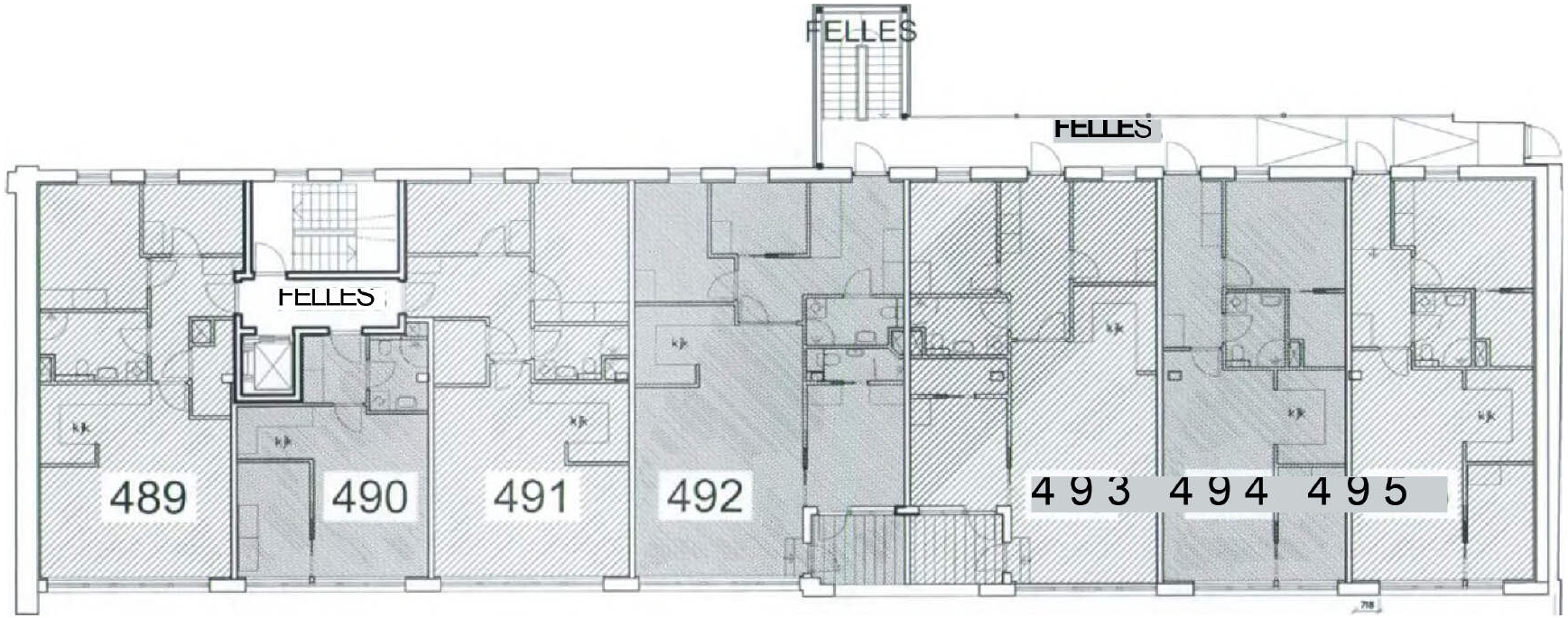
02.03.20121 ME SUPPLERT MED KJØKKENBETEGNELSE
04.01.2022 LAYOUT

DATO "=KST KONTR

RINGNES PARK Gnr.225 /Bnr.278

SEKSJON 482-488, BOLIG
Bygg L, 2. ETG
Thv. Meyers gt. 4A, 4B og 6

1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Vedlegg 4 av 6



0 Z I 0

r

ri Az/ 41 [3 E

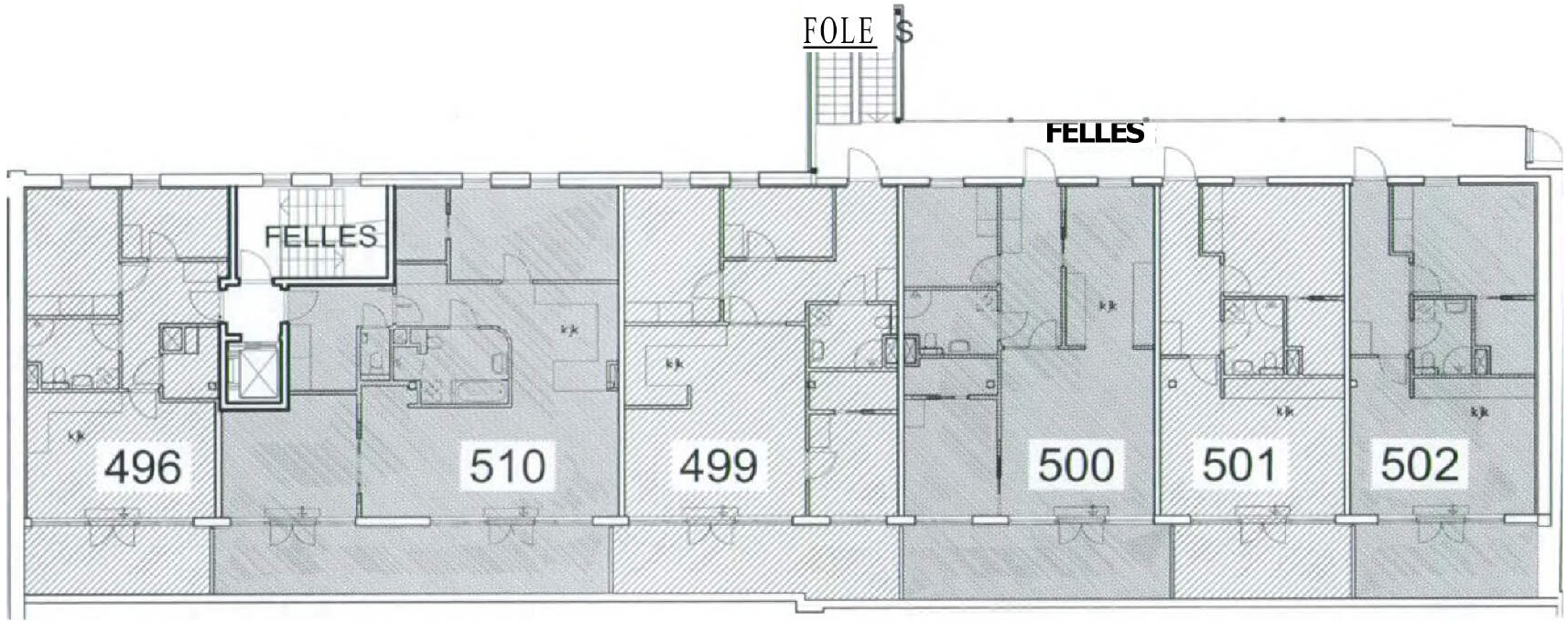
8 1 1 J

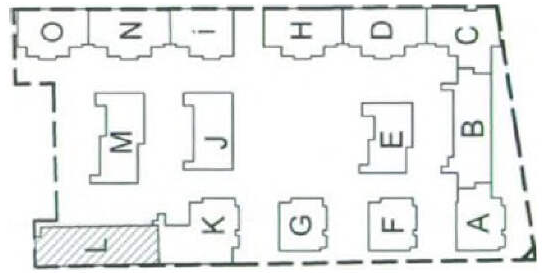
DATO	TEGN.	REV.TEKS1
02.012012	MO	SUPPLERT MED KJØKKENBETEGNELSE
04.01.2012	ME	JUSTERT I "-

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278 1-11

SEKSJON 489-495, BOLIG
Bygg L, 3. ETG
Thv. Meyers gt. 4A, 4B og 6

1226 31.08.2007 KK/PAL 1/200 Vedlegg 5 av 6





–,~01111

02.03.2012	ME	SEKSJONSNUMMER 497 & 498 UTGÅR.	PAL
		SUPPLERT MED KJØKKENBETEGNELSE	
04.01.2012	ME	JUSTERT LAYOUT	PAL
OATO	TEEN.	REV. TEKST	KONTR.

RINGNES PARK Gnr.225 / Bnr.278 [1]3

SEKSJON 496, 499-502 & 510, BOLIG
Bygg L, 4. ETG
Thv. Meyers gt. 4A, 4B og 6

1226 31.08.2007 HH/PAL 1/200 Vedlegg 6 av 6

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune.
Plan- og bygningsetaten.
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

X Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festerir	Seksjonsnr.
0301	OSLO	225	278		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Or9nr. (11/9 siffer	Navn	Sej9nsnr.	Ideell andel "
992 315 652	Voksenliv AS	313	1/1
992 315 652	Voksenliv AS	421	1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstaende fordelingsliste

S.nr.	Formal!il Brek (teller) iY	TiNes-areal	S.nr.	Formfil	rillegr-areal	S.nr	1:'ormal [jask (teller)	TillegRs areal	S.nr.	5 armal Brek (teller)	Tillegr-areal
1			11			21			31		
2			12'			22			32		
3			13	Brøk (teller)		23			35		
4			14'			24'			36		
5			15			25			37=		
6			16			26			38		
7			17			27			39		
8			19			28					
9						29					
10						30					
SUM BRØK			SUM BRØK			SUM BRØK			SUM BRØK		

SUM BROK (TELLERE) **= NEVNER I SAMEIEBROKEN**

4. Supplerende tekst

OBS ' Her paføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen bestar i Eventuelt pa hvilken mate fellesarealene berøres

Tilleggsdel bygning (bod) overføres fra seksjon nr 313 til seksjon nr 421 og tilleggsdel bygning (bod) overføres fra seksjon nr 421 til seksjon nr 313 (bytte).

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst pa side 2. (Felt 7) Da skjemaet bestar av løse ark, kreves imidlertid signering ogsa her

5. Egenerklæring

Underte nede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,

eller

seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter

er ferd ..... ig utbyg... d.

) E som seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

) j51 inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

) bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,

eller

det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

) [z] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

) [Z] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har klø2erett.

) E hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning pa eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

a) **[Z]** hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,

eller

boligseksjonen er en fritidsbolig,

eller

n alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

b) El det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

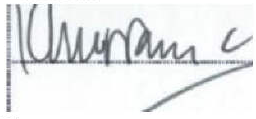
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæingen:

a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller. alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/re2jstrert partner [93]
)S(47 zi.oc.13		Khurram Ali	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [1*)]

Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

n Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato | Underskrift [n)] | Navn gjentas med blokkbokst.

0. Kommunens tillatelse til seksjonering

Befaring er foretatt

Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

Tillatelsen er inntatt nedenfor

— Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

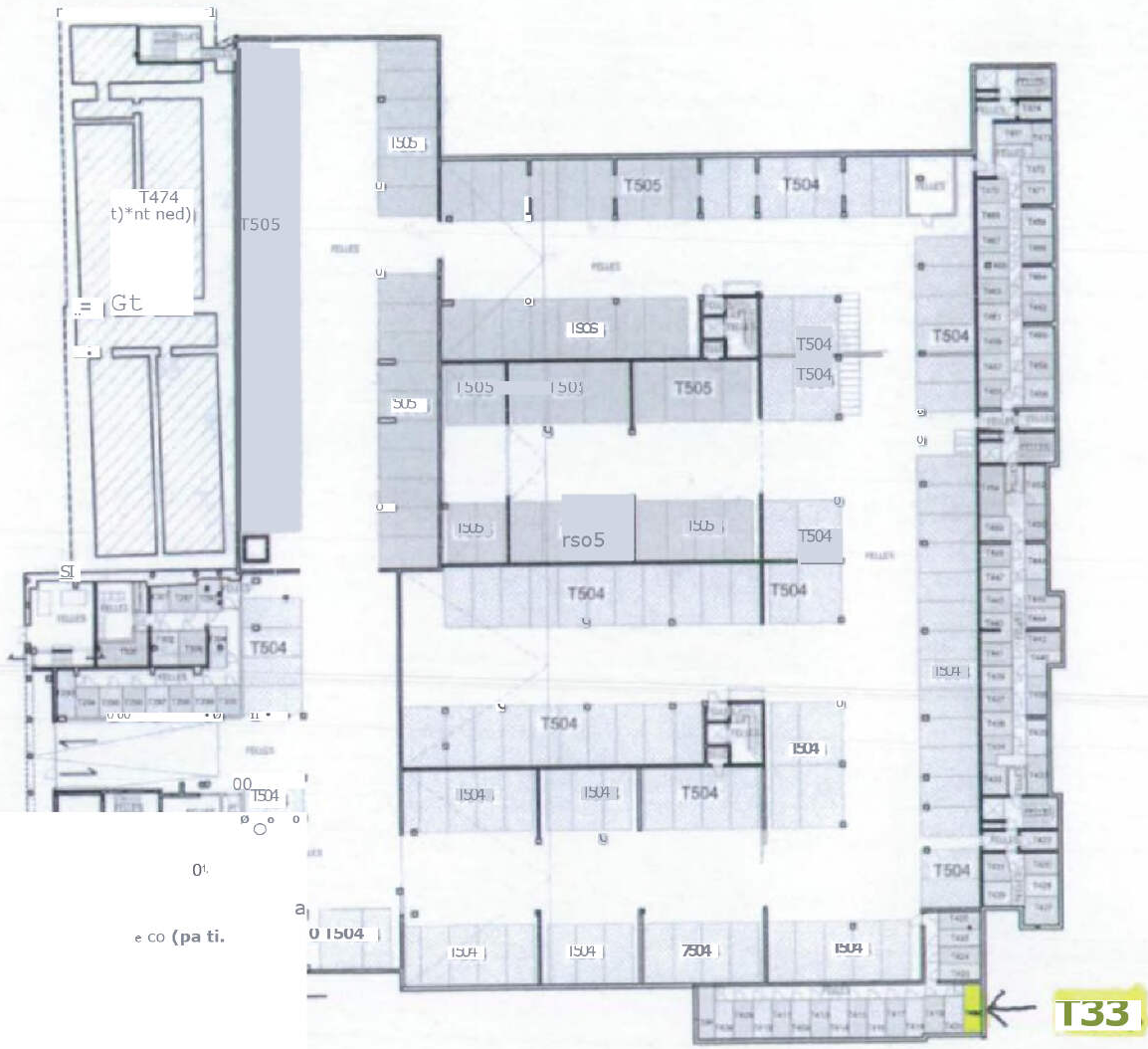
Gardsnr. Bruksnr. Festenr. Seksjonsnr.

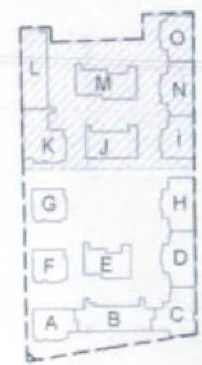
i Oslo kommune

Dato Underskrift Stempel

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
0) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
1) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
2) B=boligseksjon: N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig: SN=samleseksjon næring.
3) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
4) B=tilleggsdel i bygning: G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
5) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
6) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
7) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
8) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
9) Styremedlem menes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
10) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.





RINGNES PARK Gnr 225 /Bnr 278

Sekr,p 504 505

No-rd **Pi ar** U etg

ihv Meyersg! og Sonnergt

I 4N) 1 cv2

1 L,

T474 T505 T505

G

J I__ J

= 7





1..N

RINGNES **PARK** *Gnr* 225*1* Bnr278

'ri Ptfj

4

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemeet til Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
Begjæring om reseksjonering

Kun oppi snin•er i feltene 1 - 4 re•istreres i •runnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	I Kommunens navr	Gardsnr.	Bruksnr	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	225	278		346

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) U	Navn	Seksjonsnr.	Ideell andel
894 040 882	Ringnes Park Vest Sameie		
[redacted]	Bente Vengstad	346	1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S nr.	Formal 4)	Brøk (teller) 5)	areal 6)	S nr.	Formal 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs- areal 6)	S nr	Formal 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs- areal 6)	S nr.	Formal 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs- areal 6)
1	a.....			11				21				31			
2				12				 22				32			
3				13				23				33			
4				.....				.....			.....				
5				15				25				35			
6				.....				.....			.....				
7				17				27				37			
8				18 ...				.....			.....				
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst

OBS ! Her paføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Tilleggsdel bygning (bod) til seksjon nr. 346 omgjøres til fellesareal og fellesareal (bod) reseksjoneres som tilleggsdel bygning til seksjon nr 346. Eierbøken endres ikke.

