

TIEDEMANNSPARKEN PÅ HASLE / ENSJØ

Stålverkskroken 30

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 10 000 000,-

EIEFORM

Eierseksjon

OMKOSTNING KJØPER

264 590,-

ANTALL SOVEROM

3

TOTALPRIS

10 264 590,-

ETASJE

4

FELLESKOSTNADER

5 469,- pr. mnd

BYGGEÅR

2021

BRA-I/BRA TOTAL

84/93 kvm

ENERGIMERKING

B

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

11370.4 m² (eiet)

Din megler



Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

+47 473 97 811



Deres nye hjem?

En gjennomført og påkostet 4-roms med høy standard. Leiligheten er gjennomgående med store vindusflater som gir rikelig med dagslys og skaper en åpen og luftig atmosfære. Her får dere et lekkert oppholdsrom, tre gode soverom og to bad - hvorav ett tilknyttet hovedsoverommet - og en praktisk innvendig bod.

Varme sommerdager kan nytes på en stor, solrik balkong vendt mot sydvest.

Meget barnevennlig beliggenhet med gangavstand til flere skoler og barnehager. Kort vei til et godt servicetilbud, buss og t-bane. Like utenfor døren ligger en stor, grønn park – perfekt for rekreasjon, lek og akebakke på vinterstid.

- Screens på alle vinduer, samt markise på balkong
- God lydisolering, lyddempende innerdører og stille bomiljø
- Alle soverom på skyggesiden
- Garasjeplass m. lader
- To boder





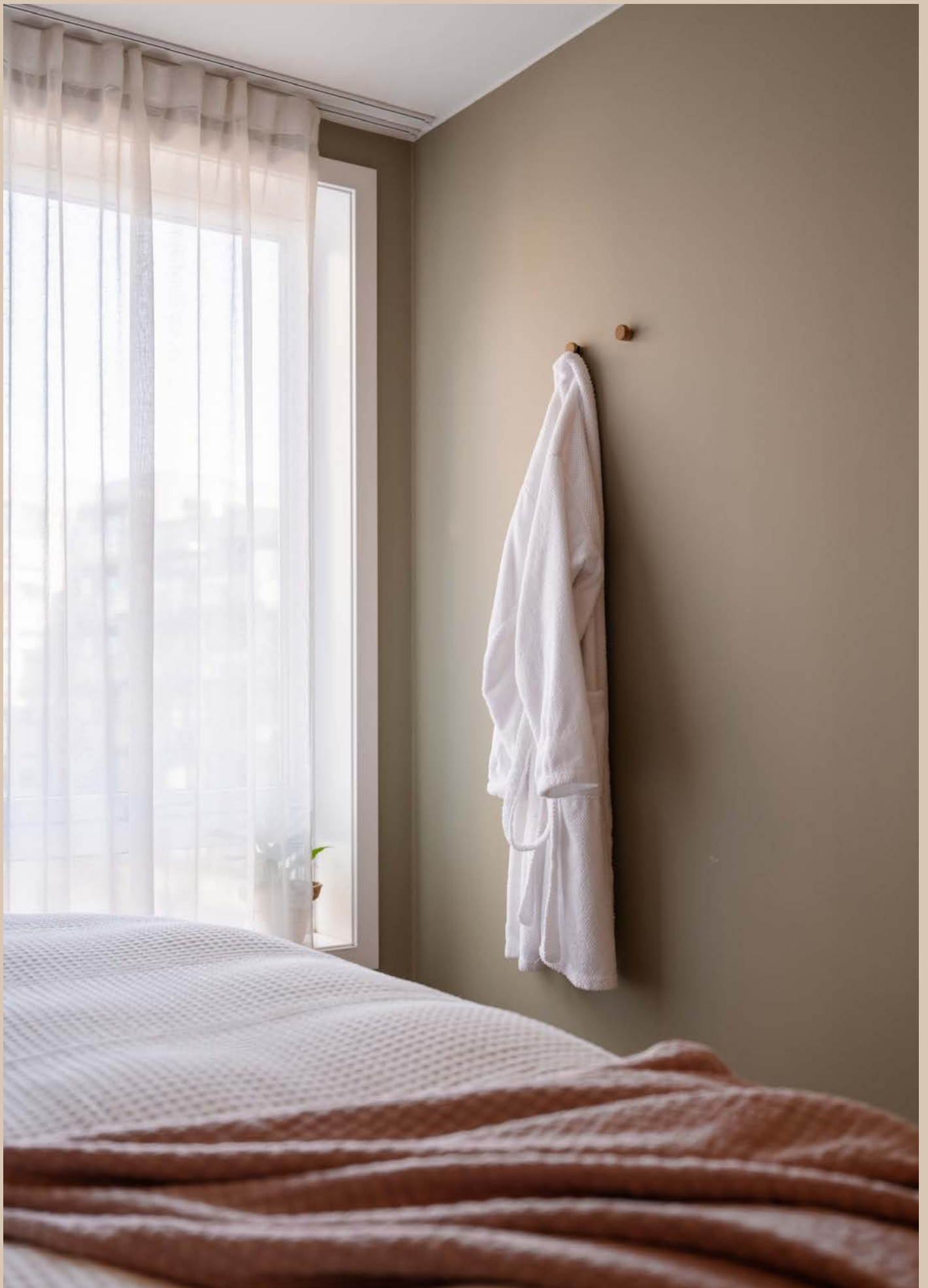
























BAD NR. 2













UTEPLASSEN



























106

107



Plantegning



Stålverkskroken 30, snr 47



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende. Arealer er oppmålt på stedet.

STÅLVERKSKROKEN 30

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 10 000 000

Omkostning kjøper

10 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

250 000 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysingsgebyr - pantedokument)

251 090 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

264 590 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

10 251 090 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

10 264 590 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 10 264 590

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 469,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: A-konto for fjernvarme, tv, internett, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, felles byggforsikring, forretningsførsel, drift og generelt vedlikeholdt mm.

Fordeles slik:

Akonto fjernvarme: 781,-

TV: 369,-

Bod i kjeller: 50,-

Felleskostnader: 3 865,68

Internett: 236,-

OBOS nøkkel: 17,-

Garasje plass: 150,-

Avregning fjernvarme

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig.

Eiendomsskatt

Iht. eiendomsskattelisten for 2026 er det eiendomsskatt på seksjonen på kr. 1 393,-

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnadene.

Fellesgjeld

Ingen lån registrert for leiligheten.

Sikringsordning

Ikke tilknyttet sikringsordning.

Andre kostnader:

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnadene påløper det kostnader knyttet til strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og lignende.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 2 042 832 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 8 171 327 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Ensjøbyen er et område i sterk utvikling, som transformeres til en moderne og attraktiv bydel med en balansert miks av boliger, næring, butikker og servicetilbud. Leiligheten ligger sentralt, med kort vei til både Kampen, Lille Tøyen Hageby og Hasle, og gir enkel tilgang til et rikt utvalg av parker, tur og sykkelveier samt grønne lekeplasser og rolige hvileområder.

For rekreasjon og sosiale aktiviteter er Tøyenparken et nærliggende høydepunkt, perfekt for piknik, grilling eller rolige spaserturer. Nærområdet byr også på shopping, caféliv og restauranter i Kampen og Grünerløkka, som gir urbane tilbud kun minutter unna.

Nærområdet og servicetilbud:

Ensjøområdet tilbyr stadig flere servicetilbud og hyggelige grøntområder som Valle Hovin og Tiedemannsparken. Her finner man store gressflater, aktivitetsplasser og sammenhengende sykkel- og turstier. Leiligheten ligger gangavstand fra Ensjø T-banestasjon (linje 1–4) og Tøyen T-banestasjon (linje 1–5), som gjør det enkelt å komme seg til Oslo sentrum på kun få minutter.

I nærheten finnes skoler og barnehager som Kampen skole, Teglvirket skole og Hasle skole, samt Kampen

barnehage og Kardemomme barnehage. Det er kort vei til dagligvarebutikker, inkludert søndagsåpen Joker, og populære lokale perler som Boulangerie M med sitt brede utvalg av fersk bakst.

Fritid og rekreasjon:

Leiligheten ligger i et representativt bygg med flotte fellesarealer og tilbyr enkel tilgang til moderne treningssentre som SATS Kampen og SATS Hasle. NRKs nye hovedkvarter under etablering gir området et urbant preg.

For de som ønsker naturnære opplevelser er Tøyenparken med Tøyenbadet et naturlig valg. Botanisk hage, Jordal Amfi, Middelalderparken og Vålerenga ligger også i nærheten, og tur- og sykkelveiene mot Grefsenkollen og Østmarka brukes året rundt av både turgåere og syklistene. Kort vei til Oslo sentrum og Grünerløkka gir et pulserende byliv med unike butikker og spennende cafékultur.

Utviklingen av Ensjøbyen:

Siden 2004 har Oslo bystyre arbeidet for å forvandle Ensjø fra et tradisjonelt næringsområde til en levende bydel med boliger, grønne lunger og sosiale møteplasser. Fremover vil området vokse med nye tilbud, inkludert butikker, restauranter, kafeer, treningssentre, gallerier, kino, teater og konsertscener.

Ensjøbyen preges av et urbant og moderne uttrykk med fokus på miljøvennlige og bærekraftige løsninger. Bydelens sentrale beliggenhet og gode kollektivforbindelser gjør den til et attraktivt valg for både dagens behov og fremtidens muligheter.

Parkering

Det medfølger en fast garasje plass (nr. 106) med el-bil lader. Garasjeplassen kan selges internt i sameiet. Felleskostnader for plassen utgjør kr. 150,- og betales i tillegg til felleskostnadene - vi har dog regnet disse inn i totalsummen for opplyste felleskostnader for leiligheten.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 11370.4 m²

Opparbeidet fellesarealer med gressplener, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for oppføring av bygget datert 2023.

Byggetegninger:

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

Innhold

Leiligheten består av entré, stue med kjøkken i åpen løsning, tre gode soverom, to bad og en innvendig bod. I tillegg disponeres leiligheten to kjellerboder på ca. 9 m² til sammen og en garasjeplass.