Signaturer

Rubrikk for r der på side 2. (Felt 7) Da skjemaet bestar av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring,/

Undertegnede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

) [Z] bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
❑ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) [Z] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) [S] areal som skal tjene sameiemes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) N hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

) hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

a) det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæingen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Skivbvikii 31.7.2017	Petter Johnsen	PETTER JOHNSEN	
	I HHT. FULLMAKT		

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10)]

n Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11)]	Navn gjentas med blokkbokst.
SANDVIKA 31.7.2017	Petter Johansen	PETTER JOHANSEN
	I HHT. FULLMAKT	

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

Befaring er foretatt

Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12)]

Tillatelsen er inntatt nedenfor

Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.

i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5917
RINGNES PARK VEST SAMEIE

Velkommen til årsmøte i RINGNES PARK VEST SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

15. april 2026 kl. 17:00, Ringen kino.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. 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.

Annen informasjon

Alle eiere oppfordres til å møte minst 15 minutter før møtet for registrering

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til sameiet om å installere gummifartshumper i sameiet Ringnes park vest.
8. Endring av vedtekter - garasjevask
9. Vedtektsendring - Ny bestemmelse om eksklusiv rett for Næringsseksjon II til bruk av angitt område for avfallshåndtering
10. Endring av husordensregler
11. Endring av husordensreglene - oppussing
12. Endring av husordensreglene - Fjerne styrets gamle e-postadresse i bestemmelse om flytting
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i RINGNES PARK VEST SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kristina Elise Bennin 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.

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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Revisjonsberetning ettersendes/utleveres på møtet.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. RPV årsberetning 2025.pdf
2. RINGNES PARK VEST SAMEIE Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 695 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 695 000

Sak 7

Forslag til sameiet om å installere gummifartshumper i sameiet Ringnes park vest.

Forslag fremmet av:
Camilla Sletten

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det bor mange barn i sameiet, og med en stor barnehage med over 70 små barn som passerer hver dag mener jeg at vi trenger tiltak for å bedre sikkerheten med tanke på mengden kjøretøy inne på området. Det er daglig observert biler og andre kjøretøy med relativt høy fart på sameiets område. Det kan nesten oppleves som en kontinuerlig flyt av flyttebiler, håndverkere, postbil, avfallsbiler og privatbiler. Dette skaper utrygghet, spesielt for barn, gående og syklende. Jeg har ved flere anledninger vært vitne til skumle episoder, og nå som våren er her, er det mange barn ute og leker og sykler. For å bedre trafikksikkerheten foreslås det å installere fartsdempende tiltak i form av gummifartsdempere.

Gummifartsdempere er et skånsomt og fleksibelt tiltak som reduserer hastighet effektivt, er enkle å montere og vedlikeholde, og de kan også eventuelt også fjernes før vinter (i hensyn til brøyting), og kan justeres.

Forslag til løsning

Det foreslås å installere ca. 4-6 fartsdempende striper strategisk plassert i området ved de rette strekninger

Eksempel løsning fra Pervaco:

· Bredde: 3 meter

· Høyde: ca. 55-75 mm - 15/5 km/t

· Kostnadsoverslag for enkle gummimoduler med pakkepris: Ca. 5700,- med alt utstyr. Med fem dumper blir det ca 28 500 eks innstallering.

Eksempel løsning fra Fartsdemper.no:

· Bredde: 2,4 meter

· Høyde: 80cm – 10 km/t

· Pris for en rad er 3575,- på tilbud. Med fem dumper blir det ca 17 875/27500 fullpris.

Høyere estimat (inkl. montering): ca. 27 000 – 38 000 kr

Dette gir økt trafikksikkerhet, tryggere bomiljø for barn og beboere og er en lav investering sammenlignet med alternative tiltak. I tillegg er det lite vedlikeholdsbehov.

Styrets innstilling
Styret støtter det innsendte forslaget. Styret vil fjerne den øvre grensen da dette er et sikkerhetstiltak,. Styret vil velge et kostnadsoptimalt alternativ.

Forslag til vedtak

Sameiet vedtar å installere inntil 4-6 gummifartsdempere på sameiets område for å bedre trafikksikkerheten og øke tryggheten for barn som leker. Styret gis fullmakt til å: · Bestemme nøyaktig plassering · Innhente tilbud og velge leverandør · Skilting om humpene – dette er pålagt ved fartshumper · Gjennomføre innkjøp og installasjon innenfor en kostnadsramme på inntil 38 000 kr

---

Sak 8

Endring av vedtekter - garasjevask

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår følgende tilføyelser i sameiets vedtekter:

1. Nye bestemmelser om garasjevask

2. Ny bestemmelse om eksklusiv rett for Næringsseksjon II til bruk av angitt område for avfallshåndtering

Nedenfor følger styrets begrunnelse for forslagene. Vedlagt følger sameiets vedtekter med de inntatte forslagene.

Forslag 1: Nye bestemmelser om garasjevask

Erfaringer de siste årene har vist at det kan være hensiktsmessig å ha en klarere vedtektsbestemmelse knyttet til gjennomføring av garasjevask. Formålet er å klargjøre at det er styret som skal besørge garasjevasken, og at garasjeeierne plikter å samarbeide og rette seg etter styrets avgjørelse. På denne måten sikrer vi at garasjene blir tilfredsstillende vasket til fordel for alle eiere.

Det er allerede inntatt en bestemmelse om garasjevask i husordensreglene, se punkt 5 under «Garasje- og parkeringsreglement for Ringnes Park Vest Sameie (RPV)». Denne lyder som følger:

5. Rengjøring

Ved rengjøring eller vedlikehold av hele eller deler av garasjen plikter eier etter varsel å flytte sitt kjøretøy herunder bil, sykkel, moped, MC etc. Årlig rengjøring skjer normalt i slutten av april. Kjøretøy som ikke er fjernet før rengjøring av garasjen vil bli borttauet for eiers egen regning.

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

Etter styrets syn er bestemmelsen såpass viktig at den bør tas inn i vedtektene. Garasjeeiernes vedlikeholdsansvar er regulert i vedtektenes punkt 3.2.5 og 3.2.6, men det er ikke nevnt noe om garasjevask her. Styret foreslår en tilføyelse om dette på slutten av begge bestemmelser. Nedenfor er begge bestemmelser gjengitt i sin helhet, med styrets forslag til tilføyelse som uthevet tekst. Styret forslår samtidig at ordet «Eksklusivt» tas ut av bestemmelsenes overskrift:

3.2.5 Eksklusivt vVedlikeholdsansvar for Garasjeseksjon I
Det påhviler Garasjeseksjonen å besørge vedlikehold av:

innvendig fellesareal knyttet til Garasjeseksjon I (hoveddel og tilleggsdeler), herunder inngangspartier, ramper, kjøreveier, ganger, trapperom, samt tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, lys/ oppvarming mv. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter slikt fellesareal som illustrert i bilag 1 side 138-140. Vedlikehold

av slikt fellesareal som illustrert i bilag 3 vedlegg (tegninger) side 1 og 2 som brukes av begge garasjeseksjonene, besørges likevel av Garasjeseksjon I og Garasjeseksjon II i fellesskap, og

øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet til Garasjeseksjon I. Dette omfatter også to stk pumper som står i kjeller i bygg L og som utelukkende betjener Garasjeseksjonen.

Det faller likevel under styrets ansvar å besørge felles garasjevask som ledd i ordinært renhold av garasjeanlegget. Styret fastsetter tidspunkt og hyppighet for slik vask. Alle garasjeeiere plikter å rette seg etter styrets bestemmelser og bidra til gjennomføring etter nærmere varsel, herunder ved å fjerne kjøretøy og annet løsøre.

3.2.6 Eksklusivt vVedlikeholdsansvar for Garasjeseksjon II
Det påhviler Garasjeseksjonen å besørge vedlikehold av:

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

øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet til Garasjeseksjon II.

Det faller likevel under styrets ansvar å besørge felles garasjevask som ledd i ordinært renhold av garasjeanlegget. Styret fastsetter tidspunkt og hyppighet for slik vask. Alle garasjeeiere plikter å rette seg etter styrets bestemmelser og bidra til gjennomføring etter nærmere varsel, herunder ved å fjerne kjøretøy og annet løsøre.

Styrets innstilling
Årsmøtet vedtar endringer i vedtektenes punkt 3.2.5 og 3.2.6 om vedlikeholdsansvar for garasjeseksjonene, slik det fremgår av styrets forslag.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar endringer i vedtektenes punkt 3.2.5 og 3.2.6 om vedlikeholdsansvar for garasjeseksjonene, slik det fremgår av styrets forslag.

Sak 9

Vedtektsendring - Ny bestemmelse om eksklusiv rett for Næringsseksjon II til bruk av angitt område for avfallshåndtering

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Næringsseksjon II har henvendt seg til styret som følge av utfordringer med manglende plass til avfallshåndtering. Seksjonen var villig til å gå rettens vei for å få gjennomslag for sitt krav om å få benytte beboernes søppelrom. Gjennom dialog har styret og Næringsseksjon II i stedet blitt enige om følgende løsning:

Næringsseksjon II får benytte deler av fellesarealet i Thorvald Meyers gate, nærmere bestemt områdene ved siden av porten til garasje nord utenom fri sikt-sonen for av- og påkjøring. Seksjonen besørger og bekoster selv

bygging av søppelskur på dette arealet etter godkjenning fra styret. Arealet vil bli sperret inn med en vegg, slik at uvedkommende ikke vil ha tilgang til området.

Styret er godt fornøyd med denne løsningen, og mener den er gunstig for alle parter. Styret viser til at vi tidligere har hatt problemer med at avfall hensettes og uvedkommende oppholder seg ulovlig på det angitte området. Dette problemet vil bli løst når området nå bygges inn.

Samtidig slipper sameiet å bekoste søppelskur for Næringsseksjon II, noe som kunne blitt situasjonen dersom vi hadde tapt en rettssak. En rettslig prosess ville også ført til mye ressursbruk og potensielt store kostnader for sameiet. Styret ser ikke grunn til å trekke sameiet inn i en slik prosess dersom det er mulig å oppnå en utenomrettslig løsning, noe som er tilfellet her.

På bakgrunn av dette ser styret det som utelukkende positivt at det angitte arealet nå blir brukt til noe nyttig, og styret kan ikke se at dette på noen måte vil være til ulempe for sameiet.

I forlengelsen av avtalen mellom styret og Næringsseksjon II foreslår styret at seksjonen får en vedtektsfestet, eksklusiv rett til å benytte det angitte arealet til avfallshåndtering. Når seksjonen selv besørger og bekoster egne søppelskur, og sameiet samtidig slipper ulovlig bruk av området, mener styret det bare er rett og rimelig at seksjonen gis en slik trygghet.

Styret foreslår derfor at følgende bestemmelse tas inn i vedtektenes punkt 2.2 om Fellesarealene:

2.2.4 Bruksreglement uteareal ved siden av porten til garasjeseksjon I/II

Næringsseksjon II har rett til eksklusiv bruk av uteareal ved siden av porten til garasjeseksjon I/II (garasje Nord). Retten gjelder områdene på begge sider av garasjeporten, nærmere bestemt fra porten og til vegg på søppelskurets konstruksjon utenom fri sikt sone for av- og påkjøring. Bruksretten omfatter enerett til avfallstømming. Avfallstømming skal skje etter løsning som er avtalt med sameiet i kontrakt av [dato]. Næringsseksjon II er ansvarlig for at løsningen til enhver tid er kommunalt godkjent, og løsningen skal ikke stride mot reguleringsbestemmelsene eller andre offentlige krav mv. vedrørende Eiendommen. Bruksretten kan bare sies opp etter vedtak i årsmøtet etter reglene om vedtektsendring.

Som følge av bestemmelsens plassering i vedtektene, foreslår styret at nåværende punkt 2.2.4 «Bruksreglement takterrasser» blir nytt punkt 2.2.5.

Styrets innstilling

Årsmøtet vedtar et nytt punkt 2.2.4 i vedtektene om bruksreglement for uteareal ved siden av porten til garasjeseksjon I/II, slik det fremgår av styrets forslag. Nåværende punkt 2.2.4 blir da nytt punkt 2.2.5.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar et nytt punkt 2.2.4 i vedtektene om bruksreglement for uteareal ved siden av porten til garasjeseksjon I/II, slik det fremgår av styrets forslag. Nåværende punkt 2.2.4 blir da nytt punkt 2.2.5.

Vedlegg

3. Vedlegg 1 - 5917 RPV vedtekter - uten vedlegg.pdf

Sak 10

Endring av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Endringer i husordensreglene

Styret foreslår følgende endringer/tilføyelser i sameiets husordensregler:

1. Endringer i bestemmelsen om garasjevask

2. Ny bestemmelse om oppussing

3. Fjerne styrets gamle e-postadresse i bestemmelse om flytting

Nedenfor følger styrets begrunnelse for forslagene. Vedlagt følger sameiets husordensregler med de inntatte forslagene.

Forslag 1: Endringer i bestemmelsen om garasjevask
Styret viser til sitt forslag om tilføyelse av bestemmelse om garasjevask i vedtektenes punkt 3.2.5 og 3.2.6. Som følge av dette forslaget foreslår styret at bestemmelsen om garasjevask i husordensreglene forkortes, og at det tas inn en henvisning til de nye vedtektsbestemmelsene:

5. Rengjøring

Det er styrets ansvar å besørge felles garasjevask som ledd i ordinært renhold av garasjeanlegget, jf. vedtektenes punkt 3.2.5 og 3.2.6. annet ledd.»

Styrets innstilling
Styret vedtar endringer i punkt 5 under «Garasje – og parkeringsreglement i Ringnes Park Vest sameie (RPV)» i husordensreglene, slik det fremgår av styrets forslag.

Forslag til vedtak
Styret vedtar endringer i punkt 5 under «Garasje – og parkeringsreglement i Ringnes Park Vest sameie (RPV)» i husordensreglene, slik det fremgår av styrets forslag.

Sak 11

Endring av husordensreglene - oppussing

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag 2: Ny bestemmelse om oppussing
På Vibbo står det følgende under temaet oppussing:

Før du pusser opp

Varsle styret, og sjekk om oppussingen er søknadspliktig

Erfaringen er at oppussing av leiligheter ofte medfører utfordringer som styret må håndtere. Dette gjelder blant annet klager på støy, avfallshåndtering, ulovlig parkering på borettslagets fellesarealer, endringer som berører tilstøtende leiligheter osv. Det er derfor fint om du melder fra når du skal pusse opp, så kan styret kontakte deg direkte hvis vi trenger det.

Inngrep i borettslagets felles installasjoner som bærevegger, felles rør og ventilasjon osv. er alltid søknadspliktig!

Varsle naboer

Før du setter i gang oppussingen, tilsier god naboskikk at man varsler naboene før støyende arbeid igangsettes.

Beboere som planlegger oppussings- eller fornyingsarbeid, og der dette vil medføre forstyrrelser for naboene, skal varsle naboene i samme blokk på forhånd.

Du kan for eksempel legge ut et oppslag på her på Vibbo hvor du informerer om:

• Hvor lenge oppussingen skal vare

• Når det vil være ekstra støy

• Ditt telefonnummer som naboer kan kontakte deg på, hvis bråket blir for ille, eller de har ekstra behov for ro en dag

Når du pusser opp

Støyende arbeid (boring, hamring, saging osv.)

Banking, boring, bruk av slagdrill eller andre apparater som forstyrrer naboene, skal ikke forekomme i leilighetene utenom oppussingsidene.

Oppussingstider

Hele året med unntak av juli

Hverdager - Kl 07:00 - 20:00

Lørdager - Kl 07:00 - 16:00

Søndager - Stille

Juli

Hverdager - Kl 09:00 - 20:00

Lørdager - Kl 09:00 - 16:00

Søndager – Stille

Etter styrets syn bør retningslinjene for oppussing også fremgå av husordensreglene. Styret foreslår samtidig at oppussingstiden på lørdager bør endres fra kl. 07:00-16:00 til kl. 09:00-16:00.

Styret foreslår at følgende bestemmelse tas inn i husordensreglene:

Reglement for oppussing i Ringnes Park Vest Sameie (RPV)

Før oppussing plikter alle seksjonseiere å sjekke om oppussingen er søknadspliktig, samt å varsle styret. Dersom oppussingen vil medføre støyende arbeid, skal naboer også varsles.

Støyende arbeid (boring, hamring, saging osv.) skal kun forekomme innenfor de fastsatte oppussingstidene.

Følgende oppussingstider gjelder:

Hele året, med unntak av juli

Hverdager: Kl. 07:00 – 20:00

Lørdager: Kl. 09:00 – 16:00

Søn- og helligdager: Stille

Juli

Hverdager: Kl. 09:00 – 20:00

Lørdager: Kl. 09:00 – 16:00

Søndager: Stille

Se nærmere informasjon på Vibbo under temaet «Oppussing».

Styret mener samtidig at det bør tas inn en henvisning til dette reglementet under punktet om «Hensynet til øvrige beboere» i husordensreglene. Styret foreslår derfor et tillegg til siste setning i dette punktet:

Hensynet til øvrige beboere

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

Se også eget utfyllende festreglement for RPV**, samt eget reglement for oppussing**

Styrets innstilling
Årsmøtet vedtar en ny bestemmelse om oppussing i husordensreglene, slik det fremgår av styrets forslag. Årsmøtet vedtar samtidig endringer i punktet om «Hensynet til øvrige beboere» i husordensreglene, slik det fremgår av styrets forslag.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar en ny bestemmelse om oppussing i husordensreglene, slik det fremgår av styrets forslag. Årsmøtet vedtar samtidig endringer i punktet om «Hensynet til øvrige beboere» i husordensreglene, slik det fremgår av styrets forslag.

Sak 12

Endring av husordensreglene - Fjerne styrets gamle e-postadresse i bestemmelse om flytting

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I bestemmelsen om «Flytting» i husordensreglene er styrets gamle e-postadresse oppgitt som kontaktinformasjon. Styret foreslår at e-postadressen fjernes, og at vi heller bare skriver at styret skal kontaktes. Vi slipper da å endre dokumentene når styrets kontaktinformasjon endres.

Etter styrets forslag vil bestemmelsen lyde som følger:

Flytting

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

Styrets innstilling
Årsmøtet vedtar endringer i bestemmelsen om flytting i husordensreglene, slik det fremgår av styrets forslag.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar endringer i bestemmelsen om flytting i husordensreglene, slik det fremgår av styrets forslag.

Vedlegg
4. Vedlegg 2 - 5917 RPV husordensregler.pdf

Sak 13
Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Her er innstillingslisten fra valgkomiteen.

Victoria Berentsen Valner - stiller som leder

Pekka Askeli Salo - stiller som vanlig styremedlem i ett år

Robert Bengt Gunnar Hansson - stiller ett år til om nødvendig.

Marte Nedrelid - stiller som styremedlem (ny)

Arild Marthinsen - ikke til valg i år

Heidi Strand - ikke til valg i år

Milla Lotta Laitala (vara) - stiller som vara

Noor Elahi Khan (vara) - stiller som vara

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Victoria Berentsen Valner

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marte Nedreid

Valg av 2 styremedlem 1 Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 1:

- Pekka Akseli Salo
- Robert Bengt Gunnar Hansson

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Milla Lotta Laitala
- Noor Elah Khan

Sak 14

Valgkomite

Roller og kandidater

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

- Fredrik Meyer

Styrets årsberetning 2025

1 Innledning

Styrets hovedoppgave er å forvalte sameiets bygningsmasse og fellesområder på en måte som sikrer både verdibevaring og et godt bomiljø for beboerne. 2025 har vært preget av aktivt styrearbeid og god fremdrift. Det er gjennomført flere tiltak for å styrke sameiets drift og langsiktige utvikling. Samtidig er den løpende forvaltningen av sameiet ivaretatt på en ansvarlig måte.

Nedenfor følger en nærmere gjennomgang av de viktigste sakene styret har jobbet med i 2025. Som i 2024 har vedlikehold blitt prioritert (punkt 2). Styret har også særlig jobbet med å finne nye og bedre løsninger for sameiet (punkt 3).
Videre har styret gjennomført sosiale arrangementer for å fremme bomiljøet i sameiet (punkt 4). Styret håndterer også fortløpende henvendelser fra sameiets beboere (punkt 5).

2 Vedlikehold og bærekraft

2.1 Generelt

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

Styret har i 2025 fulgt vedlikeholdsplan for 2024-2028. Det løpende vedlikeholdet som utføres årlig er som alltid forebyggende og reduserer forhåpentligvis behovet for større investeringstiltak.

Som eksempler på gjennomførte vedlikeholdsoppgaver i 2025 nevnes utbedring av vinduer og balkongdører i Thorvald Meyers gate 10 og 14 (se punkt 2.2), samt utbedring av spiler og fester i rømningstappene for Thorvald Meyers gate 16B og Toftes gate 11.

2.2 Gjennomføring av prosjekt:

Behandling av vinduer, balkongdører og fasade i Thorvald Meyers gate 10 og 14

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

I forbindelse med gjennomføring av prosjektet er styrets formelle ansvar som byggherre innskjerpet. Styret har derfor utarbeidet og vedtatt en SHA plan (plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på byggeplassen). Ved oppstart av prosjektet ble ISS leid inn for å ivareta styrets byggherreansvar og fungere som prosjektkoordinator. Ved gjennomføringen ble det foretatt en rekke møter, befaringer og kvalitetskontroller med entreprenøren og byggherrerepresentant/koordinator. På noen av disse møtene/befaringene deltok også representanter fra styret. Prosjektet ble noe forsinket grunnet noen tillegg og sykdom..

Prosjektet ble gjennomført innenfor de kostnadsrammene som var avtalt for prosjektet.
Prosjektet involverte også denne gang næring, og dette ble ivaretatt på en god måte for alle parter. Det kom også noen få henvendelser fra beboere, og disse ble tatt hånd om av prosjektkoordinator og entreprenør etter styrets aksept.

Både prosjektkoordinator og prosjektleder fra entreprenøren har fulgt opp prosjektet på en god måte, sikret fremdrift samt en god oversikt over økonomien i prosjektet.
Sluttbefaring ble avholdt 17. juli 2025, og styret er godt fornøyd med gjennomføringen av prosjektet. Styret har også fått ytterligere verdifull erfaring med større prosjekt som vil komme godt med når andre prosjekter skal realiseres i sameiet.

2.3 Utbedring av søppelskur

I forbindelse med fasadeprosjekt ble det fra styrets side også innhentet tilbyd på utbedring av søppelskurene.
Samtlige 10 søppelskur ble i løpet av august utbedret.

2.4 Internkontroll av elektrisk anlegg

I 2024 ble det gjennomført en anbudsrunde for avtale om internkontroll av sameiets elektriske anlegg. Dette resulterte i at styret inngikk avtale med Bravida om utførelse av slik kontroll. Kontrollen ble gjennomført i begynnelsen av 2025. Styret fikk i etterkant tilsendt en rapport med beskrivelse av funn og utbedringstiltak. Det har tatt noe tid å få innhentet tilbud for utbedring, men styret er nå i gang med å gjennomføre utbedringene. Flere av utbedringene overlapper med styrets arbeid med utskiftning til LED lys, se punkt 3.5 nedenfor.

2.5 Ny avtale for vedlikehold av heiser

Styret har høsten 2025 gjennomført en anbudsrunde for vedlikeholdsavtale på heisene i sameiet. Det er inngått avtale med Heiskompaniet AS om vedlikehold og reparasjon av heiser med virkning fra 1. januar 2026.

3 Nye løsninger i sameiet

3.1 Bytte av låser

I 2025 opplevde vi en god del innbrudd i sameiets boder, og etter litt graving fant styret ut at det var en stor mengde nøkler på avveie. Styret fant på denne bakgrunn at det var behov for

å innføre tiltak for å styrke sikkerheten i sameiet. Styret valgte å gå for digitale låser på alle fellesdører i sameiet med et brikkesystem. Etter en anbudsrunde falt valget på Salto Homelok, levert av Seigerud Lås.

Utdeling av brikker og installasjon ble igangsatt høsten 2025. Ved utgangen av 2025 var vi ikke helt i mål som følge av at ikke alle beboere hadde hentet brikkene sine, noe som medførte noe forsinkelse i ferdigstillelsen.

Det har blitt delt ut mer enn 1500 brikker i sameiet. Etter litt innkjøringsproblemer er systemet nå blitt ganske stabilt. Seksjonseiere har også fått tilbud om låser til egen leilighet med bruk av samme brikke som benyttes til inngangsdør.

Styret vil utover i 2026 forbedre tilgangsstyring for beboere, slik at vi får en mest mulig sømløs tilgang for alle. Alle enheter har fått utlevert 3 brikker med ulike farger. Hvis en brikke forsvinner, vil det derfor være enkelt for styret å finne ut hvilken brikke som er på avveie. Styret kan også bistå med å identifisere eiere av brikker som havner på avveie.

Det ligger mer informasjon om det nye låsesystemet på Vibbo.

3.2 Nye porttelefoner

Sameiet har de senere årene slitt med porttelefoner som ikke fungerer eller fungerer dårlig. Systemet er gammelt, og det er derfor ikke mulig å få tak i reservedeler til dagens system. På årsmøte 2025 ble det vedtatt at styret skulle se på nytt system for porttelefon.

Etter en anbudsrunde har styret valgt å inngå avtale med R. Bergersen om levering av porttelefon. Systemet er av samme merke som dagens system, og det er derfor mulig å bruke dagens kabling. Dette medfører at systemet er kostnadsmessig gunstig for sameiet. Bytte av porttelefon omfatter imidlertid en oppdatering fra dagens system, ved at seksjonseiere kan velge svarapparat med video.

3.3 Renhold: Bytte av leverandør og oppfølging

Styret har i 2025 gjennomført bytte av renholdsleverandør for sameiets fellesarealer. Bakgrunnen for byttet var en samlet vurdering av kvalitet, prisnivå og oppfølging fra tidligere leverandør. Den tidligere avtalen var både langvarig og lite fleksibel, samtidig som kvaliteten over tid ikke har vært tilfredsstillende. Styret besluttet derfor å undersøke alternative løsninger.

Prosessen ble gjennomført ved å lyse ut oppdraget på flere anbudssider, bl.a. Mitt Anbud. Det kom inn en rekke interessenter, og flere leverandører deltok på befaring. Av disse leverte tre leverandører gode tilbud. Tilbudene ble sammenlignet på bakgrunn av pris, kvalitet, referanser og formelle krav. Etter en helhetsvurdering ble Pro Boligvask valgt som ny leverandør, basert på svært gode referanser, konkurransedyktig pris og en metodikk som samsvarte godt med sameiets behov.

Den nye avtalen innebærer i hovedsak samme omfang som tidligere, men med betydelig tettere oppfølging og en mer strukturert kvalitetskontroll. Et sentralt element i dette er etableringen av QR-koder i alle oppganger, hvor beboere enkelt kan melde fra om avvik eller gi ris og ros. Dette har allerede bidratt til rask håndtering av konkrete forhold, f.eks. innmeldt oppkast som ble ryddet opp umiddelbart etter innmelding. Styret oppfordrer beboere til å benytte løsningen ved behov.

Ved oppstart gjennomførte den nye leverandøren en storrengjøring av fellesarealene. Arbeidet tok lengre tid enn opprinnelig estimert, ettersom omfanget av opparbeidet skitt var betydelig. Selv om enkelte oppganger derfor ble ferdigstilt senere enn planlagt, er styret godt fornøyd med utførelsen og resultatet. Leverandøren vil heretter gjennomføre årlig storrengjøring, og det forventes en mer effektiv prosess i kommende år.

I oppstartsperioden har styret hatt hyppig dialog med leverandøren, i tillegg til tilbakemeldinger som har kommet gjennom QR-systemet. Pro Boligvask har vært raske og løsningsorienterte i sin respons. Noe tilvenning og justeringer har vært å forvente, men helhetsinntrykket er at kvaliteten på renholdet nå er vesentlig forbedret sammenlignet med tidligere.

Som en del av oppfølgingsrutinen mottar styret jevnlige rapporter om utført renhold. Leverandøren legger selv vekt på langsiktige kundeforhold, og prioriterer få, faste kunder med tett oppfølging. Det er også avtalt at representanter fra selskapet vil være til stede i sameiet to ganger i året for å møte beboere, dele ut kaffe og innhente innspill.

Styret vurderer byttet av renholdsleverandør som vellykket, og forventer at den nye avtalen vil bidra til et bedre og mer forutsigbart nivå på renholdet i årene som kommer.

3.4 Ny forsikringsavtale

Sameiets tidligere forsikringsselskap, Tryg, økte fra 1. januar 2025 prisen på vår forsikring med nesten 110 % (inkl. indeksjustering). Styret gjennomførte derfor en anbudsrunde for å finne en gunstigere løsning for sameiet.

Anbudsrunden resulterte i at styret valgte å endre sameiets forsikring fra Tryg til Protector (via forsikringsformidleren Profinans). Tilbudet fra Profinans var langt gunstigere enn de andre tilbudene. I tillegg så styret det som en fordel å kjøpe forsikring gjennom et selskap som er spesialisert på å formidler forsikringer til borettslag og sameier. Sameiets forsikring ble endret med virkning fra 1. juli 2026.

3.5 Utskiftning til LED lys

Styret har fått en god del tilbakemeldinger på at lamper i bodområder, oppganger og også andre steder i sameiet har sluttet å fungere. I tillegg har en god del armaturer blitt sprø med årene, og noen har også fått andre skader. Etter en anbudsrunde for utskiftning til LED valgte styret et tilbud fra Green Light.

Arbeidet med utskiftning til LED lys har blitt i tre faser. Fase 1 ble gjennomført fra november 2025. I denne fasen ble alt som hadde med utelys å gjøre prioritert grunnet at vi gikk mørkere tider i møte. Alle lys som satt ute i armaturer eller i annet skall ble byttet ut med LED lys. Det samme gjelder alle lysstoffrør i og på søppelskur.

(Fase 2 (utskiftning i bodområder) startet opp mot slutten av januar 2026. I fase 3 vil nødlys etc. ble skiftet ut.)

3.6 Løsning for utleie av garasjeplasser

Styret har inngått en avtale med Elma Utvikling om levering av appen SameieParkering Dette gjør det lettere for beboere å leie ut sine egne parkeringsplasser til de tidspunktene det kan passe dem, og det er et felles sted for å se om det er parkeringsplasser tilgjengelig for leie.

Sameiet har laget en profil for begge våre garasjer, og koden for innmelding kan fås ved å kontakte styret på Vibbo.

4 Sosiale arrangementer

Styret har gjennomført flaggheising på 17. mai og julegrantenning til glede for alle beboere i sameier. Sagene skolekorps har kommet og spilt for oss ved begge anledninger.

Ved julegrantenningen ble det servert gløgg, kaffe og pepperkaker. (Mer enn 12 liter gløgg og over 700 pepperkaker ble konsumert.)

Styret hadde ikke muligheten til å arrangere gresskarskjæring til Halloween, og etterspurte derfor om noen beboere kunne påta seg oppgaven. Dessverre var det for få som kunne stille opp til at vi kunne gjennomføre arrangementet.