Areal

BRA - i: 84 m²

BRA - e: 9 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 93 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 9 m² kjellerbod.

4. etasje

BRA-i: 84 m² entré, stue med kjøkken i åpen løsning, tre soverom, to bad og innvendig bod.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

11 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses

om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs kommentar til

arealoppmåling

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.

Takhøyde 2,40m, rom med nedsenket himling 2,20m.

Standard

Entré - velkommen hjem!

Entréen fremstår innbydende og velorganisert, med en gjennomtenkt planløsning som gir en innbydende velkomst til boligen. Skreddersydd garderobeløsning sørger for god oppbevaringsplass til yttertøy og sko, samtidig som den understreker et moderne og eksklusivt uttrykk. Skyvedører med speil gir økt romfølelse.

Stue med kjøkken i åpen løsning

En lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og skaper en behagelig og luftig atmosfære. Den gjennomtenkte planløsningen gir gode soner for både sofagruppe og spiseplass. Fra oppholdsrommet er det direkte adkomst til en romslig

balkong, som fungerer som en naturlig forlengelse av stuen. Kjøkkenet er påkostet med blant annet ny kjøkkenkran av typen Oras Inspira, samt en elegant avtrekksvifte fra Røroshetta.

Hoved badrom

Hovedbadet fremstår som delikat og moderne, med gjennomgående tidløse materialvalg. Rommet er utstyrt med dusjhjørne med glassvegger, vegghengt toalett samt servantinredning med gode oppbevaringsløsninger. Det er i tillegg tilrettelagt for vaskemaskin og tørketrommel, noe som gir en praktisk og ryddig løsning. Vannbåren gulvvarme gir økt komfort.

Hovedsoverom med eget bad

Et romslig og delikat hovedsoverom med lys og behagelig atmosfære. Her er det plass til dobbeltseng med nattbord, samtidig som rommet tilbyr rikelig med oppbevaringsmuligheter. Solskjerming tilpasset morgensol gir optimale lysforhold. Hovedsoverommet har direkte adkomst til et moderne, privat bad med vannbåren gulvvarme, som gjør hverdagen ekstra komfortabel.

Soverom II og III

Soverom to og tre har god størrelse og gjennomtenkt planløsning, med plass til seng, oppbevaring og leke- eller arbeidsområde. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys, mens harmoniske fargevalg skaper en rolig og behagelig atmosfære. Rommene er fleksible og kan enkelt tilpasses som barnerom, gjesterom, hjemmekontor eller kombinert sove- og arbeidsrom.

Hvitevarer: Integreerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Garderobeskap PAX hovedsoverom
- Garderobeskap PAX barnerom
- Stringhyller på gjesterom/kontor
- Stringhylle barnerom
- Fogia Bond takhengt hylle i stue

- Kommode soverom
- Ingen vegglamper på soverom
- Eikeknagger fastmontert i vegg på hovedsoverom
- TV og TV- benk i stue
- Tørketrommel og vaskemaskin
- Ingen lamper i stue
- Knivlist på kjøkken

Gardinene er sydd på mål og kan selges separat.

Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Januar 2024 var det vannlekkasje i bodene under oppgang 18 i et av de andre byggene i sameiet. Kun bodene under denne oppgangen ble berørt, dvs. ikke oppgangen eller bygget til boligen denne egenerklæringen gjelder for (oppgang 30).

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

sentralfyr, ventilasjon)?

Ja. Kun av faglært. Beskrivelse: Ekstra stikkontakter på soverom. Arbeid utført av Oslo Elektriker Service AS.

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Egen elbillader ved parkeringsplass i garasjekjeller.

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

Ja kun av faglært. Beskrivelse: Montert motorisert markise på balkonger i sameiet inkl. boligen denne erklæringen gjelder for. Arbeid utført av Solskjermingsgruppen.

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

Ja. Sameiets monterte markiser på balkong trenger muligens ettergodkjenning av plan- og bygningsetaten. Sameiet og Selvaag Bolig er i prosess for å få dette.

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

Ja. Glassrekkverkene i sameiet lar seg ikke rengjøre tilfredsstillende. Skyldes, etter faglig vurdering, sannsynligvis av anløping, en kjemisk påvirkning av glassoverflaten som gjør den matt og vanskelig å rengjøre skikkelig. Rekkverket i boligen denne erklæringen gjelder for er berørt av dette, men ikke i stor grad. Uproblematisk for nåværende eiere. Fiks av problemet er sannsynligvis mekanisk polering, som sameiet ser på løsninger for. Sameiet har sendt inn forliksklage mot utbygger, og har hatt et forliksmøte om saken. Sameiet har innhentet faglig og juridisk bistand og målet er at dette utbedres av utbygger som reklamasjon.

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

Ja. Rotter ble observert på sameiets eiendom for en stund siden, men boligen denne erklæringen gjelder for er ikke berørt.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Byggemåte

Byggemåte

Boligblokk med 4-6 etasjer og kjeller/garasjeplan.

Adkomst er både fra felles gårdsplass og gangvei mellom bygget og Stålverkshallen. Eiendommen fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong. Støpt kjellergulv. Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere. Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med spekkmurt teglstein og panel. Flatt tak i betongkonstruksjon, tekket med folie og innvendig nedløp. Støpte trapper belagt med vinylbelegg og malte murvegger mellom etasjene. Flislagt inngangsparti. Eiendommen har personheis med adkomst garasje.

Vinduer

Vinduer med trerammer og tre-lags isolerglass.

Dører

Entredør i Brannklasse EI-30 og Lydklasse dB40.

Balkongdør med treramme og 3-lags isolerglass.

Balkongen

Adkomst til sydvestvendt balkong på 10,8m² fra stue.

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dette er en prefabrikkert baderomskabin og kan unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dette er en prefabrikkert baderomskabin og kan unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Øvrig informasjon

Adresse

Stålverkskroken 30, 0661 OSLO

Gnr. 129, bnr. 1, snr. 47, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Selger

Jonas Løchsen og Kjersti Barstad Strand

Sameie

Tiedemannsparken Sameie

Organisasjonsnummer: 927377128

Tiedemannsparken Sameie består av 317 seksjoner. Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927377128, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Styret

Styret kan kontaktes på e-post
tiedemannsparken@gmail.com.

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.

Nabolagshuset Petersborg

Tiedemannsparken SA inngår samarbeidsavtale med Nabolagshuset Petersborg. Kostnaden for sameiet er 1 krone pr dag pr leilighet, dvs 365 kroner pr leilighet. Dette betales en gang i året (juli) av eier av seksjonen på dette tidspunktet, forskuddsvis

Pågående sak i sameiet

Det er en sak som gjelder glassrekkverk på verandaer, der mange beboere har meldt om misfarging og overflater som ikke lar seg rengjøre tilfredsstillende med anbefalte metoder. Saken ble innstilt i forliksrådet høsten 2024. Det betyr at Forliksrådet mener at saken har et økonomisk omfang som bør vurderes avgjort i en domstol. Etter dette har styret arbeidet videre med saken for å innhente et bedre faglig og juridisk grunnlag før det tas stilling til veien videre.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 7869264

Husdyr: Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe

for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forkjøpsrett: Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjenning: Det praktiseres ikke styregodkjenning.

Vedtekter/husordensregler

Både husordensregler og vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: B

Energifarge: Ikke angitt

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte. Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner og vannbåren gulvvarme på bad.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan S-4420.

Det gjøres oppmerksom på at området er under utvikling og at endringer og oppføring av nye bygg vil kunne skje. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og

prosesser som pågår for området via Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

Pågående plansaker i området:

Grenseveien mellom Økernveien og Grensesvingen - Saksnr. 202460006

Hovedhensikten med planen er å etablere et eget anlegg for syklende og legge bedre til rette for gående.

Tilretteleggingen innebærer at vegarealet får større total bredde enn i dag.

Grenseveien 73, 91 og 95 - Regulering til barneskole, barnehage og park - Saksnr. 202118619

Tiltaket vil bidra til en grønnere bydel med ny park og omgjøring av industribebyggelse til skole og barnehage med utearealer med høy kvalitet.

Ensjøskolene

Ensjø skal få ny barneskole og ny ungdomsskole. Det har vært stor boligbygging i Ensjø-området de siste årene, og det er forventet høy elevtallsvekst fremover. Den nye ungdomsskole planlegges med åtte paralleller (U8) for 720 elever med flerbrukshall, lokaler for kulturformål og en spesialavdeling for inntil 16 elever. Det legges til rette for meråpne lokaler i skoleanlegget og flerbrukshallen slik at naboer og organisasjoner kan bruke bygget utenom skoletid.

Den nye barneskolen planlegges med fire paralleller (B4) for 840 elever med flerbrukshall, dansesal og en spesialavdeling for inntil 16 elever. Beliggenhetene til begge Ensjøskolene i henholdsvis Grenseveien 65/67 og 73/91.

Se mer informasjon her: <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/ensjoskolene/>

Informasjon om plankunngjøring for Vestre bekkedrag/ Hovinbekken

Eiendoms- og byfornyelsesetaten i Oslo kommune, ønsker å omregulere Gladengveien 18 mfl. fra industri til grønnstruktur. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for gjenåpning av resterende del av hovedløpet for

Hovinbekken på Ensjø i tråd med traseen i Veiledende prinsipplan for offentlige rom (VPOR Ensjø).

Bekkeåpningen vil berøre deler av eiendommene Gladengveien 18 og 16. Dagens bruk på eiendommene forutsettes videreført, men driftsmulighetene kan bli påvirket av bekkeåpningen. Reguleringen følger opp VPOR Ensjø, men avviker formelt fra arealbruksformål «byggeområde» fastsatt i kommuneplanen for Oslo.