Styret ønsker å opprettholde disse sosiale arrangementene, i tillegg til å finne flere tilbud som kan være av interesse for beboerne i sameiet. Følg med på Vibbo for informasjon.

5 Vibbo

Per 31. desember 2025 har styret mottatt totalt 3992 henvendelser siden oppstarten av Vibbo i RPV i 2020. Mellom 2024 og 2025 har styret mottatt 784 henvendelser. Dette har omhandlet alt fra lyspærer, ødelagte porter, heisstans, FDV saker, internett, lukt i ganger og takterrasser med mer. Styret har forsøkt å besvare alle henvendelsene innen rimelig tid, og styret prioriterer de henvendelsene som anses som mest kritiske først. I noen tilfeller har styret valgt å ta direkte kontakt med beboere gjennom Vibbo eller via telefon.

Det er et ønske at alle beboere i Ringnes Park Vest er medlem av Vibbo, da denne benyttes som den offisielle plattformen for kommunikasjon mellom styret og beboerne i sameiet.
(Det foreligger en oppskrift på hvordan man skal sende inn saker til styret via Vibbo for beboere som er ukjente med muligheten.)

RINGNES PARK VEST SAMEIE
ORG.NR. 894040882, KLIENTNR. 5917

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	24 330 222	22 675 911	24 877 000	25 573 000
Andre inntekter	3	232 639	214 520	8 200 000	3 000 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**24 562 861**	**22 890 431**	**33 077 000**	**28 573 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-97 047	-91 368	-94 000	-96 000
Styrehonorar	5	-664 000	-648 000	-667 000	-695 000
Revisjonshonorar	6	-32 679	-22 575	-31 000	-31 930
Forretningsførerhonorar		-482 705	-460 653	-485 000	-506 825
Konsulenthonorar		-90 833	-562 449	-200 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-8 280 680	-7 947 867	-11 942 000	-12 710 000
Forsikringer		-2 099 175	-1 279 004	-1 696 000	-1 798 000
Kommunale avgifter	8	-4 338 021	-4 794 371	-6 156 000	-6 464 145
Ladekostnader EL-bil		-29 634	-29 821	0	0
Energi/fyring	9	-4 700 811	-5 379 058	-6 190 000	-4 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-937 476	-1 091 704	-933 000	-960 990
Andre driftskostnader	10	-3 813 507	-3 445 312	-3 493 000	-3 557 819
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-25 566 567**	**-25 752 183**	**-31 887 000**	**-31 280 709**
DRIFTSRESULTAT		**-1 003 706**	**-2 861 752**	**1 190 000**	**-2 707 709**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	186 171	228 644	0	0
Finanskostnader	12	-124 987	-5 451	-424 000	-199 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**61 184**	**223 193**	**-424 000**	**-199 000**
ÅRSRESULTAT		**-942 522**	**-2 638 558**	**766 000**	**-2 906 709**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-942 522	-2 638 558		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		108 228	79 373
Forskuddsbetalte kostnader		642 754	237 620
Andre kortsiktige fordringer	14	325 693	634 630
Driftskonto OBOS-banken		881 099	2 081 389
Sparekonto OBOS-banken		5 177 492	2 798 650
Sparekonto OBOS-banken II		3 089 771	2 213 471
SUM OMLØPSMIDLER		**10 225 037**	**8 045 133**
SUM EIENDELER		**10 225 038**	**8 045 134**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		5 548 491	6 491 012
SUM EGENKAPITAL		**5 548 491**	**6 491 012**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 056 731	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 056 731**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		453 164	340 749
Leverandørgjeld		1 132 403	1 213 373
Påløpte renter		1 064	0
Annen kortsiktig gjeld	16	33 185	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 619 816**	**1 554 122**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 225 038**	**8 045 134**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2026
Styret i Ringnes Park Vest Sameie

Pekka Akseli Salo Daksha Sriragulan Arild Marthinsen Robert Bengt Gunnar Hansson

Marius Kristoffer Henriksen Heidi Strand Arild Marthinsen Victoria Berentsen Valner

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	22 296 460
Felleskostnader	351 768
Forsikringspremie	446 914
Garasje	1 009 920
MC-plass	15 700
Lån	118 954
Internett	51 060
Bod	39 000
Felleskostnader tidl.år	446
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**24 330 222**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Ringetablå	2 310
Antenneleie	78 245
Nettinnbetalinger	300
Portåpner	24 320
Utrykningsgebyr Securitas AS	9 000
Refusjon fra Tryg (rettshjelpsdekning 2024)	118 464
SUM ANDRE INNTEKTER	**232 639**

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-3 000
Arbeidsgiveravgift	-94 047
SUM PERSONALKOSTNADER	**-97 047**

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	-664 000
SUM STYREHONORAR	**-664 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-22 702

Se utbetaling av ekstraordinært styrehonorar under annen opplysningspliktig godtgjørelse.

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-32 679
SUM REVISJONSHONORAR	**-32 679**

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

SEIGERUD LÅS OG SERVICE AS, låssystem Salto	-1 717 376
Kapitalinnkalling for låssystem	978 882
Green Light AS, tillrettelegging for LED runde lamper ute	-154 188
Skape Entreprenør AS, utbedring råteskader på spilekledning rømningstrapper	-481 650
ISS, byggherrerepresentant fasadeprosjekt Thorvald Meyers gate 10 og 14	-112 500
Byggmester Neteland AS, rehabilitering fasade Thorvald Meyers gate 10 og 14	-2 854 313
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-4 341 144**

Drift/vedlikehold bygninger	-641 744
Drift/vedlikehold VVS	-156 293
Drift/vedlikehold elektro	-590 462
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-72 473
Drift/vedlikehold heisanlegg	-880 118
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-205 275
Drift/vedlikehold brannsikring	-332 040
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-370 892
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-632 221
Egenandel forsikring	-58 018
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-8 280 680**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-3 015 409
Renovasjonsgebyr	-1 952 528
Vann- og avløpsavgift næringsseksjon	629 916
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 338 021**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-333 179
Fjernvarme	-4 367 632
SUM ENERGI / FYRING	**-4 700 811**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-117 951
Skadedyrarbeid	-24 450
Håndverktøy	-3 512
Annet driftsmateriale	-18 003
Lyspærer og sikringer	-8 171
Vaktmestertjenester	-1 328 771
Vakthold	-1 005 605
Renhold ved firmaer	-728 966
Snørydding	-203 424
Gressklipping	-233 354
Andre driftskostnader	-70 011
Trykksaker	-5 213
Andre kostnader tillitsvalgte	-22 702
Andre kontorkostnader	-7 495
Telefon, annet	-10 257
Porto	-540
Bank- og kortgebyr	-9 415
Øreavrunding	76
Velferdskostnader	-15 745
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-3 813 507**

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 833
Renter av sparekonto i OBOS-banken	155 142
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	20 196
SUM FINANSINNTEKTER	**186 171**

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-121 219
Renter på leverandørgjeld	-3 768
SUM FINANSKOSTNADER	**-124 987**

NOTE 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Hagemøbler		
Tilgang 2010	127 598	
Avskrevet tidligere	-127 597	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Telenor Norge AS, avsatt estimat antenneleie 2025	23 000
Telia, avsatt estimat antenneleie 2025	55 000
Avsatt felleskostnader 2025, fakturert i 2026	55 413
Vann- og avløpsavgift næringsseksjon 4.kvartal 2025 (fakturert 2026)	145 678
Avsatt utfakturert Securitas gebyrer	9 000
Avsatte fakturaer for viderefakturering	29 164
Avsatt fakturaer advokatbistand (rettshjelpsdekning fra Tryg)	8 438
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**325 693**

NOTE 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,35 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2025	-3 100 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	43 269	
		-3 056 731
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 056 731**

NOTE 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
For mye mottatt rettshjelpsdekning fra Tryg	-33 150
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-33 185**

VEDTEKTER FOR

SAMEIET RINGNES PARK VEST

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

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

1. SAMEIET/EIENDOMMEN/SEKSJONENE

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

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

Følgende definisjoner benyttes i det følgende:

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

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

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

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

2. RETT TIL BRUK

2.1 Seksjonen

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

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

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen.

2.2 Fellesarealene

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

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

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

2.2.1 Bruksreglement uteareal tilknyttet Barnehageseksjonen

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

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

Barnehageseksjonen yter intet vederlag for bruksretten etter dette punkt. Ansvaret for vedlikehold

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

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

2.2.2 Bruksreglement gårdsrom

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

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

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

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

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

vedtektsendring.

2.2.4 Bruksreglement uteareal ved siden av porten til garasjeseksjon I/II
Næringsseksjon II har rett til eksklusiv bruk av uteareal ved siden av porten til garasjeseksjon I/II (garasje Nord). Retten gjelder områdene på begge sider av garasjeporten, nærmere bestemt fra porten og til vegg på søppelskurets konstruksjon utenom fri sikt sone for av- og påkjøring. Bruksretten omfatter enerett til avfallstømming. Avfallstømming skal skje etter løsning som er avtalt med sameiet i kontrakt av [dato]. Næringsseksjon II er ansvarlig for at løsningen til enhver tid er kommunalt godkjent, og løsningen skal ikke stride mot reguleringsbestemmelsene eller andre offentlige krav mv. vedrørende Eiendommen. Bruksretten kan bare sies opp etter vedtak i årsmøtet etter reglene om vedtektsendring.

2.2.54 Bruksreglement takterrasser

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

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

3. VEDLIKEHOLD MV.

3.1 Seksjonen

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

Den innvendige vedlikeholdsplikten omfatter bl.a.

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

k. innvendige flater på balkong, balkongdører med karm

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

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

3.2 Fellesareal

Eiendommens fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like.

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

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

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

3.2.1 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Boligseksjonene

Det påhviler Boligseksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av:

(i) innvendig fellesareal knyttet til Boligseksjonenes hoveddel (leiligheter), herunder inngangspartier, ganger og trapperom, samt tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, lys/oppvarming mv. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter alt fellesareal som angitt i bilag 1 side 39-136og bilag 2 vedlegg (tegninger) side 4-6,

(ii) innvendig fellesareal knyttet til Boligseksjonenes tilleggsdeler (sportsboder), herunder ganger og trapperom, inngangspartier og dører, rømningsveier, samt tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, lys/oppvarming mv. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter slikt fellesareal som bl.a. illustrert i bilag 1 side 76, og bilag 2 vedlegg (tegninger) side 1-3,

(iii) innvendig fellesareal til bruk som sykkeloppstillingsplasser (dvs. i tillegg til utvendige plasser som befinner seg i gårdsrommet, jf. litra vi) nedenfor). Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter slikt fellesareal som angitt i vedlegg 2-4 og bilag 2 vedlegg (tegninger) side 1 og 2,

(iv) fasader, utvendige vinduer og balkonger/terrasser (som er fellesareal) samt øvrige utvendige konstruksjoner, installasjoner mv. for samtlige bygg (A-0) i Sameiet, som illustrert i vedlegg 1. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt er begrenset nedover til etasjeskillet mot underliggende plan/etasje og gjelder følgelig ikke fasader, vinduer mv. til Næringsseksjon I, Næringsseksjon II og Barnehageseksjonen etter bestemmelsene i pkt. 3.2.2, 3.2.3 og 3.2.6 nedenfor. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter heller ikke utvendige tak mv, som er særskilt regulert i pkt. 3.2.8 nedenfor, og

(v) utvendig fellesareal (gårdsrom) som angitt i pkt. 2.2.2 ovenfor og illustrert i bilag 1 side 38, herunder alle arealer, konstruksjoner og installasjoner i gårdsrommet, som gang-/adkomstveier og avkjørsler, torg, grøntareal, vannspeil, sykkeloppstilling, avfallsboder, trappe-/heishus, tekniske anlegg mv (utover det arealet Barnehageseksjonen har eksklusiv bruksrett til etter pkt. 2.2.1), samt fortau mot Thv. Meyers gate (utover det areal som Næringsseksjon I har eksklusiv bruksrett til etter pkt. 2.2.3). Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter ikke tak-/membrankonstruksjon i gårdsrommet, som er særskilt regulert i pkt. 3.2.8 nedenfor.

(vi) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene Boligseksjonenes behov.

3.2.2 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Næringsseksjon I

Det påhviler Næringsseksjon I å besørge vedlikehold av:

(i) fasader og utvendige vinduer på samme plan/etasje som Næringsseksjon I (jf. bilag 1 side 137141) begrenset oppover til etasjeskillet mot overliggende plan/etasje og sideveis til vegg mot øvrige Seksjoner, samt øvrige utvendige bygningsmessige konstruksjoner, installasjoner mv knyttet til Næringsseksjon I (med hoveddel og tilleggsdeler),

(ii) utvendig fellesareal til eksklusiv bruk for Næringsseksjon I utenfor bygg A og F mot Thv Meyers gate (som beskrevet i pkt. 2.2.3 over),

(iii) alle kjøleaggregater og andre installasjoner til bruk for Næringsseksjon I på takene på bygg A-C, og

(iv) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet til Næringsseksjon I.

3.2.3 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Næringsseksjon II

Det påhviler Næringsseksjon II å besørge vedlikehold av:

(i) fasader og utvendige vinduer på samme plan/etasje som Næringsseksjon II (jf. bilag 1 side 91 og 126) begrenset oppover til etasjeskillet mot overliggende plan/etasje og sideveis til vegg mot øvrige Seksjoner, samt øvrige utvendige bygningsmessige konstruksjoner, installasjoner mv knyttet til Næringsseksjon II (med hoveddel og tilleggsdeler), og

(ii) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet til Næringsseksjon II.

3.2.4 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Næringsseksjon III

Det påhviler Næringsseksjon III å besørge vedlikehold av:

(i) fasader og utvendige vinduer på samme plan/etasje som Næringsseksjon III (jf. bilag 2 vedlegg (tegninger) side 1-3) begrenset oppover til etasjeskillet mot overliggende plan/etasje og sideveis til vegg mot øvrige Seksjoner, samt øvrige utvendige bygningsmessige konstruksjoner, installasjoner mv knyttet til Næringsseksjon III (med hoveddel og tilleggsdeler), og

(ii) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet til Næringsseksjon III.

3.2.5 ~~Eksklusivt v~~*V*edlikeholdsansvar for Garasjeseksjon I

Det påhviler Garasjeseksjonen å besørge vedlikehold av:

(i) innvendig fellesareal knyttet til Garasjeseksjon I (hoveddel og tilleggsdeler), herunder inngangspartier, ramper, kjøreveier, ganger, trapperom, samt tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, lys/ oppvarming mv. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter slikt fellesareal som illustrert i bilag 1 side 138-140. Vedlikehold av slikt fellesareal som illustrert i bilag 3 vedlegg (tegninger) side 1 og 2 som brukes av begge garasjeseksjonene, besørges likevel av Garasjeseksjon I og Garasjeseksjon II i fellesskap, og

(ii) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet til Garasjeseksjon I. Dette omfatter også to stk pumper som står i kjeller i bygg L og som utelukkende betjener Garasjeseksjonen.

Det faller likevel under styrets ansvar å besørge felles garasjevask som ledd i ordinært renhold av garasjeanlegget. Styret fastsetter tidspunkt og hyppighet for slik vask. Alle garasjeeiere plikter å rette seg etter styrets bestemmelser og bidra til gjennomføring etter nærmere varsel, herunder ved å fjerne kjøretøy og annet løsøre. varsel.

3.2.6 ~~Eksklusivt v~~*V*edlikeholdsansvar for Garasjeseksjon II

Det påhviler Garasjeseksjonen å besørge vedlikehold av:

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

(ii) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet til Garasjeseksjon II.