Les dokumentet med planen

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?fileid=9922718&jno=2021154015>

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Heftelser i eiendomsrett:

1915/900806-1/105 05.03.1915 SKJØNN

Overført fra gnr 129 bnr 7

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 1

1977/28868-1/105 16.12.1977 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 1

1978/20258-1/105 21.09.1978 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 1

2008/657770-1/200 14.08.2008 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om adkomstrett

Gangforbindelse åpen for allmennheten som ikke tillates

stengt med gjerder, porter med videre

fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

Kan ikke slettes uten samtykke

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 1

2018/715230-1/200 02.05.2018

21:00

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver allmennheten

Bestemmelse om fri ferdsel

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO

KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 1

2021/556143-2/200 11.05.2021

21:00

BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 34

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 115

Bestemmelse om solidaransvar for vedlikehold av bro

Bestemmelse om sletting

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 129 BNR: 1

2022/437296-1/200 25.04.2022

21:00

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

Bruks- og vedlikeholdsrett for lysmaster og

tilhørende ledningsanlegg på eiendommen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2021/635483-1/200 31.05.2021

21:00

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 47

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 83/20021

Registrert feil formål for snr. 318

11.03.2022 Arkivref. 17/44239-44

Rettet etter tingl. §18

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

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

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgåås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges

Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det

samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsopp-gaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og

signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand,

kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 80 000,00
Grunnpakke bolig info kr 9 900,00
Markedspakke inkl. Emera digital kr 23 900,00
Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00
Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00
Eierskiftegebyr kr 6 570,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 28 970,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 167 670,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner
emir.resulbegovic@emera.no
Tlf: 473 97 811

Ansvarlig megler

Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner
emir.resulbegovic@emera.no
Tlf: 473 97 811

Meglerforetaket

Emera No2 AS
Organisasjonsnummer 934963407
Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO
Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

06.04.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

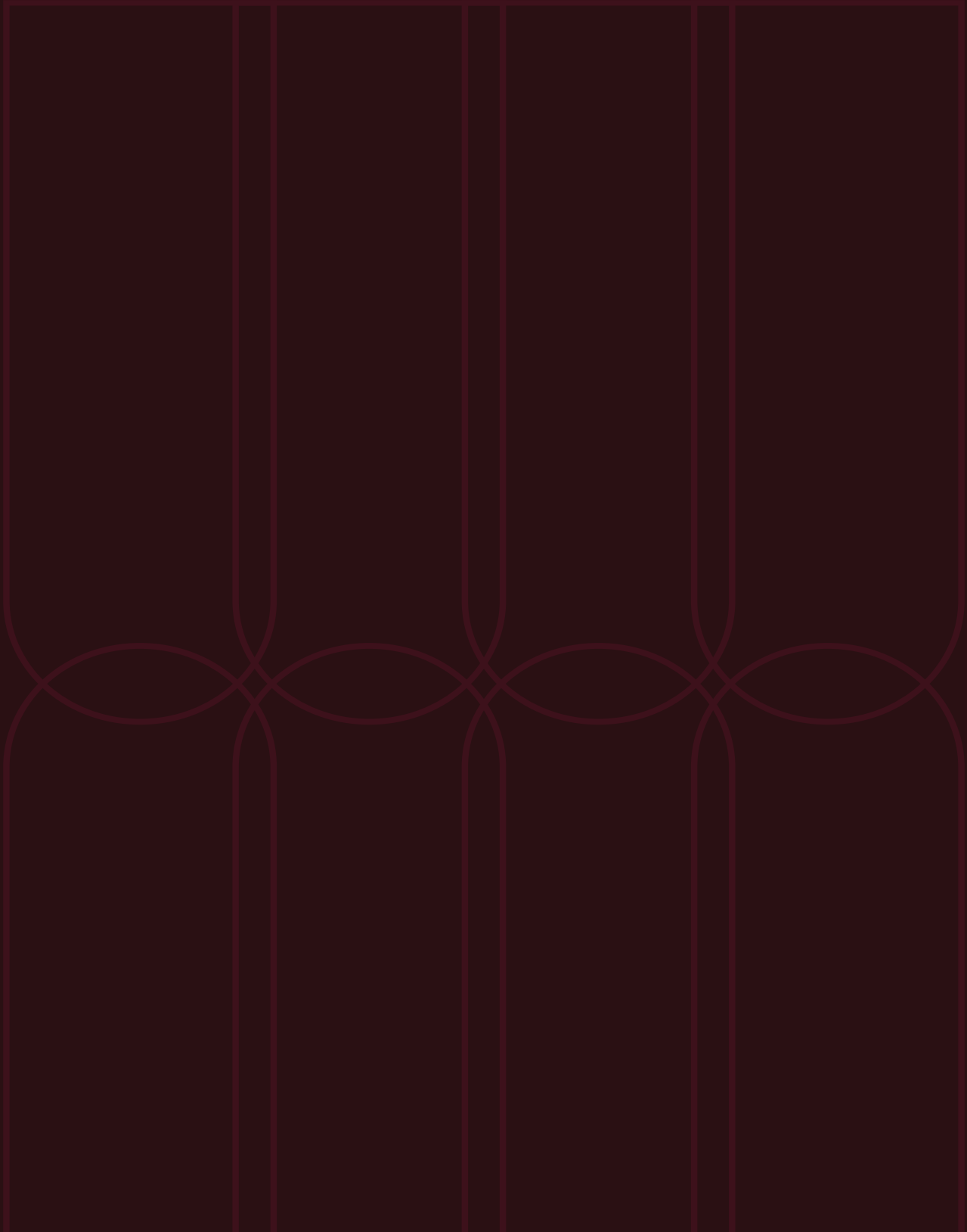
Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

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

STÅLVERKSKROKEN 30

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02250114	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kjersti Barstad Strand	Jonas Løchsen
Gateadresse	
Stålverkskroken 30	
Poststed	Postnr
OSLO	0661
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 02250114

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KBS, JL

1

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Januar 2024 var det vannlekkasje i bodene under oppgang 18 i et av de andre byggene i sameiet. Kun bodene under denne oppgangen ble berørt, dvs. ikke oppgangen eller bygget til boligen denne egenerklæringen gjelder for (oppgang 30).

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ekstra stikkontakter på soverom

Arbeid utført av

Oslo Elektriker Service AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Egen elbillader ved parkeringsplass i garasjekjeller.

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert motorisert markise på balkonger i sameiet inkl. boligen denne erklæringen gjelder for.

Arbeid utført av

Solskjermingsgruppen

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja

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

Beskrivelse

Sameiets monterte markiser på balkong trenger muligens ettergodkjenning av plan- og bygningsetaten. Sameiet og Selvaag Bolig er i prosess for å få dette.

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Beskrivelse

Glassrekkverkene i sameiet lar seg ikke rengjøre tilfredsstillende. Skyldes, etter faglig vurdering, sannsynligvis av anløping, en kjemisk påvirkning av glassoverflaten som gjør den matt og vanskelig å rengjøre skikkelig. Rekkverket i boligen denne erklæringen gjelder for er berørt av dette, men ikke i stor grad. Uproblematisk for nåværende eiere. Fiks av problemet er sannsynligvis mekanisk polering, som sameiet ser på løsninger for. Sameiet har sendt inn forliksklage mot utbygger, og har hatt et forliksmøte om saken. Sameiet har innhentet faglig og juridisk bistand og målet er at dette utbedres av utbygger som reklamasjon.

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

Beskrivelse

Rotter ble observert på sameiets eiendom for en stund siden, men boligen denne erklæringen gjelder for er ikke berørt.

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

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjersti Barstad Strand	10180243f5f5e5986cd515 db914a798c5558dce9	08.01.2026 19:00:22 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonas Løchsen	62b7ec6b95ba6e02f7ce1 ed1a5f3169dde05d6d5	07.01.2026 20:56:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250114


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

Tilstandsrapport

 Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

 Stålverkskroken 30, 0661 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 129, bnr. 1, snr. 47

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 05.12.2025

Rapportdato: 31.12.2025

Oppdragsnr.: 15467-2936

Referansenummer: YQ9195

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF

Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømmer/tømmermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig

Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løvsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokken er oppført og gitt midlertidig brukstillatelse i 2021 og ferdigattest i 2023 etter gjeldende byggeskikk og forskrifter, TEK 17. Overflater og våtrom er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Kommentarer vedrørende vedlikehold osv. er anført i den tekniske beskrivelsen i rapporten. Tilstandsanalysen har ikke avdekket noen symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG 0 og TG 1.

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

VÅTROM

[Gå til side](#)

To baderom som er prefabrickerte baderom med flislagte overflater, vannbåren gulvvarme og montert som et ferdig rom under oppførelse av eiendommen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater og integrerte hvitevarer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

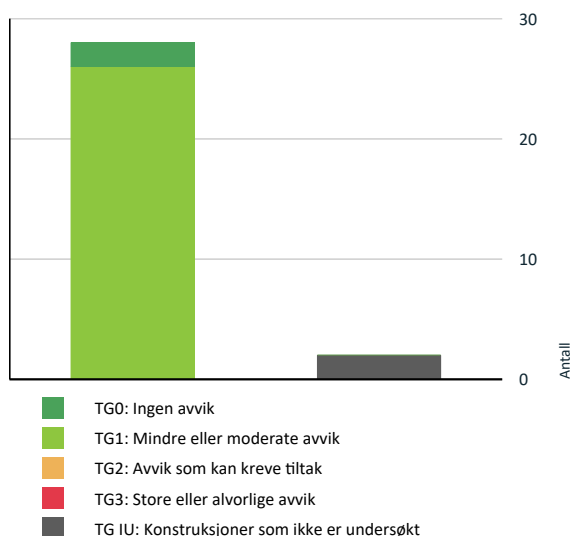
[Gå til side](#)

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggteknisk forskrift av 2017 (TEK17) ifølge rammetillatelse gitt 22/5-2018.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår
2021

Kommentar
Midlertidig brukstillatelse gitt .
Ferdigattest utstedt 7/2-2023

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Boligblokk med 4-6 etasjer og kjeller/garasjeplan. Adkomst er både fra felles gårdsplass og gangvei mellom bygget og Stålverkshallen. Eiendommen fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong. Støpt kjellergulv. Prefabrickerte betongelementer i etasjeskillere.

Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med spekkmurt teglstein og panel.

Flatt tak i betongkonstruksjon, tekket med folie og innvendig nedløp. Støpte trapper belagt med vinylbelegg og malte murvegger mellom etasjene. Flislagt inngangsparti.