Det faller likevel under styrets ansvar å besørge felles garasjevask som ledd i ordinært renhold av garasjeanlegget. Styret fastsetter tidspunkt og hyppighet for slik vask. Alle garasjeeiere plikter å rette seg etter styrets bestemmelser og bidra til gjennomføring etter nærmere varsel, herunder ved å fjerne kjøretøy og annet løsøre.

3.2.7 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Barnehageseksjonen

Det påhviler Barnehageseksjonen å besørge vedlikehold av:

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

(ii) utvendig fellesareal til eksklusiv bruk for Barnehageseksjonen (som beskrevet i pkt. 2.2.1), likevel slik at Boligseksjonene i fellesskap skal dekke en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av utearealet (jf. pkt. 6.1.1 (vii)).

(iii) øvrige arealer, konstruksjoner og tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet til Barnehageseksjonen.

3.2.8 Felles vedlikeholdsansvar

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

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

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

4. RETTSLIG RÅDIGHET

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over Seksjonen.

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

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

5. PARKERING

5.1 Rettslig rådighet til pa rkeringingsplass

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

5.2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

5.3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsev

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

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

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

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

6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

6.1 Felleskostnader

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

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

(i) kostnadene til vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.1 ovenfor,

(ii) kostnadene til bruk av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.1 ovenfor, herunder bl.a. renhold av ganger, trapperom og heiser, innvendige tak, gulv og vegger, inngangspartier og dører, utvendig rengjøring av vinduer, fasader, balkonger, og solavskjermingsutstyr, fjerning av tagging/graffiti, tilsyn/service av heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske alarm og sikkerhetsanlegg, snøbrøyting, plenklipping, planting, bortkjøring og renhold av gårdsrom (jf. pkt. 2.2.2) (utover det areal Barnehageseksjonen har eksklusiv bruksrett til etter pkt. 2.2.1) og uteareal mot Thv. Meyers gt. (utover det areal Næringsseksjon har eksklusiv bruksrett til etter pkt. 2.2.3), egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspåslag for felleskostnader,

(iii) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Boligseksjonene.

(iv) Boligseksjonene skal i fellesskap, fordelt etter innbyrdes sameiebrøk, dekke en forholds-messig andel av kostnadene til vedlikehold av tak-/ membrankonstruksjon i gårdsrommet (jf. pkt. 3.2.8, 3. ledd) sammen med Seksjonene for øvrig.

(v) Boligseksjonene skal i fellesskap, fordelt etter innbyrdes sameiebrøk, dekke en forholds-messig andel av kostnadene til vedlikehold av utearealet tilknyttet Barnehageseksjonen, basert på den bruksrett Boligseksjonene har til dette arealet som beskrevet i pkt. 2.2.1.

(vi) Boligseksjonene skal i fellesskap, fordelt etter innbyrdes sameiebrøk, dekke kostnadene til administrasjon, forretningsførsel, regnskap og revisjon av Sameiet/Eiendommen, samt evt. styrehonorar, opp til det nivå som til enhver tid ville vært vanlig dersom Sameiet kun hadde bestått av Boligseksjonene (dvs. at merkostnadene til administrasjon mv. som følge av de øvrige Seksjonene i Sameiet, fordeles mellom Seksjonene i henhold til pkt. 6.1.8, 2. ledd under).

6.1.2 Kostnader som skal dekkes av Næringsseksjon I:

(i) kostnadene til vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.2 ovenfor, og

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

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

(iii) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold og bruk av felles rømningstrapper/-ganger mv. som illustrert i bilag 1 vedlegg 2-4 og bilag 3 vedlegg 1 og 2 ,

(iv) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av utvendig tak mv. på bygg A -H som beskrevet i pkt. 3.2.8, 1. ledd,

(v) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av tak-/membrankonstruksjon i gårdsrommet som beskrevet i pkt. 3.2.8, 3. ledd, og

(vi) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Næringsseksjon I.

6.1.3 Kostnader som skal dekkes av Næringsseksjon II:

(i) kostnadene til vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.3 ovenfor,

(ii) kostnadene til bruk av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.3 ovenfor, herunder bl.a. renhold av inngangspartier og dører, utvendig rengjøring av vinduer, fasader og solavskjermingsutstyr, fjerning av tagging/graffiti, renhold av fortau mot Toftes gt (jf. pkt. 3.2.3 over), egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspåslag for felleskostnader, og

(iii) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av utvendig tak mv. på bygg I -O som beskrevet i pkt. 3.2.8, 2. ledd,

(v) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av tak-/membrankonstruksjon i gårdsrommet som beskrevet i pkt. 3.2.8, 3. ledd, og

(vi) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Næringsseksjon II.

6.1.4 Kostnader som skal dekkes av Næringsseksjon III:

(i) kostnadene til vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.4 ovenfor,

(ii) kostnadene til bruk av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.4 ovenfor, herunder bl.a. renhold av inngangspartier og dører, utvendig rengjøring av vinduer, fasader og solavskjermingsutstyr, fjerning av tagging/graffiti, renhold av fortau mot Toftes gt. (jf. pkt. 3.2.4 over), egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspåslag for felleskostnader, og

(iii) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av utvendig tak mv. på bygg I -O som beskrevet i pkt. 3.2.8, 2. ledd,

(v) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av tak-/membrankonstruksjon i gårdsrommet som beskrevet i pkt. 3.2.8, 3. ledd,

(vi) en forholdsmessig andel iht. innbyrdes sameiebrøk Boligseksjonene og Næringsseksjon III seg i mellom av kostnadene til drift og vedlikehold av gårdsrommet som beskrevet i pkt i pkt. 3.2.1(v), og

(vii) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Næringsseksjon

III. **6.1.5 Kostnader som skal dekkes av Garasjeseksjon I:**

(i) kostnadene til vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.5 ovenfor. Kostnadene til vedlikehold av slikt fellesareal som illustrert i bilag 3 vedlegg 1 og 2 skal likevel dekkes av Garasjeseksjon I og II etter det innbyrdes antall biloppstillingsplasser på dette plan,

(ii) kostnadene til bruk av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.5 ovenfor, herunder bl.a. renhold av inngangspartier, ramper, kjøreveier, ganger, trapperom, fjerning av tagging/graffiti, kosting, spyling, egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspålegg for felleskostnader, og

(iii) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av tak-/membrankonstruksjon i gårdsrommet som beskrevet i pkt. 3.2.8, 3. ledd, og

(v) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Garasjeseksjon II.

6.1.6 Kostnader som skal dekkes av Garasjeseksjon II:

(i) kostnadene til vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.6 ovenfor. Kostnadene til vedlikehold av slikt fellesareal som illustrert i bilag 3 vedlegg 1 og 2 skal likevel dekkes av Garasjeseksjon I og II etter det innbyrdes antall biloppstillingsplasser på dette plan,

(ii) kostnadene til bruk av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.6 ovenfor, herunder bl.a. renhold av inngangspartier, ramper, kjøreveier, ganger, trapperom, fjerning av tagging/ graffiti, kosting, spyling, egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspålegg for felleskostnader, og

(iii) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av tak-/membrankonstruksjon i gårdsrommet som beskrevet i pkt. 3.2.8, 3. ledd, og

(iv) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Garasjeseksjon II.

6.1.7 Kostnader som skal dekkes av Barnehageseksjonen:

(i) kostnadene til vedlikehold av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.7 ovenfor, og

(ii) kostnadene til bruk av fellesareal som angitt i pkt. 3.2.7 ovenfor, herunder bl.a. renhold av inngangspartier og dører, utvendig rengjøring av vinduer, fasader og solavskjermingsutstyr, fjerning av tagging/graffiti, egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspåslag for felleskostnader, og

(iii) kostnadene til drift og vedlikehold av utearealet som beskrevet i pkt. 2.2.1, likevel slik at Boligseksjonene skal dekke en forholdsmessig andel av kostnadene (jf. pkt. 6.1.1),

(iv) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av utvendig tak mv. på bygg I -O som beskrevet i pkt. 3.2.8, 2. ledd,

(v) en forholdsmessig andel av kostnadene til vedlikehold av tak-/membrankonstruksjon i gårdsrommet som beskrevet i pkt. 3.2.8, 3. ledd, og

(vi) alle øvrige kostnader som etter sin art kun er knyttet til bruken av Barnehageseksjonen.

6.1.8 Kostnader som skal dekkes av Seksjonene i fellesskap:

Kostnader som skal fordeles etter sameiebrøken:

(i) kostnader til forsikring av Eiendommen (bygningsforsikring) og ansvars-/skadeforsikring,

(ii) eiendomsskatt,

(iii) kostnader til levering av energi til Eiendommen, herunder elektrisitet, fjernvarme mv.

(iv) kostnader til vedlikehold og bruk av fellesarealer som nevnt i pkt. 3.2.8, 4. ledd over,

(v) felles vaktmester, vakthold mv.

(vi) andre kostnader, avgifter/gebyrer mv. som gjelder Eiendommen i sin helhet og som etter sin art varierer etter Seksjonens størrelse.

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

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

6.1.9 Kostnader som skal fordeles etter nytte/forbruk

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

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

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

Kostnader som nevnt i (i) og (ii) fordeles mellom seksjonseierne etter nytte og/eller forbruk. **6.1.10 Betaling og avregning av felleskostnader**

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

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

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

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

6.1.11 Fellesinntekter

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

7. HEFTELSESFORM

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

8. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i Seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet.
Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.
Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

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

9. PÅLEGG OM SALG

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

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

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

10. FRAVIKELSE

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

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

11. BESLUTNINGSMYNDIGHET

11.1 Årsmøtets beslutningsmyndighet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

11.2 Flertallskrav og særlige begrensninger i årsmøtets beslutningsmyndighet

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

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

(i) ombygging, påbygging eller andre endringer av Eiendommen (bygg og/eller tomt) som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

(ii) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

(iii) salg, kjøp, bortleie eller leie av Eiendommen (bygg og/eller tomt), herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap. Dette medfører likevel ingen begrensning i seksjonseiernes rettslige rådighet over sin Seksjon, jf. pkt. 4,

(iv) andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,

(v) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

(vi) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 (2) annet punktum,

(vii) fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser

11.3 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

11.4 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

(i) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

(ii) oppløsning av sameiet

(iii) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

11.5 Styrets beslutningsmyndighet

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

11.6 Mindretallsvern

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

12. ÅRSMØTE

12.1 Årsmøtet

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

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

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

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

12.2 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

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

12.3 Hvilke saker årsmøtet kan og skal behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

(i) behandle styrets årsberetning,

(ii) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, og

(iii) velge styremedlemmer

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

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

12.4 Møteledelse. Protokoll

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

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

12.5 Årsmøtets vedtak – stemmerett og beregning

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

(i) saker som kun angår Boligseksjonene, herunder vedlikehold og bruk av fellesareal (gårdsrom) som omtalt i pkt. 2.2.2 ovenfor (unntatt vedlikehold av tak-/membrankonstruksjon i gårdsrommet, der alle Seksjonseierne har stemmerett), avgjøres av Boligseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av Boligseksjonene gir én stemme,

(ii) saker som kun angår Næringsseksjon I, herunder vedlikehold og bruk av fellesareal (uteareal utenfor bygg A og F mot Thv Meyers gate) som omtalt i pkt. 2.2.3 ovenfor, avgjøres av Næringsseksjon I alene,

(iii) saker som kun angår Næringsseksjon II avgjøres av Næringsseksjon II alene,

(iv) saker som kun angår Næringsseksjon III avgjøres av Næringsseksjon III alene,

(v) saker som kun angår Garasjeseksjon I, herunder vedlikehold og bruk av fellesareal som omtalt i pkt. 3.2.5 ovenfor, avgjøres av Garasjeseksjon I alene,

(vi) saker som kun angår Garasjeseksjon II, herunder vedlikehold og bruk av fellesareal som omtalt i pkt. 3.2.6 ovenfor, avgjøres av Garasjeseksjon II alene,

(vii) saker som kun angår Barnehageseksjonen, herunder vedlikehold og bruk av fellesareal som omtalt i pkt. 2.2.1 ovenfor, avgjøres av Barnehageseksjonen alene,

(viii) saker som angår Eiendommen som helhet, avgjøres av alle Seksjonene i fellesskap. Garasjeseksjon I har likevel ikke stemmerett i slike saker. Flertall regnes etter sameiebrøk. Næringsseksjon IIIs stemmerett skal likevel være begrenset på samme måte som beregningen av andel felleskostnader for Næringsseksjon III iht. pkt. 6.1.11 over.

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

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

13. STYRE OG FORRETNINGSFØRER

13.1 Styret

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

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

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

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

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

13.2 Styremøter

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

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

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

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

13.3 Styrets oppgaver

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

13.4 Forretningsfører

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

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

13.5 Ugildhet

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

13.6 Representasjon

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

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

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

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

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

14. REGNSKAP OG REVISJON

14.1 Regnskap

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

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

14.2 Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert revisor. Revisor velges av årsmøtet.

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

15. FORSIKRING

Styret tegner felles fullverdiforsikring for Eiendommen,

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

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

16. REGISTRERING I FORETAKSREGISTERET

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

17. TVISTER

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

18. KAMERA/VIDEOOVERVÅKNING AV FELLESAREALER

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

***

HUSORDENSREGLER FOR RINGNES PARK VEST SAMEIE

Vedtatt på ordinært sameiermøte 15.04.2010
Sist endret ved vedtak på ordinært sameiermøte 25.04.2023

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

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

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

Se også eget utfyllende festreglement for RPV***, samt eget reglement for oppussing***.

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

Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene eller i inngangspartiet.

Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale som giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan

tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene. Pappesker må settes i hyllestativ elle lignende, eventuelt må en bruke

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

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å deponere annet et alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt, eventuelt leveres til en av Oslos gjenbruksstasjoner, hvor den nærmeste er minigjenbruksstasjonen i Helgesens gate 56-58, se www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no/minigjenbruksstasjoner. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

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

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

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

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

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

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

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

Oppslagstavler og hjemmeside
Den enkelte beoer plikter å holde seg orientert om informasjon som gjøres tilgjengelig på sameiets oppslagstavler og hjemmeside https://vibbo.no/ringnes-park-vest

Dugnader
Den enkelte seksjon plikter å delta på sameiets dugnader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Formål

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

2. Parkering

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

3. Utleie og salg

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

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

4. Ulovlig oppbevaring

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

~~5. Rengjøring~~

~~Det er styrets ansvar å besørge felles garasjevask som ledd i ordinært renhold av garasjeanlegget, jf. vedtektenes punkt 3.2.5 og 3.2.6. annet ledd.~~

~~Ved rengjøring eller vedlikehold av hele eller deler av garasjen plikter eier etter~~

~~varsel å flytte sitt kjøretøy herunder bil, sykkel, moped, MC etc. Årlig rengjøring~~

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

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

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

7. Uvedkommende
Uvedkommende skal ikke slippes inn i Garasjeanlegget.

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

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

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

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

2. Bomløsninger
Se nærmere info for bomløsninger og kjøring i bakgård på: https://vibbo.no/ringnes-park-vest under tema «Bomløsninger»
Merk: Dersom det er ønskelig å benytte seg av den elektriske bommen må det fremmes minst 2-3 virkedager i forkant av det aktuelle tidspunktet bommen skal benyttes,

3. Varsling til leietagere
Den enkelte utleier har ansvar for at leietager blir gjort oppmerksom på RPVs garasje– og parkeringsreglement

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

FESTREGLEMENT I RINGNES PARK VEST SAMEIE (RPV)

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

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

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

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

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

Reglement for oppussing i Ringnes Park Vest Sameie (RPV)
Før oppussing plikter alle seksjonseiere å sjekke om oppussingen er søknadspliktig, samt å varsle styret. Dersom oppussingen vil medføre støyende arbeid, skal naboer også varsles.
Støyende arbeid (boring, hamring, saging osv.) skal kun forekomme innenfor de fastsatte oppussingstidene.
Følgende oppussingstider gjelder:
Hele året, med unntak av juli
Hverdager: Kl. 07:00 – 20:00
Lørdager: Kl. 09:00 – 16:00
Søn- og helligdager: Stille
Juli
Hverdager: Kl. 09:00 – 20:00
Lørdager: Kl. 09:00 – 16:00
Søndager: Stille

Se nærmere informasjon på Vibbo under temaet «Oppussing».»