Eiendommen har personheis med adkomst garasje.

Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten. Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og tre-lags isolerglass.

Årstall: 2021

TG 1 Dører

Entredør i Brannklasse EI-30 og Lydklasse dB40. Balkongdør med treramme og 3-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til sydvestvendt balkong på 10,8m² fra stue.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Oppholdsrom med enstav eikeparkett på gulvene, malte mur og platekledd vegger og nedsenket himling med malte plater i entre. Førøvrig malte betonghimlinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Prefabrickerte betongelementer i etasjeskillere.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Hvite folierte innerdører med hvitmalte karmen.

TG 1 Garderobe

Skyvedørgarderobe montert på stort soverom og i entre.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Baderom er et prefabrikkert baderom med flislagte overflater og montert som et ferdig rom under oppføring av eiendommen. Forventet levetid for prefabrikerte baderom er 30-40 år. Angivelsen anslår hvor lenge man kan forvente at utstyr som er montert riktig og brukes riktig vil fungere uten funksjonssvikt eller lekkasje.

Årstall: 2021

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i tak.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med 30/30 fliser på hovedgulv og dusjgrube med 5/5 fliser og lokalt fall mot sluk. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinneordning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget susterne.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra badet rom tilkopledd felles ventilasjonsanlegg.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dette er en prefabrikkert badet romskabin og kan unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom er et prefabrikkert badet rom med flislagte overflater og montert som et ferdig rom under oppføring av eiendommen. Forventet levetid for prefabrikerte badet rom er 30-40 år. Angivelsen anslår hvor lenge man kan forvente at utstyr som er montert riktig og brukes riktig vil fungere uten funksjonssvikt eller lekkasje.

Årstall: 2021

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i tak.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med 30/30 fliser på hovedgulv og dusjgrube med 5/5 fliser og lokalt fall mot sluk. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinneordning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget susterne. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra badet rom tilkopledd felles ventilasjonsanlegg.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dette er en prefabrikkert badet romskabin og kan unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater, nedfelt oppvaskkum og et greps armatur. Integreerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og kjøl-/fryseskap. Water-guard og komfyrvakt montert.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

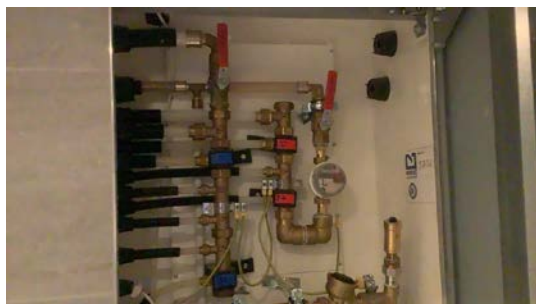
TG 1 Avtrekk

Ventilator over koketopp tilkoppet felles anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler.
Vanninstallasjoner i leiligheten montert med "rør i rør" system (PEX).
Fordelingsskap med stoppekraner på stort bad og eget fordelingskap med stoppekraner for lite bad.



TG 1 Avløpsrør

Hoved avløpsrør av plast lagt skjult i kanaler.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg montert i sameiet. Avtrekk fra kjøkken og bad og tilluft til soverom og stue.

TG 1 Sprinkleranlegg

Det er montert sprinkleranlegg i sameiet.

TG 1 Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner og i tillegg vannbåren gulvvarme på badene.

TG 1 Belysning

Downlights montert i tak på badene og i entre.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatsikringer, 4x13, 4x15 og 1x25 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser. Overspenningsvern montert.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021 Anlegget er fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Sprinkelanlegg. Sentralt røykvarslersystem. Pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

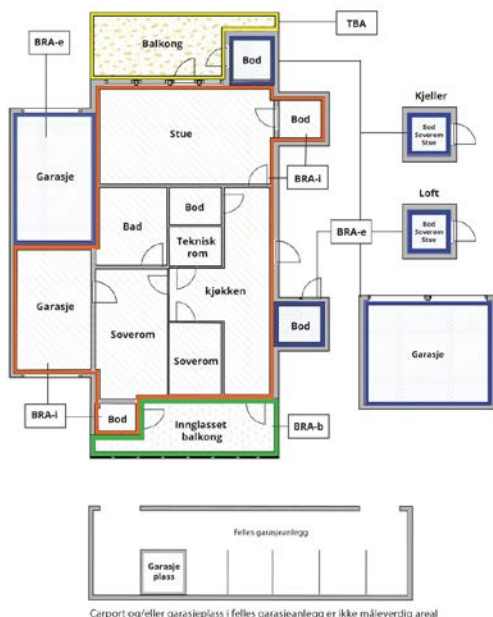
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	84			84	11
Kjeller		9		9	
SUM	84	9			11
SUM BRA	93				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, bod, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i. Takhøyde 2.40m, rom med nedsenket himling 2,20m. I tillegg disponerer leiligheten to kjellerboder, en i nr 30 på 5m² og en i nr. 28 på 4,3m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	81	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.12.2025	Jan Berby	Takstingeniør
	Jonas Løchsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	129	1		47	11370 m ²	I følge Norges Eiendommer. Areal for hele sameiet.	Eiet

Adresse

Stålverkskroken 30

Hjemmelshaver

Jonas Løchsen og Kjersti Barstad Strand

Boligselskap

Tiedemannsparken
Sameie

Eierandel

83 / 20021

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
Telefon: 22 86 59 99

Organisasjonsnr

927377128

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3 roms eiet seksjon med åpen kjøkkenløsning beliggende på Ensjø/Gladenga som ligger i et område med Kampen, Ensjø, Lille Tøyen Hageby og Hasle i nrområdet. Området er i stor utvikling. Kort vei til offentlige kommunikasjonsmidler, skoler og forretninger.

Adkomstvei

Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Om tomten

Opparbeidet fellesarealer med gressplener, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier.

Parkering

Seksjonen har en tilhørende parkeringsplass, nummer 106, med el-bil lader i felles avlåst parkeringsanlegg. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via låsbar garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Forøvrig parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7869264			
Kommentar Fellespolise for sameiets bygningsmasse.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende hjemmel, gårdsnummer, bruksnummer, seksjonsnummer, eiendomsbetegnelser, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.12.2025	
2	17.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperreren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YQ9195>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Marthe Holt Jensen
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: marthe.holt.jensen@emera.no

Deres ref.: 02250114 . Vår ref.: 2421-1-047

Dato: 15.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Tiedemannsparken Sameie
Organisasjonsnr: 927377128
Seksjonseier: Strand, Kjersti Barstad
Medeier: Løchsen, Jonas
Leilighetsnummer: 047
Adresse: Stålverkskroken 30, 0661 OSLO
Seksjonsnummer: 47
Gnr. 129
Bnr. 1

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7869264.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaset kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på telefon 22 02 14 59, kl 09.00 - 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no. Ved eierskifte sender megler epost til reklamasjoner@selvaagbolig.no med fornavn, etternavn, e-postadresse, mobilnummer og dato for overtakelse på tidligere og ny eier, for at de skal få informasjon i forbindelse med håndtering av reklamasjoner. Enkelte seksjonseiere har garasje plass i Gnr 129 Bnr næringsseksjon nr 318 - realsameie, ideell eierandel pr p-plass er 1/179. Garasjen følger boligen ved salg hvis ikke annen beskjed gis oss. I tillegg kommer administrasjonsgebyr til forr.fører iht prislister. Garasjen kan selges internt. Felleskostnader for denne kommer i tillegg til boligen. Tiedemannsparken SA inngår samarbeidsavtale med Nabolagshuset Petersborg. Kostnaden for sameiet er 1 krone pr dag pr leilighet, dvs 365 kroner pr leilighet. Dette betales en gang i året (juli) av eier av seksjonen på dette tidspunktet, forskuddsvis.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 067,60,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto fjernvarme	781,00	
TV	369,00	
Felleskostnader	3 681,60	3 865,68 fra 01.01.2026
Internett	236,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	12,-
Fradragsberettigede kostnader:	349,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	904,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørn Amble pr. e-post: bjorn.amble@obos.no eller telefon: 22 89 62 84.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Minh Hoang Nguyen, e-post: tiedemannsparken@gmail.com

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



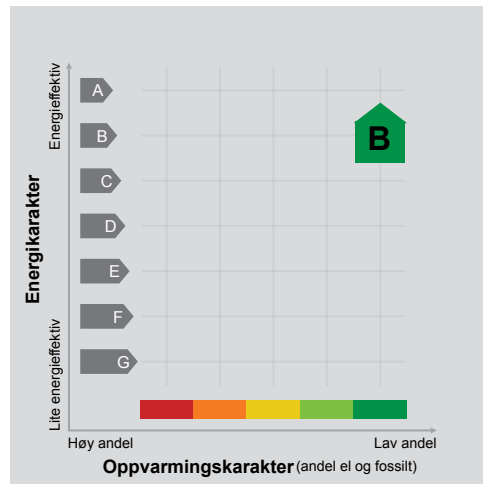
Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler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

Sist oppdatert 4.12.24



ENERGIATTEST

Adresse	Stålverkskroken 30
Postnummer	0661
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	129
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	47
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Byggningsnummer	300685139
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	Energiattest-2025-236231
Dato	16.12.2025
Innmeldt av	Student



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

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

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

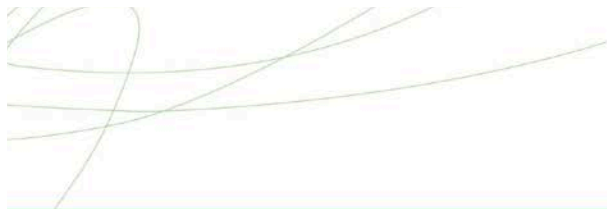
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

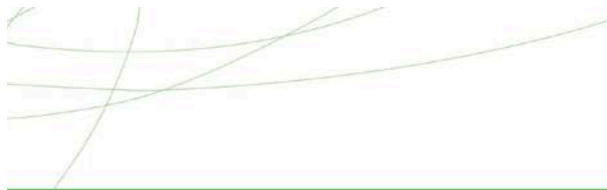
Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 2023

Bygningsmateriale:

BRA: 83

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Stålverkskroken 30	300685139	H0403	47	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

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

Areal yttervegger	18 m ²
Areal tak	83 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m ²
Oppvarmet BRA	83 m ²
Totalt BRA	83 m ²
Oppvarmet luftvolum	216 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,20 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	200,1 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,54 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	110 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,21
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmpumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmpumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,84
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmpumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,79
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	29.9.2023

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Student
-------	---------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	22,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	4,8 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,6 kWh/år
Pumper	0,9 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	92,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 123 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	97,87 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 186 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	97,87 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 123 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 502 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 621 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 123 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	28,1 %
--------------------------------------	--------

VEDTEKTER

for

Tiedemannsparken Sameie org. nr. 927 377 128

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

Endret på årsmøte 25.4.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Tiedemannsparken Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 31.05.2021.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 317 boligseksjoner og 1 næringsseksjon parkering, og 15 næringsseksjoner bod på eiendommen gnr. 129, bnr. 1 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Bod
- markterrasser
- P-plasser tilhørende næringsseksjon parkering

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. For næringsseksjon (parkering) fastsettes en vektet sameiebrøk basert på antall p-plasser i seksjonen eller vektet i forhold til seksjonens størrelse. For næringsseksjon (bod) er det fastsatt at teller i sameiebrøk er lik 1. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne.

Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

Tiedemannsparken Sameie

Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(5) Næringsseksjon 319-333 (bod) kan kun selges eller overføres til andre seksjonseiere i Tiedemannsparken Sameie eller til Tiedemannsparken Sameie.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Tiedemannsparken Sameie

- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.
- Det er forbudt å montere avtrekksvifte tilkoblet sameiets ventilasjonsanlegg

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer ca 179 parkeringsplasser i kjeller. Disse er organisert egen næringsseksjon i sameiet, seksjon 318, som utgjør et tingsrettslige sameie mellom eierne av denne.

4-2 Rettslig disposisjonsrett over p-plasser i næringsseksjon parkering

Eierandel i næringsseksjon parkering kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Tiedemannsparken Sameie bare selges eller overføres til andre seksjonseiere i Tiedemannsparken Sameie

Utbygger (Tiedemannsfabrikken AS) vil eie og disponere p-plasser og boder som ikke er solgt.

Utbygger Tiedemannsfabrikken AS forbeholder seg retten til å selge eierandel til p-plass til andre enn seksjonseiere i Tiedemannsparken Sameie.

Rettigheter og plikter fremgår av næringsseksjonens vedtekter, se vedlegg X.

4-3 Vedlikehold

Tiedemannsparken Sameie er ansvarlig for drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon 318, garasjeanlegget med adkomst, kjørebane og parkeringsarealer, jfr næringsseksjonens vedtekter, se vedlegg X

4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom sameierne i næringsseksjon parkering i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier disponerer. Felleskostnader for garasjeplass

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre drifts og administrasjonskostnader for næringsseksjon 158

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) 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.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) 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.

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

Tiedemannsparken Sameie

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.

Sameiet er også solidarisk ansvarlig, sammen med Gnr./bnr.129/32 og 129/34 for all drift, vedlikehold og nødvendige oppgraderinger av broen som er oppført over knr. gnr./bnr. 129/115, jfr tinglyst erklæring av 11.05.2021

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner.

For seksjon 78,86,235 og 314 gjelder særskilt at seksjonseier skal gi styret adgang til privat takterrasse slik at det kan gjennomføres vedlikehold, installering og kontroll av felles installasjoner på tak, jfr vedlegg 2

Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

Tiedemannsparken Sameie

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

Kostnader til p-plasser i næringsseksjon parkering betales med likt beløp pr p-plass som disponeres, se vedtektenes pkt. 4-4 og 11-4, jf. næringsseksjonens vedtekter, se vedlegg 3

Næringsseksjoner 319-353 (boder), skal betale kr 50 pr mnd pr seksjon. Beløpet indeksreguleres hvert femte år første gang 2025. Styret kan endre beløpet dersom det er vesentlig avvik i forhold til faktiske kostnader knyttet til næringsseksjon 319-353

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. 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.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 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 beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet. Gjennomføring

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

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Næringsseksjon 318 parkering har ikke stemmerett. Næringsseksjon 319-353 (nod) har ikke stemmerett

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tiedemannsparken Sameie

- j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr XX (Parkering)

Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr 318 (Parkering)
Parkeringsplasser (og evt. kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget) utgjør en egen næringsseksjon nr 318, med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr 318 (parkering) blir et eget tingsrettlig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon nr 318 (parkering) vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Tiedemannsparken Sameie er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 318 (parkering) , med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr 323 (parkering) velger sitt eget styre og ivaretar dette selv.

Så lenge styret i Tiedemannsparken Sameie sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer, skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr 318 betale utgiftsbidrag, iht sin eierbrøk i seksjonen, til Tiedemannsparken Sameie. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon nr 318 med parkering og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget kan føres i et eget underregnskap under Tiedemannsparken Sameies regnskap.

De ideelle eierne av næringsseksjon 318 (parkering) skal kun dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v, strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 318 (parkering) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget.

11-5 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-6 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingsprosjektet "Tiedemannsfabrikken Felt G" er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca 317boliger med 1 eller flere næringsseksjoner med underjordisk p-kjeller. Utbygger Selvaag Bolig ASA, evt den disse utpeker, står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn.

Selvaag Bolig ASA har som utbygger av eiendommen gnr 129 bnr 1 rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføring og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulvert. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å lå stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

Inntil utbyggingsprosjektet "Tiedemannsfabrikken Felt G" er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger/selger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet "Tiedemannsfabrikken Felt G".

ooOoo

Tiedemannsparken Sameie

Vedlegg 1 . Tinglyst erklæring bro

Vedlegg 2. Adkomst for vedlikehold tak, seksjon 78,86,235 og 314

VEDLEGG 1 (UTKAST)

ERKLÆRING OM ADKOMST OG VEDLIKEHOLD AV BRO

PÅ GNR./BNR. 129/115 I 0301 OSLO KOMMUNE

Hjemmelshavere til gnr./bnr.129/32, 129/34, 129/1 og 129/115 i 0301 Oslo kommune er enige om følgende:

1. Det skal oppføres en bro som går over knr. 0301 gnr./bnr. 129/115, i det følgende benevnt *eiendommen*.
2. Gnr./bnr.129/32, 129/34 og 129/1 har rett til å benytte broen for nyttekjøretøy, renovasjonsbiler, flyttebiler og utrykningskjøretøy.
3. Broen skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel.
4. Gnr./bnr.129/32 og 129/34 og 129/1 er solidarisk ansvarlig for all drift, vedlikehold og nødvendige oppgraderinger av broen. Dersom manglende vedlikehold ikke blir rettet innen rimelig tid etter skriftlig varsel, kan eier av eiendommen gjennomføre slikt vedlikehold for deres regning. Gnr./bnr. 129/32, 129/34 og 129/1 er enige om at kostnadene seg imellom skal fordeles med hhv.15.5 pst. på hver av eiendommene 129/32 og 129/34, og 69 pst. på 129/1.
5. Ved vedlikeholds- eller reparasjonsarbeider av broen skal det innhentes skriftlig tillatelse hos Oslo Kommune (OK) v/Bymiljøetaten etter gjeldende regler. Tillatelse må innhentes i god tid da dette innebærer tiltak i vassdrag. Kopi sendes OK v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY). Vestre bekkedrag på eiendommen skal tilbakeføres til samme standard så snart vedlikeholds- eller reparasjonsarbeidet er fullført. Dersom tilbakeføring ikke er utført innen rimelig tid, kan eier av eiendommen la tilbakeføringen utføres for eier av gnr./bnr.129/32 og 129/34 og 129/1 sin regning.
6. Dersom eier av eiendommen ønsker å gjennomføre tiltak som gjør det nødvendig å beskytte broen kan det på seks – 6 – måneders skriftlig varsel kreve beskyttelsestiltak iverksatt.
7. Uavhengig av skyld er eier av gnr./bnr.129/32 og 129/34 og 129/1 ansvarlig for eventuelle skader på broen som påføres eiendommen. Slike skader skal rettes uten ugrunnet opphold.
8. Eier av eiendommen er ikke ansvarlig for skader som påføres broen og det som befinner seg på den ved normal drift og vedlikehold av arealet, med mindre skaden skyldes uaktsomhet fra eier.
9. Denne erklæringen tinglyses som en heftelse på gnr./bnr.129/32, 129/34, 129/1 og 129/115 i 0301 Oslo kommune.
10. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra partene.

Tiedemannsparken Sameie

Oslo, 13.04.2021

For 129/1 og 129/115 i Oslo kommune:

På vegne av Johan Henrik Andresen, født, i henhold til fullmakt:

Tiedemannsfabrikken AS, org.nr. 813 209 292

v/styrets leder Camilla Krogh
født __.__.__

v/styremedlem Sverre Molvik/Øystein Klungland
født __.__.__

For gnr. 129 bnr. 32 og 34 i Oslo kommune:

Gladengveien Utvikling AS, org.nr. 997 403 665

v/styrets leder Camilla Krogh
født __.__.__

v/styremedlem Erik Carl Rosness
født __.__.__

På vegne av urådighetshaver:

Det vises til urådighetshaver tinglyst på gnr. 129 bnr. 1 i Oslo kommune den 10.04.2019 med dok.nr. 2019/429799-1/200. Rettighetshaver er Selvaag Eiendomsoppgjør AS, org.nr. 971 155 477.

Selvaag Eiendomsoppgjør AS samtykker med dette til tinglysning av denne erklæring på gnr. 129 bnr. 1 i Oslo kommune.

For Selvaag Eiendomsoppgjør AS, org.nr. 971 155 477.

v/styrets leder Erlend Rølles
født __.__.__

v/styremedlem Sissel Kristensen
født __.__.__

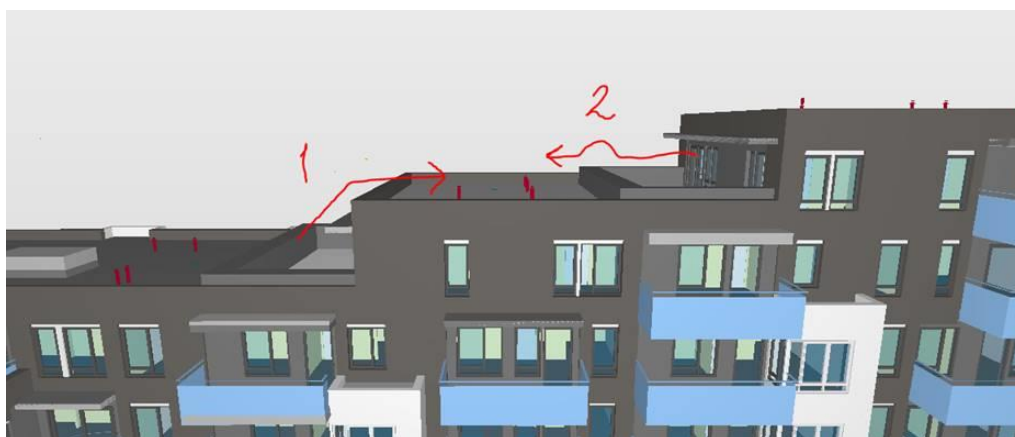
VEDLEGG 2. TILGANG TIL TAK FOR VEDLIKEHOLD jfr VEDTEKTNES § 5-2 (4), SEKSJON 78,86,235 og 314

Bygg A

I bygg A gjelder dette på takflaten i plan 7, hvor det ikke er egen tilkomst via røykluke, se bildet under. For tilgang har man to alternativer:

1. Gå via privat takterrasse i plan 6 (S-nr 78/A.3-603), klatre på stige over takbrem og gesims opp til plan 7. For å komme til den private takterrassen kan man enten gå gjennom leiligheten eller fra tak plan 6 og klatre over blomsterkassen.
2. Gå via leiligheten og privat takterrasse i plan 7 (S-nr 86 / A.3-702). Man må klatre over blomsterkassen mellom takterrasse og takflate.

Det kan kreves tilkomst for vaktmester gjennom både S-nr 78 og 86.



Tiedemannsparken Sameie

Bygg B

Ingen tilfeller

Bygg C:

I bygg C er det en røykluke på den private takterrassen til leilighet S-nr 235 / C.2-502. Her trengs tilgang for vedlikehold av takflate i plan 5. Her kan vaktmester enten gå via røykluke eller gjennom leilighet for så å klatre over blomsterkasse.



Bygg D

På bygg D er det en røykluke på den private takterrassen til S-nr 314 / D.3-603. Denne trengs ikke for tilkomst til tak, men dersom røykluken krever inspeksjon kan vaktmester enten gå via røykluken eller via leiligheten.



Tiedemannsparken Sameie

VEDLEGG 3. GARASJEVEDTEKTER

HUSORDENSREGLER
for
Tiedemannsparken Sameie org.nr 927 377 128

Vedtatt på årsmøte 31.05.2022

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

Det skal være alminnelig ro mellom klokken 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer skal naboer varsles senest 48 timer før, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Støyende arbeid i leiligheten (f.eks. oppussing) skal bare skje i tiden 07:00–20:00 (for innleide håndverkere 07:00-18:00) mandag til fredag, 10.00–18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal ikke slikt arbeid utføres. Slikt arbeid skal avtales direkte med / varsles skriftlig til de berørte naboer minst 48 timer før arbeidet tar til. Langvarig arbeid skal primært foregå i ordinær arbeidstid. Støyende arbeid utført av innleide håndverkere skal kun foregå på hverdager mellom kl. 07:00 og kl. 18:00. Det er beboers ansvar å sørge for at innleide håndverkere overholder dette. Naboers eventuelle saklige og begrunnede innsigelser knyttet til støy og sjenanse utenfor normal arbeidstid, skal tas til følge av den som har ansvaret for arbeidet.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, svalgang, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

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 holdes ryddig og pent.

§ 3.1 Garasjer og boder

Styret er ansvarlig for å forvalte, drifte og vedlikeholde garasjeområdet og bodområdet i kjelleren. Målet er å sikre at vi trives godt, har lave felleskostnader og tilfredsstillende sikkerhet. Vi er ansvarlige for kjelleren, med garasjer, boder, lys, ventilasjon, dører, porter og brannsikring.

1. Det er kun tillatt å parkere kjøretøy i garasjeområder. Eventuell borttauing av feilparkerte biler blir utført for bileiers regning og risiko.
2. På grunn av brannfare er røyking og bruk av bar ild ikke tillatt i garasje- og bodområdet.
3. På grunn av brannforskrifter er det ikke tillatt til å oppbevare noe brennbart i garasje- eller bodområdene, unntatt drivstoff som er i kjøretøyets faste tank. «*Enhver plikter å vise alminnelig aktsomhet og opptre på en slik måte at brann, eksplosjon og annen ulykke forebygges*», ref. Brann- og eksplosjonsvernloven § 5.
4. Garasjeporten og dørene inn til garasjen skal til enhver tid holdes lukket og låst. Det er ikke lov å bruke garasjeanlegget som lekeplass eller oppholdssted og det skal heller ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander. Styret har myndighet til å fjerne dette for beboers regning, dersom beboer etter anmodning ikke fjerner dette.
5. Det er kun kjøretøyet som skal parkeres på parkeringsplassen. Det er ikke tillatt å lagre kjøretøyets naturlige tilbehør på parkeringsplassen; takgrind, skistativ, takboks og dekk/hjul. Kjøretøy må få plass innenfor oppmerket areal. Øvrig lagring av gjenstander skal kun skje i den enkeltes bod. Brudd på denne bestemmelsen vil medføre fjerning av gjenstander på eiers risiko og regning. Det er ikke tillatt å feste ting på vegg og i taket.
6. Parkeringsplasser og fellesarealer skal ikke benyttes til bilreparasjoner, bilvask, brannfarlige arbeid av noe slag eller vask av kjøretøy. Skift av bildekk til vinter/sommersesong er tillatt.
7. Rømningsveier eller slukningsmateriell må ikke blokkeres.
8. Sykler og el-sykler skal settes i sykkelbod eller i de oppmerkede plassene i garasjeområdet.
9. For å sikre fri tilgang til rømningsveier, slukningsmateriell og utrykningskjøretøyer skal parkering av kjøretøy kun skje innenfor de oppmerkede parkeringsplassene. Feilparkerte kjøretøy vil bli fjernet for eiers regning og risiko.
10. Garasjeeier er forpliktet til å flytte kjøretøy til opplyst tid, slik at vedlikehold av området kan bli gjennomført.
11. Kjøledyr skal føres i bånd under tilsyn av eier når det er i garasje- og bodområdet.
12. Forsøpling i garasje- og bodområdet er forbudt. Vennligst bruk søppelkassene.
13. Det er mulig å leie ut garasjeplass til andre beboere (eiere og leietagere) i sameie, men ikke til øvrige som ikke har direkte tilknytning til sameiet. Dette pga adgangskontroll til garasjeanlegget.
14. Sykkelverkstedet skal kun benyttes til vasking og reparasjon av sykler. Rommet skal settes i den stand den var før bruk.

§ 3.2 Øvrige forhold

1. Styrets godkjenning skal alltid innhentes for alle forhold som er av fasademessig art. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til montering av markiser, pergola, skifte av dører og vinduer, montering av dører og vinduer, montering av utebelysning, etc.
2. Det er ikke lov å montere varmpumpe.
3. Flaggstenger, skilt og andre utvendige innretninger må monteres slik at de ikke kan skade tredjeperson eller være til ulempe på annen måte.
4. Service eller reparasjoner i faste elektriske fellesinstallasjoner og andre tilhørende føringer, f.eks. el-billader, dørtelefon og leilighetens hoved-stoppekran for vann og avløpsrør, skal kun utføres av autorisert personell.
5. Det er ikke tillatt å installere elektrisk avtrekksvifte på kjøkken, bad eller wc, da dette medfører forstyrrelser i felles ventilasjonssystem for leilighetene.
6. Alle rom må holdes nødvendig oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser, og slik at leiligheter over, under eller ved siden av, ikke får kalde flater eller blir underkjølt.
7. Teppebanking skal ikke skje på balkonger/terrasser. Vær obs på at vann kan renne ned til naboen under når du vasker balkongen eller terrassen.
8. Ved snømåking fra balkonger/terrasser må det utvises spesielt hensyn til faren for skade på personer og dyr.
9. Dyr som er til ulempe eller sjenanse for andre beboere, må ikke holdes i leiligheten. Lufting av hund/katt skal skje utenom gangveiene, garasjene og barnas lekeplasser. Lufting av hund må skje under kontroll. Ekskrementer skal fjernes. Balkonger/terrasser er ingen oppbevaringsplass for dyr, dersom dette er til sjenanse for naboen.
10. Bil- og motorsykkeltjøring er ikke tillatt inne på tun områdene. Unntatt her er nødvendig kjøring, som renovasjon, flytting, transportoppdrag, av/pålessing, invalide transport og tyngre varetransport. All nødvendig kjøring skal skje i gangfart.
11. All parkering på tun områdene er forbudt. Som parkering, regnes for beboerne, all hensetning av bil utover 10 minutter.
12. Beboere skal holde balkonger/terrasser ryddige og disse skal ikke brukes til permanent oppbevaring av ting eller rot som kan sjenere andre beboere eller fasadens utseende. Det er ikke tillatt å oppbevare hvitevarer, kjøleskap, fryser, bildekk, søppel og lignende på balkongen/terrassen.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeleponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og bygge avfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 7. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 8. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Hunder skal alltid holdes i bånd på sameiets område.

§ 9. 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.

§ 10. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2421

Tiedemannsparken Sameie

Velkommen til årsmøte i Tiedemannsparken Sameie

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

Dato for årsmøtet:

29. april 2024 kl. 18:00, Teglværket Skole, Grenseveien 60, 0579 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Digitale nøkler
8. Pergola i bakgård A/B
9. Matluktsmitte
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Tiedemannsparken 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[] 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 optelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport-2421 Tiedemannsparken Sameie.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 570 600.