HUSDYRHOLD I RINGNES PARK VEST SAMEIE (RPV)

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

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

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

Det er også forbudt å bruke FUS barnehage som luftegård.

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

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

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt

dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område»

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

Heisstans i Ringnes Park Vest Sameie (RPV)

Ved heisstans kan vaktmester kontaktes på telefon 815 555 85.

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

Hvis ingen er innesperret, vil ISS rykker ut til følgende tider:
08-15 Hverdager
09-15 på lørdager
09-15 på søndager

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

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

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

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

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

Derfor oppfordrer vi alle til å:
- Sørge for at man ikke drar inn småstein/singelgrus i heisene.
- Ta en kikk i heisdørterskelen og fjern stein og rusk som eventuelt har havnet der.

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

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

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

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

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

Solskjerming

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

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

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

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

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

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

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

Scandic Markiser
Farshid Zamanikia, Partner / Salgskonsulent
Tlf: 04990
Mobil: 97697724
Hjemmeside: www.scandic.no

Kjells Markiser
Mobil: 95300800
E-post: post@kjellsmarkiser.no
Hjemmeside: www.kjellsmarkiser.no

Støy- og innsynsskjerming

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

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

Se tilbud fra GBS Produkter AS:

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

Belysning

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

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

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

O. Stabell Elektriske AS
Tlf: 22 17 29 65

E-post: tore@ostabell.no

Terrasse varmere og Paraboler

Det er ikke tillatt å montere terrasse varmere eller paraboler.

Andre installasjoner

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

Blomsterkasser kan kun henges på innsiden av balkongen.

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

Postkasse-skilt

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

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

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

Målene på alle er 94x58.

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 15.04.26
Selskapsnummer: 5917 **Selskapsnavn:** RINGNES PARK VEST SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for RINGNES PARK VEST SAMEIE

Organisasjonsnummer: 894040882
Møtet ble avholdt 15. april kl. 17:00, Ringen kino.

Antall stemmeberettigede som deltok: 51
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Kristina Elise Bennin er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registrering i fremmøteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✓ **Vedtatt. Torgeir Sørvik og Marte Nedrelid ble valgt**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Revisjonsberetning ettersendes/utleveres på møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 695 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 695 000
> ✓ **Vedtatt.**

7. Forslag til sameiet om å installere gummifartshumper i sameiet Ringnes park vest.

Fremmet av: Camilla Sletten

Det bor mange barn i sameiet, og med en stor barnehage med over 70 små barn som passerer hver dag mener jeg at vi trenger tiltak for å bedre sikkerheten med tanke på mengden kjøretøy inne på området. Det er daglig observert biler og andre kjøretøy med relativt høy fart på sameiets område. Det kan nesten oppleves som en kontinuerlig flyt av flyttebiler, håndverkere, postbil, avfallsbiler og privatbiler. Dette skaper utrygghet, spesielt for barn, gående og syklende. Jeg har ved flere anledninger vært vitne til skumle episoder, og nå som våren er her, er det mange barn ute og leker og sykler. For å bedre trafikksikkerheten foreslås det å installere fartsdempende tiltak i form av gummifartsdempere.

Gummifartsdempere er et skånsomt og fleksibelt tiltak som reduserer hastighet effektivt, er enkle å montere og vedlikeholde, og de kan også eventuelt også fjernes før vinter (i hensyn til brøyting), og kan justeres.

Forslag til løsning

Det foreslås å installere ca. 4-6 fartsdempende striper strategisk plassert i området ved de rette strekninger

Eksempel løsning fra Pervaco:

· Bredde: 3 meter

· Høyde: ca. 55-75 mm - 15/5 km/t

· Kostnadsoverslag for enkle gummimoduler med pakkepris: Ca. 5700,- med alt utstyr. Med fem dumper blir det ca 28 500 eks innstallering.

Eksempel løsning fra Fartsdemper.no:

· Bredde: 2,4 meter

· Høyde: 80cm – 10 km/t

· Pris for en rad er 3575,- på tilbud. Med fem dumper blir det ca 17 875/27500 fullpris.

Høyere estimat (inkl. montering): ca. 27 000 – 38 000 kr

Dette gir økt trafikksikkerhet, tryggere bomiljø for barn og beboere og er en lav investering sammenlignet med alternative tiltak. I tillegg er det lite vedlikeholdsbehov.

Styrets innstilling
Styret støtter det innsendte forslaget. Styret vil fjerne den øvre grensen da dette er et sikkerhetstiltak,. Styret vil velge et kostnadsoptimalt alternativ.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet vedtar å installere inntil 4-6 gummifartsdempere på sameiets område for å bedre trafikksikkerheten og øke tryggheten for barn som leker. Styret gis fullmakt til å: · Bestemme nøyaktig plassering · Innhente tilbud og velge leverandør · Skilting om humpene – dette er pålagt ved fartshumper · Gjennomføre innkjøp og installasjon innenfor en kostnadsramme på inntil 38 000 kr
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Endring av vedtekter - garasjevask

Styret foreslår følgende tilføyelser i sameiets vedtekter:

1. Nye bestemmelser om garasjevask

2. Ny bestemmelse om eksklusiv rett for Næringsseksjon II til bruk av angitt område for avfallshåndtering

Nedenfor følger styrets begrunnelse for forslagene. Vedlagt følger sameiets vedtekter med de inntatte forslagene.

Forslag 1: Nye bestemmelser om garasjevask
Erfaringer de siste årene har vist at det kan være hensiktsmessig å ha en klarere vedtektsbestemmelse knyttet til gjennomføring av garasjevask. Formålet er å klargjøre at det er styret som skal besørge garasjevasken, og at garasjeeierne plikter å samarbeide og rette seg etter styrets avgjørelse. På denne måten sikrer vi at garasjene blir tilfredsstillende vasket til fordel for alle eiere.

Det er allerede inntatt en bestemmelse om garasjevask i husordensreglene, se punkt 5 under «Garasje- og parkeringsreglement for Ringnes Park Vest Sameie (RPV)». Denne lyder som følger:

5. Rengjøring

Ved rengjøring eller vedlikehold av hele eller deler av garasjen plikter eier etter varsel å flytte sitt kjøretøy herunder bil, sykkel, moped, MC etc. Årlig rengjøring skjer normalt i slutten av april. Kjøretøy som ikke er fjernet før rengjøring av garasjen vil bli borttauet for eiers egen regning.

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

Etter styrets syn er bestemmelsen såpass viktig at den bør tas inn i vedtektene. Garasjeeiernes vedlikeholdsansvar er regulert i vedtektenes punkt 3.2.5 og 3.2.6, men det er ikke nevnt noe om garasjevask her. Styret foreslår en tilføyelse om dette på slutten av begge bestemmelser. Nedenfor er begge bestemmelser gjengitt i sin helhet, med styrets forslag til tilføyelse som uthevet tekst. Styret forslår samtidig at ordet «Eksklusivt» tas ut av bestemmelsenes overskrift:

3.2.5 Eksklusivt vVedlikeholdsansvar for Garasjeseksjon I
Det påhviler Garasjeseksjonen å besørge vedlikehold av:

innvendig fellesareal knyttet til Garasjeseksjon I (hoveddel og tilleggsdeler), herunder inngangspartier, ramper, kjøreveier, ganger, trapperom, samt tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, lys/ oppvarming mv. Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter slikt fellesareal som illustrert i bilag 1 side 138-140. Vedlikehold av slikt fellesareal som illustrert i bilag 3 vedlegg (tegninger) side 1 og 2 som brukes av begge garasjeseksjonene, besørges likevel av Garasjeseksjon I og Garasjeseksjon II i fellesskap, og

øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet til Garasjeseksjon I. Dette omfatter også to stk pumper som står i kjeller i bygg L og som utelukkende betjener Garasjeseksjonen.

Det faller likevel under styrets ansvar å besørge felles garasjevask som ledd i ordinært renhold av garasjeanlegget. Styret fastsetter tidspunkt og hyppighet for slik vask. Alle garasjeeiere plikter å rette seg etter styrets bestemmelser og bidra til gjennomføring etter nærmere varsel, herunder ved å fjerne kjøretøy og annet løsøre.

3.2.6 Eksklusivt vVedlikeholdsansvar for Garasjeseksjon II
Det påhviler Garasjeseksjonen å besørge vedlikehold av:

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

øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet til Garasjeseksjon II.

Det faller likevel under styrets ansvar å besørge felles garasjevask som ledd i ordinært renhold av garasjeanlegget. Styret fastsetter tidspunkt og hyppighet for slik vask. Alle garasjeeiere plikter å rette seg etter styrets bestemmelser og bidra til gjennomføring etter nærmere varsel, herunder ved å fjerne kjøretøy og annet løsøre.

Styrets innstilling
Årsmøtet vedtar endringer i vedtektenes punkt 3.2.5 og 3.2.6 om vedlikeholdsansvar for garasjeseksjonene, slik det fremgår av styrets forslag.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar endringer i vedtektenes punkt 3.2.5 og 3.2.6 om vedlikeholdsansvar for garasjeseksjonene, slik det fremgår av styrets forslag.
>
> ✓ **Vedtatt. Vedtatt med 38 mot 1 stemme**

9. Vedtektsendring - Ny bestemmelse om eksklusiv rett for Næringsseksjon II til bruk av angitt område for avfallshåndtering

Næringsseksjon II har henvendt seg til styret som følge av utfordringer med manglende plass til avfallshåndtering. Seksjonen var villig til å gå rettens vei for å få gjennomslag for sitt krav om å få benytte beboernes søppelrom. Gjennom dialog har styret og Næringsseksjon II i stedet blitt enige om følgende løsning:

Næringsseksjon II får benytte deler av fellesarealet i Thorvald Meyers gate, nærmere bestemt områdene ved siden av porten til garasje nord utenom fri sikt-sonen for av- og påkjøring. Seksjonen besørger og bekoster selv bygging av søppelskur på dette arealet etter godkjenning fra styret. Arealet vil bli sperret inn med en vegg, slik at uvedkommende ikke vil ha tilgang til området.

Styret er godt fornøyd med denne løsningen, og mener den er gunstig for alle parter. Styret viser til at vi tidligere har hatt problemer med at avfall hensettes og uvedkommende oppholder seg ulovlig på det angitte området. Dette problemet vil bli løst når området nå bygges inn.

Samtidig slipper sameiet å bekoste søppelskur for Næringsseksjon II, noe som kunne blitt situasjonen dersom vi hadde tapt en rettssak. En rettslig prosess ville også ført til mye ressursbruk og potensielt store kostnader for sameiet. Styret ser ikke grunn til å trekke sameiet inn i en slik prosess dersom det er mulig å oppnå en utenomrettslig løsning, noe som er tilfellet her.

På bakgrunn av dette ser styret det som utelukkende positivt at det angitte arealet nå blir brukt til noe nyttig, og styret kan ikke se at dette på noen måte vil være til ulempe for sameiet.

I forlengelsen av avtalen mellom styret og Næringsseksjon II foreslår styret at seksjonen får en vedtektsfestet, eksklusiv rett til å benytte det angitte arealet til avfallshåndtering. Når seksjonen selv besørger og bekoster egne søppelskur, og sameiet samtidig slipper ulovlig bruk av området, mener styret det bare er rett og rimelig at seksjonen gis en slik trygghet.

Styret foreslår derfor at følgende bestemmelse tas inn i vedtektenes punkt 2.2 om Fellesarealene:

2.2.4 Bruksreglement uteareal ved siden av porten til garasjeseksjon I/II

Næringsseksjon II har rett til eksklusiv bruk av uteareal ved siden av porten til garasjeseksjon I/II (garasje Nord). Retten gjelder områdene på begge sider av garasjeporten, nærmere bestemt fra porten og til vegg på søppelskurets konstruksjon utenom fri sikt sone for av- og påkjøring. Bruksretten omfatter enerett til avfallstømming. Avfallstømming skal skje etter løsning som er avtalt med sameiet i kontrakt av [dato]. Næringsseksjon II er ansvarlig for at løsningen til enhver tid er kommunalt godkjent, og løsningen skal ikke stride mot reguleringsbestemmelsene eller andre offentlige krav mv. vedrørende Eiendommen. Bruksretten kan bare sies opp etter vedtak i årsmøtet etter reglene om vedtektsendring.

Som følge av bestemmelsens plassering i vedtektene, foreslår styret at nåværende punkt 2.2.4 «Bruksreglement takterrasser» blir nytt punkt 2.2.5.

Styrets innstilling
Årsmøtet vedtar et nytt punkt 2.2.4 i vedtektene om bruksreglement for uteareal ved siden av porten til garasjeseksjon I/II, slik det fremgår av styrets forslag. Nåværende punkt 2.2.4 blir da nytt punkt 2.2.5.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar et nytt punkt 2.2.4 i vedtektene om bruksreglement for uteareal ved siden av porten til garasjeseksjon I/II, slik det fremgår av styrets forslag. Nåværende punkt 2.2.4 blir da nytt punkt 2.2.5.
>
> ✓ **Vedtatt. vedtatt med 33 mot 1 stemme**

10. Endring av husordensregler

Endringer i husordensreglene

Styret foreslår følgende endringer/tilføyelser i sameiets husordensregler:

1. Endringer i bestemmelsen om garasjevask

2. Ny bestemmelse om oppussing

3. Fjerne styrets gamle e-postadresse i bestemmelse om flytting

Nedenfor følger styrets begrunnelse for forslagene. Vedlagt følger sameiets husordensregler med de inntatte forslagene.

Forslag 1: Endringer i bestemmelsen om garasjevask
Styret viser til sitt forslag om tilføyelse av bestemmelse om garasjevask i vedtektenes punkt 3.2.5 og 3.2.6. Som følge av dette forslaget foreslår styret at bestemmelsen om garasjevask i husordensreglene forkortes, og at det tas inn en henvisning til de nye vedtektsbestemmelsene:

5. Rengjøring

Det er styrets ansvar å besørge felles garasjevask som ledd i ordinært renhold av garasjeanlegget, jf. vedtektenes punkt 3.2.5 og 3.2.6. annet ledd.»

Styrets innstilling
Styret vedtar endringer i punkt 5 under «Garasje – og parkeringsreglement i Ringnes Park Vest sameie (RPV)» i husordensreglene, slik det fremgår av styrets forslag.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret vedtar endringer i punkt 5 under «Garasje – og parkeringsreglement i Ringnes Park Vest sameie (RPV)» i husordensreglene, slik det fremgår av styrets forslag.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Endring av husordensreglene - oppussing

Forslag 2: Ny bestemmelse om oppussing
På Vibbo står det følgende under temaet oppussing:

Før du pusser opp

Varsle styret, og sjekk om oppussingen er søknadspliktig

Erfaringen er at oppussing av leiligheter ofte medfører utfordringer som styret må håndtere. Dette gjelder blant annet klager på støy, avfallshåndtering, ulovlig parkering på borettslagets fellesarealer, endringer som berører tilstøtende leiligheter osv. Det er derfor fint om du melder fra når du skal pusse opp, så kan styret kontakte deg direkte hvis vi trenger det.

Inngrep i borettslagets felles installasjoner som bærevegger, felles rør og ventilasjon osv. er alltid søknadspliktig!

Varsle naboer

Før du setter i gang oppussingen, tilsier god naboskikk at man varsler naboene før støyende arbeid igangsettes.

Beboere som planlegger oppussings- eller fornyingsarbeid, og der dette vil medføre forstyrrelser for naboene, skal varsle naboene i samme blokk på forhånd.