Styrets innstilling

Styret foreslår å øke styrehonorar da det har vært mye arbeid og annet oppfølging det siste året. Foreslås å økes fra 1500 kroner per seksjon til 1800 kroner per seksjon. Totalt 570 600 kroner.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 570 600

Sak 7

Digitale nøkler

Forslag fremmet av:

Åse Wahl Gunderson

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Sameiet bør ta i bruk en løsning som gjør at vi kan åpne felles dører (ytterdører og dører fra garasjen til oppgangen) med en app på mobilen, for eksempel fra unloc / OBOS-nøkkel. Dette er praktisk når man trenger å dele nøkkel med noen, for eksempel en håndverker eller barnevakt. Det øker også tryggheten for alle fordi det blir færre nøkler å miste. Det vil også være mulig for beboere å selv kjøpe tilsvarende løsning på egen leilighetsdør, for de som er interessert i det.

Det finnes flere aktører som tilbyr slike løsninger. En av aktørene som tilbyr dette er OBOS. Les mer om løsningen fra dem her: <https://www.obos.no/boligforvaltning/tjenester/obos-nokkel/>

Listepris for tjenesten fra OBOS er 17,- kr per bolig per måned, altså 5 389,- kr for hele sameiet per måned. I tillegg vil det være en installasjonskostnad anslått til 30 000,- kr.

Styrets innstilling

Styret ønsker at valg av nytt låsesystem ikke skal låse sameiet til å velge en spesifikk leverandør. Vi har for øvrig fortsatt garanti på dagens låsesystemer fra utbygger. Styret foreslår at årsmøte avviser forslaget med bakgrunn i ovennevnte redegjørelse.

a)

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

- For Digitale nøkler
- Mot Digitale nøkler

b)

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

1. Årsmøtet ber styret anskaffe løsning for digital nøkkel for sameiet. Tiltaket er forventet å gi en økning i faste fellesutgifter anslått til 17 kr per leilighet per måned.

2. Styrets innstilling tas til følge

Sak 8

Pergola i bakgård A/B

Forslag fremmet av:

Anne Berndt

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Ønsker at det settes opp en pergola tilsvarende som bakgård C/D har. Dette for å øke trivselen og dermed bruken av bakgården. Samtidig vil det bidra solbeskyttelse og man kan oppholde seg ute lenger når sola steker. Bra for barn også å kunne få en pause i skyggen. Fint møtepunkt for naboer. Bakgården fremstår fremdeles som naken og steril, og en pergola med klatreplanter vil bidra til et mer hyggelig utemiljø.

Styrets innstilling

Styret synes i utgangspunktet at dette er et godt forslag og vi ønsker å bidra til at fellesarealene i sameiet blir et hyggelig møtepunkt for beboerne.

Med henblikk på at styre mener innkreving av engangskostnader fra beboerne i all hovedsak er et uønsket virkemiddel, samt at vi allerede har økt felleskostnadene ved flere anledninger og har en pågående kapitalinnhenting fra hver seksjonseier til dekning av felles umålt energiforbruk, ønsker ikke styret å pålegge beboerne ytterligere kostnader på nåværende tidspunkt.

I tillegg har vi i år allerede benyttet økonomiske midler til ferdigstilling av to hobbyrom som vi håper blir til glede for beboerne. Styret mener av den grunn at vurdering av pergola i bakgård A/B bør utsettes.

På nåværende tidspunkt er styrets innstilling at forslaget avvises.

a)

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

- For Pergola i bakgård A/B
- Mot Pergola i bakgård A/B

b)

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

- 1) Styret undersøker muligheter og kostnader for pergola, samt avklarer om pergola er byggesøknadspliktig hva en evt byggesøknad vil koste
 - 2) Prisen for pergola og evt byggesøknad blir en engangskostnad som fordeles på enhetene i sameiet.
2. Styrets innstilling tas til følge

Sak 9

Matluktsmitte

Forslag fremmet av:

Eline Granum Øimoen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

1. Hva saken handler om:

Saken gjelder matluktsmitte fra ventilasjonssystemet. Vi er mange som lider av matluktsmitte fra ventilasjonssystemet, og har etterlyst tiltak i lang tid. Gjentatte reklamasjoner fra mange seksjonseiere, befaringer, forsøk på retting, informasjonsmøte og dialog mellom Selvaag og styret har dessverre ikke løst problematikken.

Etter initiativ fra styret ble det brukt en uavhengig tredjepart, GK Norge AS, for å kartlegge matlukstproblemet, årsak og forelå løsning/ tiltak. For å avklare mistanken om at matlukst spres via ventilasjonsanlegget er det gjennomført en test vha en sporgass på aggregat 360.008 Bygg C. Resultatet viste at det skjer en kortslutning av luft fra avkast til inntak, noe som fører til luktsmitte fra avtrekk til tilluft i leiligheter. Sitatene under er tatt fra rapportene til GK Norge AS.

«Etter relativt kort tids luktobservasjon (30-60 sek) var det tydelig citruslukst i friskluftskanalen på vei inn i aggregatet».

«Testen var svært tydelig og bekrefter at det er i fbm luftinntak/avkast at luktsmitte fra avtrekk til inntaksluft skjer»

«Ytterligere kontroller ute i leilighetene og tilhørende kjøkkenavtrekk er derfor unødvendig».

Rapporten viser at det klart foreligger en mangel ved ventilasjonssystemet. I dag er ventilasjonssystemet bygget i strid med Byggteknisk forskrift (TEK 17) § 13-1, og det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringsloven § 25.

I rapporten fra GK Norge AS ble det foreslått to alternative tiltak. Oppsummert beskrives tiltakene i rapporten som nevnt under.

«For å være sikker på å løse problemet med luktsmitte bør avkastluften helst føres opp over taket, alternativt separeres godt i horisontalt slik at det oppnås en avstand mellom inntak og avkast på > 10 m"»

Selvaag innrømmet på informasjonsmøte for seksjonseiere 13. juni 2023 at det var en mangel ved ventilasjonssystemet. I februar 2024 ble det installert jethetter på alle fire ventilasjonstårnene av Selvaag. Tiltaket har ikke løst problematikken. Tiltaket var heller ikke et av to alternative tiltak som ble foreslått av GK Norge AS.

Styret og Selvaag er i dag helt uenig om veien videre. Historikken vitner dessverre om at Selvaag bevisst trener saken, og ikke er villig til å gjennomføre nødvendige rette-tiltak.

2. Hensikt og mål

Det er viktig at saken blir tatt opp fordi mangelen ved ventilasjonssystemet berører alle seksjonseierne. I dag er ventilasjonsanlegget bygget i strid med TEK 17 § 13-1. Luftkvaliteten i leilighetene er vesentlig for alle beboere, og dette er noe Selvaag skal betale for å rette (ikke sameiet).

Etter eierseksjonsloven er sameiet pliktig å holde felles installasjoner, slik som felles ventilasjonsanlegget, forsvarlig ved like, jf. eierseksjonsloven § 33. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig. Mangelen ved ventilasjonssystemet er derfor noe som sameiet må reparere om ikke Selvaag gjør det, og derav betale for.

Personlig mener jeg at Selvaag har mistet retten til å rette mangelen, jf. bustadoppføringsloven § 32. Det er et vilkår om at rettingen kan skje «utan vesentleg ulempe» og at seksjonseierne ikke har «særleg grunn til å setje seg imot retting». Momenter som taler for at Selvaag har mistet retten til retting er: tidsaspektet, konsekvensene matluktsmitte har for den enkelte seksjonseier, antall forsøkte rette-tiltak og tilliten til Selvaag.

Kostnadene sameiet har med å rette mangelen ved ventilasjonssystemet må deretter kreves betalt av Selvaag, jf. bustadoppføringsloven § 33 og 35.

Styrets innstilling

Siden vi har en pågående reklamasjon og dialog med utbygger om matlukt saken, foreslår styret at årsmøte avviser forslag fra forslagsstiller.

a)

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

- For Matluktsmitte
- Mot Matluktsmitte

b)

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

1. Alternative forslag til vedtak:

1. Selvaag har mistet retten til å rette mangelen ved ventilasjonssystemet. Sameiet v/ styret må rette mangelen i henhold til et av to alternative løsninger som fremgår av rapporten til GK Norge AS. Kostnadene sameiet har med å rette mangelen vil deretter kreves betalt av Selvaag.

2. Sameiet må gjøre en utredning av hva de alternative rette-tiltakene som fremgår av rapporten til GK Norge AS vil koste å gjennomføre. Kostnaden må deretter kreves betalt av Selvaag, før videre gjennomføring av egne rette-tiltak.

3. Sameiet skal gi Selvaag 90 dager på å rette mangelen ved ventilasjonssystemet i henhold til et av to alternative løsninger som fremgår av rapporten til GK Norge AS. Om ikke Selvaag gjør dette mister Selvaag retten til å rette mangelen.

4. Sameiet vedtar at det gjennomføres en rettslig prosess for å få dom på hvilke krav sameiet har mot Selvaag.

2. Styrets innstilling tas til følge

Vedlegg

2. Notat-GK-SelvaagBolig - spredning av matlukt.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Dagens styre :

Styreleder Minh Hoang Nguyen (2022-2024)

Styremedlem Henning Pettersen (2022-2024)

Styremedlem Stig Slaatto-Hornnes (2022-2024)

Styremedlem Jogvan Hugo Gardan (2023-2025)

Styremedlem Serena Norheim (2023-2025)

Vara Dag Nysæter (2023-2024)

Vara Marte Abrahamsen (2023-2024)

Vara Mathias Løfsgaard (2023-2024)

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Minh Hoang Nguyen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dag Nysæter
- Mathias Løfsgaard

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jonas Aleksander Hansen
 - Marte Abrahamsen
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Minh Hoang Nguyen	Stålverkskroken 38
Styremedlem	Jogvan Hugo Gardar	Stålverkskroken 36
Styremedlem	Serena Norheim	Stålverkskroken 32
Styremedlem	Henning Pettersen	Stålverkskroken 32
Styremedlem	Stig Slaatto-Hornnes	Stålverkskroken 38
Varamedlem	Marte Abrahamsen	Stålverkskroken 18
Varamedlem	Mathias Løfsgaard	Stålverkskroken 28
Varamedlem	Dag Nysæter	Stålverkskroken 26

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Tiedemannsparken Sameie

Sameiet består av 317 seksjoner.