Du kan for eksempel legge ut et oppslag på her på Vibbo hvor du informerer om:

• Hvor lenge oppussingen skal vare

• Når det vil være ekstra støy

• Ditt telefonnummer som naboer kan kontakte deg på, hvis bråket blir for ille, eller de har ekstra behov for ro en dag

Når du pusser opp

Støyende arbeid (boring, hamring, saging osv.)

Banking, boring, bruk av slagdrill eller andre apparater som forstyrrer naboene, skal ikke forekomme i leilighetene utenom oppussingsidene.

Oppussingstider

Hele året med unntak av juli

Hverdager - Kl 07:00 - 20:00

Lørdager - Kl 07:00 - 16:00

Søndager - Stille

Juli

Hverdager - Kl 09:00 - 20:00

Lørdager - Kl 09:00 - 16:00

Søndager – Stille

Etter styrets syn bør retningslinjene for oppussing også fremgå av husordensreglene. Styret foreslår samtidig at oppussingstiden på lørdager bør endres fra kl. 07:00-16:00 til kl. 09:00-16:00.

Styret foreslår at følgende bestemmelse tas inn i husordensreglene:

Reglement for oppussing i Ringnes Park Vest Sameie (RPV)

Før oppussing plikter alle seksjonseiere å sjekke om oppussingen er søknadspliktig, samt å varsle styret. Dersom oppussingen vil medføre støyende arbeid, skal naboer også varsles.

Støyende arbeid (boring, hamring, saging osv.) skal kun forekomme innenfor de fastsatte oppussingstidene.

Følgende oppussingstider gjelder:

Hele året, med unntak av juli

Hverdager: Kl. 07:00 – 20:00

Lørdager: Kl. 09:00 – 16:00

Søn- og helligdager: Stille

Juli

Hverdager: Kl. 09:00 – 20:00

Lørdager: Kl. 09:00 – 16:00

Søndager: Stille

Se nærmere informasjon på Vibbo under temaet «Oppussing».

Styret mener samtidig at det bør tas inn en henvisning til dette reglementet under punktet om «Hensynet til øvrige beboere» i husordensreglene. Styret foreslår derfor et tillegg til siste setning i dette punktet:

Hensynet til øvrige beboere

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

Se også eget utfyllende festreglement for RPV**, samt eget reglement for oppussing**

Styrets innstilling
Årsmøtet vedtar en ny bestemmelse om oppussing i husordensreglene, slik det fremgår av styrets forslag. Årsmøtet vedtar samtidig endringer i punktet om «Hensynet til øvrige beboere» i husordensreglene, slik det fremgår av styrets forslag.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar en ny bestemmelse om oppussing i husordensreglene, slik det fremgår av styrets forslag. Årsmøtet vedtar samtidig endringer i punktet om «Hensynet til øvrige beboere» i husordensreglene, slik det fremgår av styrets forslag.
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Endring av husordensreglene - Fjerne styrets gamle e-postadresse i bestemmelse om flytting

I bestemmelsen om «Flytting» i husordensreglene er styrets gamle e-postadresse oppgitt som kontaktinformasjon. Styret foreslår at e-postadressen fjernes, og at vi heller bare skriver at styret skal kontaktes. Vi slipper da å endre dokumentene når styrets kontaktinformasjon endres.

Etter styrets forslag vil bestemmelsen lyde som følger:

Flytting

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

Styrets innstilling
Årsmøtet vedtar endringer i bestemmelsen om flytting i husordensreglene, slik det fremgår av styrets forslag.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar endringer i bestemmelsen om flytting i husordensreglene, slik det fremgår av styrets forslag.
>
> ✓ **Vedtatt.**

13. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Her er innstillingslisten fra valgkomiteen.

Victoria Berentsen Valner - stiller som leder

Pekka Askeli Salo - stiller som vanlig styremedlem i ett år

Robert Bengt Gunnar Hansson - stiller ett år til om nødvendig.

Daksha Sriragulan - stiller til gjenvalg for 2 år

Marte Nedrelid - stiller som styremedlem (ny)

Arild Marthinsen - ikke til valg i år

Heidi Strand - ikke til valg i år

Milla Lotta Laitala (vara) - stiller som vara

Noor Elahi Khan (vara) - stiller som vara

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Victoria Berentsen Valner

Følgende stilte til valg:
Victoria Berentsen Valner

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Marte Nedreid
Daksha Sriragulan

Følgende stilte til valg:
Marte Nedreid
Daksha Sriragulan

Styremedlem 1 (1 år)
Følgende ble valgt:
Robert Bengt Gunnar Hansson
Pekka Akseli Salo

Følgende stilte til valg:
Robert Bengt Gunnar Hansson
Pekka Akseli Salo

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Noor Elah Khan
Milla Lotta Laitala

Følgende stilte til valg:
Noor Elah Khan
Milla Lotta Laitala

14. Valgkomite

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Fredrik Meyer
Kristine Østhassel

Følgende stilte til valg:
Fredrik Meyer
Kristine Østhassel

Oslo

15179

Forslag til endret reguleringsplan for kryssene Chr. Michelsens gate X Fagerheimgata X Sannergata, Sannergata og Waldemar Thranes gate X Uelands gate.

15179 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 31.05.1979
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 197903020
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-179GO, S-171GO, S-1247, S-172GO

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Nabolagsprofil

Thorvald Meyers gate 12F - Nabolaget Ringnes park/Sagene bad - vurdert av 180 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

Sannergata Linje FB5A, FB5B, 21	2 min 0.1 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	3 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	17 min 1.3 km
Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	18 min 1.4 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	5 min 2.2 km

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	5 min 0.4 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	15 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	5 min 0.4 km
Hersleb videregående skole	17 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

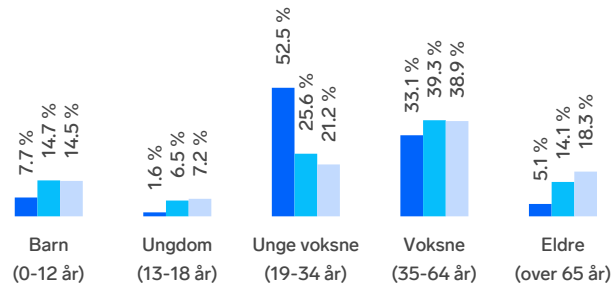
Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ringnes park/Sagene bad	1 778	1 183
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år) 72 barn	1 min 0.1 km
Hallenparken barnehage (1-6 år) 88 barn	6 min 0.4 km
Barnas Hus barnehage (0-5 år) 183 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Meny Ringnes Park	2 min
Coop Extra Sannergata PostNord	3 min 0.2 km

FINN

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. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

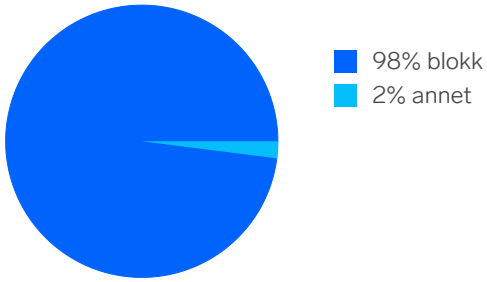
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Hallenhagen Ballspill	5 min 0.4 km
Sagene skole Aktivitetshall, ballspill, squash	5 min 0.4 km
SATS Ringnes Park	1 min
SATS Ila	5 min

Boligmasse



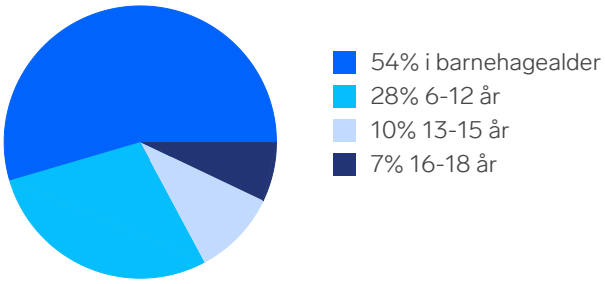
«Trivelig område avskjermet fra trafikkstøy med Akerselva som nærmeste nabo»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Kiellands Hus	8 min
Apotek 1 Ringnes Park Senter	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



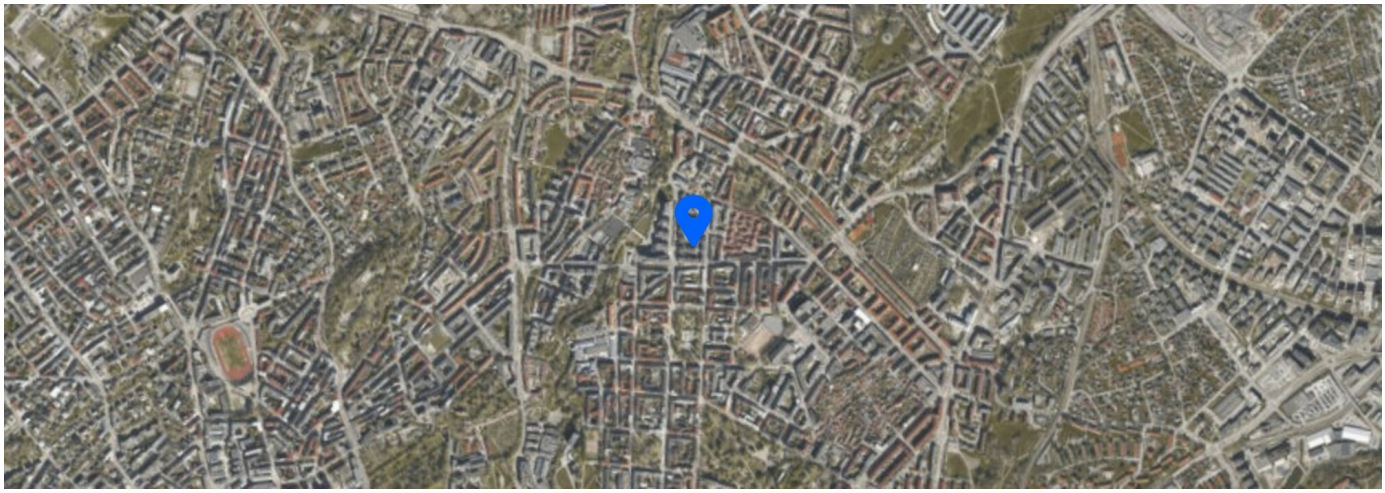
Familiesammensetning

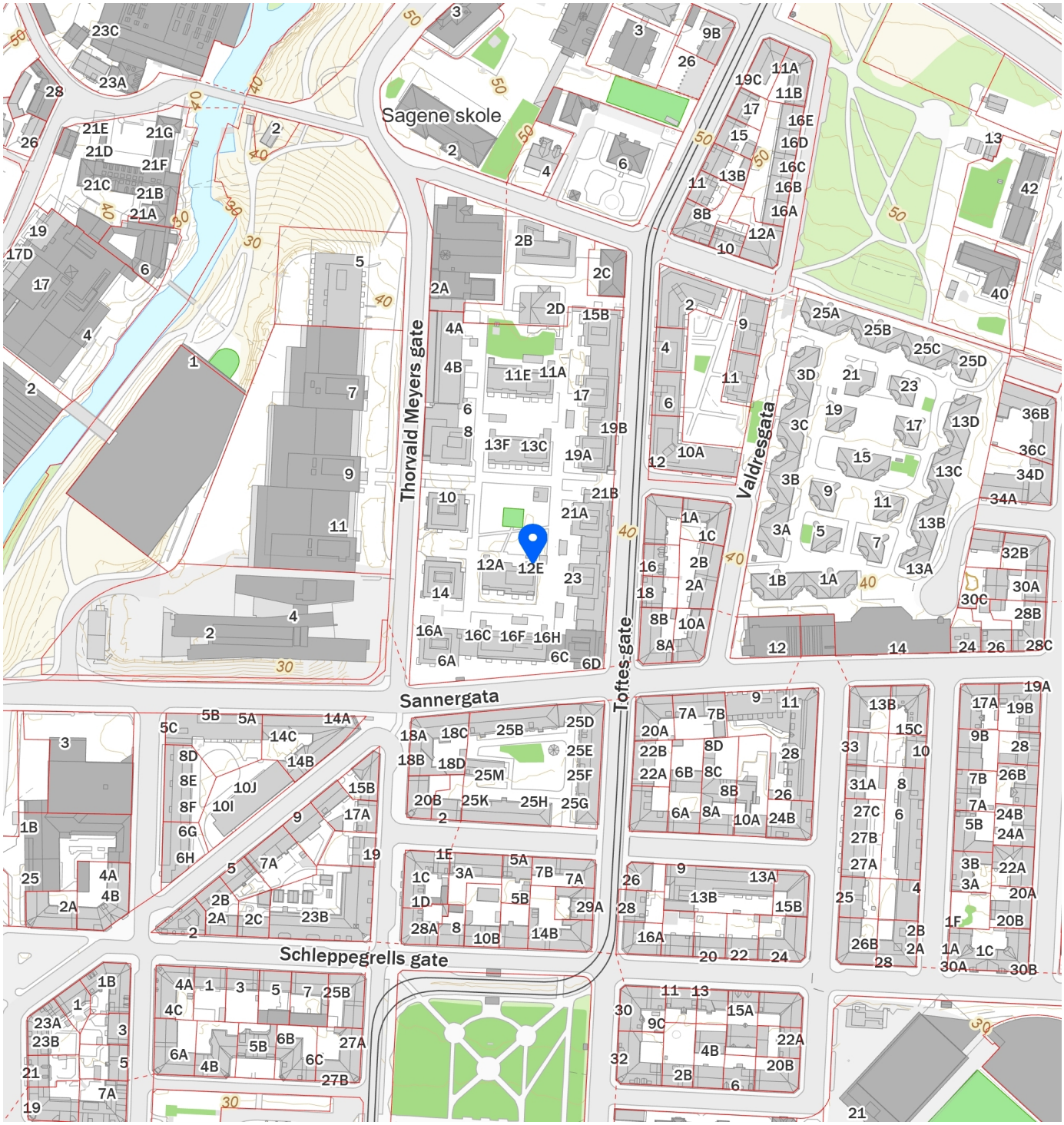


Sivilstand

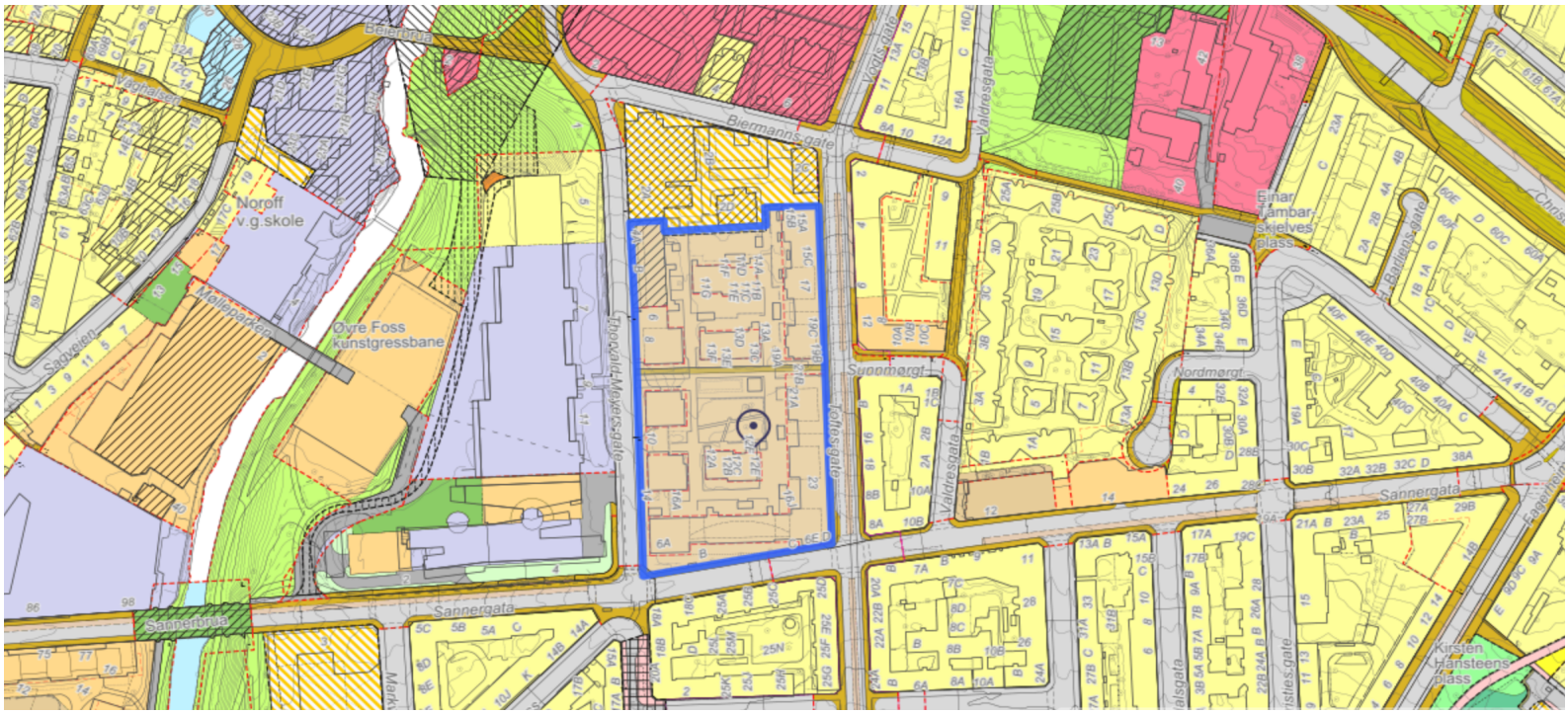
		Norge
Gift	12%	33%
Ikke gift	80%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN 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





FINN
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


Biermanns gate
Valdresgata
Einar Lambar Skjelves plass
Nordmørgt.
Sannergata
Sannerbrua
Thoppald Moyesgate
Johnsgate
Øvre Foss kunstgressbane
Nordoff v.g.skole
Mellombardenen
Sagveien
Vaghalsen
Kirsten Flagstads plass

Oslo

S-4239

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 225 bnr. 278, Thorvald Meyers gate 2, Ringnes park.Alt.3

Vedtaksdato: 23.05.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200205695
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Se endring av §5.(sak35/09)
Knytning(er) mot andre planer: 3509, 200205695

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR THORVALD MEYERS GATE 2, RINGNES PARK, GNR.225 BNR.278, ALTERNATIV 3

*Se endring av §5, vist med **kursiv**.*

§ 1. *Avgrensning*

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP3-200205695, datert 07.04.2006.

§ 2. *Formål*

Felt 1: - Byggeområde for kontor, allmennyttig formål (kultur, museum, barnhage), bevertning
- Spesialområde - bevaring (kontor, bevertning, kultur, museum, barnehage)
- Spesialområde - bevaring (mur)
Felt 2: - Byggeområde for bolig, forretning, allmennyttig formål (kultur, barnhage), bevertning
- Spesialområde - bevaring (bolig, barnehage)
Felt 3: - Byggeområde for bolig, forretning, allmennyttig formål (kultur, trim- og helsesenter, barnhage), bevertning
Offentlig trafikkområde – vei
Offentlig trafikkområde fortau, gang- og sykkelvei

§ 3. Generelt

Leilighetsfordelingen skal være:
- maks 30 % 2-roms
- min 55 % 3-roms
- min 15 % 4-roms eller større.

1-roms leiligheter tillates ikke. Ensidig orienterte leiligheter mot nord/ nordøst tillates ikke. Leilighetene skal i hovedsak være gjennomgående eller få lys fra to himmelretninger.

For felt 2 og 3 skal det innpasses publikumsrettede funksjoner i 1. etasje mot Toftes gate og mot torg vendt mot Sannergata. Forretninger, bevertning og liknende publikumsrettede funksjoner, bl.a. strøkstjenende virksomheter tillates kun henvendt mot gater/torg.

Det skal etableres minst en 4-avdelings barnehage med tilgang til tilstrekkelig uteareal. Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for beboerne utenom barnehagens åpningstid.

Eksisterende tre mosaikker mot Sannergata laget av Roar Ydse skal ivaretas og gis ny plassering.

§ 4. *Utnyttelse*

Maksimalt tillatt bruksareal for hele planområdet skal ikke overstige T-BRA = 57 500 m2.
Av dette skal tillatt bruksareal for boliger utgjøre minimum 50 %.
Maksimalt tillatt areal til forretninger skal ikke overstige 4 000 m2 BRA.
Helsesenter tillates lokalisert i 2. etasje mot Sannergata.
Parkeringsplasser på terreng inngår i T-BRA med 15 m2 pr. plass.
Arealer under terreng inngår ikke i beregningen av T-BRA.

§ 5. *Plassering og høyder*

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og byggehøyder som vist på planen.
Høyden mot Thorvald Meyers gate beholdes med 5+2 etasjer for nederste bygg, og denne kotehøyden på 60,4 blir stående. De tre øvrige byggene skal reduseres til 6+2, som gir en kote på 63,0 for bygg 2 og 3, og for bygg 4 en kote på 66.

Høyder for nybygget mot Biermanns gate settes tilsvarende Byantikvarens alternativ 2 med redusert høyde fra maks kote 65,0 til kote 58,0, tilsvarende 3+1 etasjer.

Under bakkeplan kan det etableres bebyggelse helt ut til reguleringslinje mot gate.

Balkonger, baldakiner og liknende kan stikke 1,5 meter utover offentlig trafikkareal og 2 meter utover byggegrensene mot gårdsrom. Trapper/trappehus, ramper, terrengforstøtninger/murer tillates oppført utenfor byggegrenser innenfor byggeområdet.

Balkonger, baldakiner og liknende kan stikke 1,5 meter utover offentlig trafikkareal i en høyde av minimum 4 meter over bakkenivå og 2 meter over byggegrensene mot gårdsrom.

Det tillates ikke utstikkende balkonger på bygninger med fasadelav i plangrense mot Thorvald Meyers gate.

På tårnhus lokalisert med tilbaketrukkede fasader mot Th. Meyers gate tillates balkong utkragning med maksimalt 1,0 meter fra bygningens fasadeliv fra 2 til og med 5 etasje. Tårnhusenes to øverste etasjer kan ikke få utstikkende balkonger. For bygninger med mer enn 5+2 etasjer tillates balkongutstikk med inntil 0,5 meter regnet fra fasadelav i mellomliggende etasjer.

Heis og trappetårn for bygninger på indre planområde tillates oppført utenfor byggegrense.
Tilbaketrukne etasjer mot Toftes gate over 5. etasjes gesims skal ligge innenfor diagonalen fra innerste del av motstående fortau.

Maksimal tillatt høyde for nybygg for kontor på felt 1, skal ikke overstige mønehøyde på tilliggende bevaringsverdig bygning (1.2) i vest.

Tekniske installasjoner tillates utover de viste maksimale høyder med en begrensning på 2 meter over maksimal høyde og 20 % av takflaten. Tekniske rom for næringsarealer skal i størst mulig grad legges i kjeller.

Taket kan utnyttes til takterrasser og oppbygg for heis og trappehus tillates oppført med inntil 3 meter over maksimal gesimshøyde.

§ 6. *Utforming*

Bebyggelse

Det tillates oppført ulike bygningstyper med individuell utforming samtidig som det tas hensyn til helhetsvirkningen. Ved prosjektering og utførelse av bygninger og utomhusanlegg skal det legges vekt på helhetlig kvalitet i utformingen, detaljering og materialbruk. Tilbaketrukne etasjer skal gis en oppdeling i lengderetningen. Bebyggelsen langs gatene må gis en vertikal utforming slik at det ikke skapes lange enhetlige bygningsvolumer. De to øverste etasjene i tårnhusene langs Thorvald Meyers gate skal utformes som lette tilleggsvolumer, med underliggende gesims og avvikende fasadekledning.
Ny bebyggelse i felt 1 skal tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen med hensyn til volum, høyder og materialvalg.
Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg integreres i bygningens hovedvolum og ha en samlet takform.

Utearealer

Areal som ikke utnyttes til nødvendig kjøreareal, gangveier og parkering, skal opparbeides parkmessig.
Et parkmessig kvartalstorg skal anlegges sentralt i felt 3 i forbindelse med boligområdet. Eksisterende trær innenfor området skal søkes bevart.
Det skal sikres tilstrekkelig jorddekke av utearealene til gode vekstforhold for trær og busker.
Utendørs oppholdsarealer for boligene skal utgjøre min. 25 % av T-BRA.
Gårdsrommet skal i sin helhet være til beboernes disposisjon, slik at næringsdelen i kvartalet ikke gis tilgang til disse arealene.

Et langstrakt "bytorg" skal opprettes mot Sannergata. Bebyggelsen mot Sannergata skal ha inntrukket veggliv i de to nederste etasjer. Glassvegg skal være inntrukket i forhold til byggegrensen med minimum tre meter på gateplan og minimum en meter i etasjen over. Innganger til forretninger og publikumsrettede funksjoner legges langs en buet, inntrukket vegg som angitt på plankartet. Etasjehøyden i sokkeletasjen henvendt mot Sannergata skal være minimum 4,3 meter.

Utendørs oppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan/utbyggingsetappe før midlertidig brukstillatelse gis for det enkelte felt.

§ 7. *Utomhusplan*

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise oppholds- og lekeareal, parkering (bil og sykkel) og gangveier.

Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon.
Utomhusplanen skal vise plan for håndtering av overvann på egen grunn.
Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

§ 8. *Universell utforming*
Universell utforming skal legges til grunn for tiltak og tilhørende uteareal.

§ 9. *Byggeområder*
For felt I skal tillatt areal for nybygg ikke overstige T-BRA 3 000 m2.
Ny bebyggelse kan knyttes til rehabilitert kontoranlegg i vest med en enkel transparent broforbindelse i 3. og 4. etasje.

Alle søknads eller meldepliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

§ 10. *Spesialområde bevaring*
Eventuelle åpninger i muren forutsettes utført i samarbeid med og under forutsetning av Byantikvarens godkjennelse.

Eksisterende bygninger og anlegg tillates bare ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelig utseende eller gis en utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder, og for øvrig etter de samme retningslinjer som for ombygging etc.

§ 11. *Avkjørsel, parkering*
Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.
Parkering skal anordnes i garasjeanlegg under terreng/kjeller etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.
Det tillates etablert 12 parkeringsplasser på terreng innenfor felt 1.
Minimum 5 % av parkeringsplassene avsettes for bevegelseshemmede.

§ 12. *Miljøforhold*
Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

§ 13. *Rekkefølgebestemmelser*
Oppføring av barnehage skal være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse for bygging av mer 300 leiligheter.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse i felt 2 og 3 skal offentlig trafikkområde (gang- og sykkelvei) gjennom området være opparbeidet.

Oslo

S-4729

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Thorvald Meyers gate 2A-D, Ringnes Park, felt 1, som omreguleres til: -Bebyggelse og anlegg: boliger/kontor/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, museum)/bevertning. -Hensynssoner: bevaring kulturmiljø, H570.

Vedtaksdato: 28.08.2013
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201113304
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201113304

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR THORVALD MEYERS GATE 2A-D, RINGNES PARK, FELT 1. GNR. 225, BNR. 458, 459, 460

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP3-201113304 og datert 23.07.2012.

§ 2 Arealformål og hensynssoner
Området reguleres til:
- Bebyggelse og anlegg – boliger/ kontor/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, museum)/ bevertning.
- Hensynssoner – bevaring kulturmiljø H570

§ 3 Leilighetsfordeling
Leilighetsfordelingen skal være:
Maks 20% leiligheter med 40-50 m^2 BRA
Min 30% leiligheter med 50-80 m^2 BRA
Min 50% leiligheter med over 80 m^2 BRA
1-roms leiligheter tillates ikke. Ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst tillates ikke.
Leilighetene skal være gjennomgående eller få lys fra to himmelretninger.

§ 4 Utnyttelse
Tillatt areal for nybygg skal ikke overstige BRA= 3 000 m².

Balkonger og takterrasse inngår sammen med grøntarealer på bakkeplan som grunnlag for beregning av uteoppholdsarealet.

Parkeringsplasser på terreng inngår i BRA med 15 m^2 pr. plass.

§ 5 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og høyder som vist på plankartet.
Heishus, trappehus, takoppbygg og tekniske installasjoner tillates inntil 3 meter over maks høyde med maks 10% av underliggende etasje.
Taket skal utnyttes til takterrasser.
Rekkverk/ parapet tillates inntil 1,2 meter over maks høyde.

Trapper/trappehus, ramper, terrengforstøtninger/murer tillates oppført utenfor byggegrenser innenfor byggeområdet.

§ 6 Utforming
Ny bebyggelse skal ha fasader i tegl i en tilnærmet lik nyanse og størrelse som omkringliggende bevaringsverdig bebyggelse. Utformingen skal tilpasses eksisterende bebyggelse innenfor feltet.
Balkonger på nytt boligbygg skal trekkes inn, og integreres som en del av fasaden.
Rekkverk/ parapet skal utføres som forlengelse av fasade.
Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen.

Støyskjerming til balkonger og takterrasser skal være transparent.

Utomhusarealer skal sikres med møblering, beplantning og belysning. Dette skal omfatte bl.a. permanente trebenker langs nybyggets søndre fasade med minst 50 % av fasadelengden.

§ 7 Utearealer
I nybygg skal alle leiligheter ha minimum 6 m² privat balkong, og min. 200 m^2 felles takterrasse.
I tillegg skal det etableres 300 m² felles uteareal på bakken. Uteareal på terreng skal opparbeides med beplantning som vist på utomhusplan.

§ 8 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for planområdet i målestokk 1: 200. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, tykkelse på vekstlag, vegetasjon/trær, belysningsplan, oppholdsarealer, parkering, sykkelparkering, gangveier, oppsamlingsenheter for avfall, universell tilgjengelighet, støyskjermer og overvannshåndtering. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utearealer skal være ferdig opparbeidet iht. til godkjent utomhusplan før det kan gis midlertidig brukstillatelse.

§ 9 Bevaring av mur
Mur som avmerket på plankartet med symbolet ”Bygg, kulturminner med mer som skal bevares” tillates ikke revet, fjernet eller flyttet.
Det tillates to åpninger i muren delt med pilaster. Bredde pr åpning utgjør maks. 2,6 m.
Åpningene skal utformes i samarbeid med Byantikvaren.

§ 10 Hensynssone H570
Eksisterende bygninger som er avmerket med hensynssone på plankartet tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Bygningen skal bevares med eksteriør og bærende konstruksjoner. Eksisterende elementer tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

Eksteriør og hovedkonstruksjon skal beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling.

Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer i eksteriøret bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner og høyder.

For murvillaen tillates følgende endringer:
- Gjenmurte vinduer åpnes i henhold til original utførelse.
- Inngangstrapp mot vest fjernes og ombygges til balkong.
- Overlys i tak erstattes av nye.
- Etablering av vinduer i lukket karnapp.

Alle søknadspliktige tiltak innenfor planområdet skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak.

§ 11 Avkjørsel, parkering
Planområdet skal ha avkjørsler som vist med pil på plankartet.
Parkering (bil, sykkel) skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Inntil 9 plasser kan anordnes på terreng, øvrige plasser skal anordnes i kjeller innenfor planen eller i kjellere innenfor felt som omfattes av reguleringsplanen for Ringnes Vest eller i nærliggende område. Minimum 5 % av plassene skal forbeholdes bevegelseshemmede.

§ 12 Støy
Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012 eller senere retningslinjer som erstatter denne.

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

§ 14 *Fjernvarme*
Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energilovens kap. 5 skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig er bedre enn fjernvarme.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 28.08.2013 sak 254. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 02.09.2013

Emilie Stang, bem.