Tiedemannsparken Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927377128, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

129 1

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

Tiedemannsparken Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Forord

Resultatet av styrets arbeid har stor velferdsmessig og økonomisk betydning for sameiet. Vår hensikt med denne årsberetningen er å gi beboere innblikk i styrets arbeid for styreperioden 2023/24 og hvordan vi har forvaltet boligselskapet på vegne av eierne.

Styrets mandat, plikter og ansvar er omtalt i boligselskapets vedtekter. Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for at forvaltningen av sameiets anliggender, er i samsvar med eierseksjonsloven, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Administrasjon

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeidet. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte og skal bidra til å sikre en ryddig og ansvarlig drift av boligselskapet. Retningslinjene omhandler blant annet det ansvar styret har for økonomiske midler, habilitet, taushetsplikt, honorering, samt attestasjon og anvisning av utbetalinger.

I styreperioden mai 2023 - april 2024 er det avholdt tolv ordinære styremøter. Alle møtene er protokollført og ble avholdt på Nabolagshuset Petersborg.

Den administrative ledelse utføres av styrets leder, som sammen med styremedlemmene og varaene, har ansvar for sameiets drift. Styret har hatt åtte medlemmer. Styrets samarbeid har fungert godt og kjennetegnes av god samhandling og fordeling av oppgaver og ansvar. Medlemmene har erfaring og kunnskap fra vidt forskjellige områder, noe som gjør kunnskapsbasen stor i styret.

Styret planlegger, saksbehandler og følger opp reklamasjoner og forsikringssaker, bygningmessig vedlikehold, brannvern, uteområder og økonomi.

Boligselskapet har forretningsføreravtale med OBOS. Den omfatter generell rådgivning, innkreving av felleskostnader, håndtering av inkassosaker, føring av regnskapet, opplysninger til meglere, eierskifter, ligningsoppgaver til eierne, fakturabehandling, kapitalforvaltning og utbetaling av honorar til styremedlemmer. Boligselskapets rådgiver i OBOS har vært Ida Granvold.

Styret har hatt løpende samarbeid og arbeidsmøter med våre tjenesteleverandører. Her er de viktigste:

- OBOS, regnskaps- og budsjettmøte med rådgiver
- OPAK AS, tilstandsvurdering av vannoppsamling i garasjen
- Dalan advokatfirma, juridisk bistand på byggetekniske saker
- GK Norge AS, vurdering av matluktsmitte i ventilasjonsanlegget
- Hafslund Oslo Celsio, tilstandsvurdering av VVS og fjernvarmeanlegget
- Selvaag Bolig AS og Veidekke AS, reklamasjoner og ettårsbefaring
- Romerike Elektro AS, Gupex AS, CM Mathiesen AS og Lås og Sikring AS, reklamasjoner
- Tryg forsikring, oppfølging av forsikringssaker på fellesområder
- SolCeller AS, befaringsmøte om solcelleløsning
- Pelias Norsk Skadedyrkontroll AS, kartlegging av omfang på skadedyr i byggene
- Techem AS, avklaring på energiavregning
- Nabolagshuset Petersborg, om prosjekter i regi av Petersborg og sameiene,
- Hasle Skolekorps, i forbindelse med juletretenning

Sameiet bruker ulike tjenesteleverandører for å sikre løpende og nødvendig vedlikehold og drift på byggene, dette blir beskrevet i avsnittet om service- og driftsavtaler.

Service- og driftsavtaler

Våre bygninger er bygget etter den byggetekniske standarden TEK17 og har dermed relativt omfattende tekniske systemer for blant annet lås og sikring, oppvarming, brannsikkerhet, elektro, samt varme-, ventilasjons- og sanitærteknikkventilasjon. Slike systemer krever god oppfølging og regelmessig service for å fungere tilfredsstillende. Dette ivaretas gjennom avtaler med en rekke leverandører som utfører periodevis service og kontroll av sameiets bygg.

Styret har fulgt opp alle serviceavtaler med de respektive leverandørene. Det er utført:

- Service og vedlikehold på adgangssystemer - *Lås & Sikring AS*
- Kontroll av alle dørmiljøer og nødbatterier - *Lås & Sikring AS*
- Service på sprinklere og VVS - *CM Mathiesen AS*
- Service og filterbytte på ventilasjonsanlegget - *Gupex AS*
- Kontroll på brannalarmsystem - *Elotek AS*
- Service og ettersyn på røykventilasjon - *Everlite AS*
- Internkontroll på det elektriske anlegget - *Romerike Elektro AS*
- Service, ettersyn og lovpålagt kontroll på heiser - *Oslo Heiskontroll AS og Otis AS*
- Service og ettersyn på garasjeporten - *Industriporter AS*

Styret har gjennom styreperioden jobbet med å se på mulige forbedringer i eksisterende driftsavtaler, vi har innhentet tilbud fra enkelte leverandører og vil gjøre løpende vurdering på et eventuelt leverandørbytte.

Vi har hatt noen driftsutfordringer med garasjeporten og har hatt tett dialog med leverandør for oppfølging av feil og utbedring. Totalt har vi cirka 15 serviceavtaler for våre tekniske anlegg og cirka 10 driftsavtaler. Ingen endring siden styreperioden 2022/23.

Kommunikasjon med beboere

Styret bruker Vibbo til beboerkommunikasjon for å distribuere viktige informasjon og nyheter til beboere. Viktige driftsmeldinger slik som garasjevask, brannøvelse og lignende ble distribuert både som e-post og tekstmeldinger til samtlige beboere som ikke har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon.

Styret har et eget nyhetsbrev som sendes med mellomrom til alle. Nyhetsbrevet oppsummerer kort viktige informasjon til beboerne, og er tenkt som en kanal for å nå ut til samtlige beboere, siden erfaringene er at det er noen som ikke bruker Vibbo. Nyhetsbrevet legges ut på Vibbo og henges på oppslagstavlene i oppgangene.

I denne styreperioden har styret sendt ut tre nyhetsbrev. Styret har besvart over 1000 direkte henvendelser fra våre beboere gjennom meldingssystemet i Vibbo, samt har korrespondert henvendelser på e-post og på oppslagstavlen i Vibbo.

Styret har også stilt seg til rådighet på telefon og besvart telefonhenvendelser og sms til alle døgnets tider. Vi har også hatt et beboermøte om problemer med matlukt i Teglverket skole, sammen med Selvaag og GK Norge AS.

HMS og brannvern

Styret har ansvaret for å møte myndighetenes krav til helse, miljø og sikkerhet (HMS). Styret er pliktig til å ha oversikt over alle fellesarealer og -installasjoner, fra brannsikring til utstyret på lekeplassen. HMS-ansvaret innebærer også at styret skal påse at rømningsveier er frie og at oppganger og trapper er fri for gjenstander som kan utgjøre en fare. Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (internkontrollforskriften av 01.01.97) stiller krav om at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å følge lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Under virksomheter regnes alle typer selskap, uavhengig av størrelse. For å ivareta dette ansvaret, kreves det at alle selskap minst har internkontrollsystemer innen: brannvern, byggherreforskriften ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, egenkontroll av det elektriske anlegget i selskapet og i leilighetene, og jevnlig aktiviteter, som vernerunder og inspeksjoner for å ivareta dette kravet.

Styret har et særskilt ansvar for at det innføres/utøves internkontroll og at dette gjøres i samarbeid med eventuelle ansatte. Styrets leder er HMS-ansvarlig og fungerer som HMS-kontakt i sameiet.

I denne perioden har vi:

- ettergått at vaktmester- og renholderfirma har yrkesskadeforsikring gjennom sine foretak
- gjennomført regelmessige vernerunder og fjernet hensatte gjenstander fra fellesområder
- ettergått at branninstruks foreligger i alle oppganger, som bl.a. beskriver oppmøtested
- gjennomført brannalarmøvelse høsten 2023
- ettergått at ansvarforsikring for styrets medlemmer er dekket gjennom forsikringsavtalen
- kontrollert lekeutstyr i bakgården, utført av SL Stenlegging AS.
- hatt vask, service og ettersyn på søppelbrønner, utført av ECO Service AS
- rens av filtre på sameiets vanninntak, utført av CM Mathiesen AS
- anskaffet hjertestarter og 2 stk førstehjelpsskrin

Styret fortsetter med å systematisere flere HMS tiltak i kommende periode.

Den daglige driften

I dette avsnittet oppsummerer vi utførte aktiviteter, samt belyser enkelte forhold, knyttet til den til den daglige driften:

(1) Endret felleskostnader

Styret vedtok å øke felleskostnadene med ti prosent fra 1. desember 2023. Dette var nødvendig for å sikre at vi er i stand til å betale for de nødvendige tjenestene som sameiet er avhengig av. Viktigste årsakene til økningen var for å dekke økte kostnader knyttet til kommunale avgifter; Oslo kommune økte vann og avløp med 20,7 prosent og renovasjon med åtte prosent. I tillegg skal økningen dekke økende driftskostnader knyttet til forsikringspremie på ti prosent, og ordinær drift og vedlikehold. Økningen skal også dekke generell prisvekst på varer og tjenester, og tilføre økt likviditet i løpet av 2024.

Kostnadsutviklingen de to siste årene har vært svært høy. Spesielt kommunale avgifter, forsikring og strøm har hatt en stor økning. Når vi ser på felleskostnadene som hos oss begynte på 30 kr pr kvm, ligger nå nye prosjekter i samme området på rundt 40 kr pr kvm. Etter økningene vi har hatt de siste årene er kvadratmeter prisen på ca 37 kr/kvm hos oss. Dette er fortsatt ikke høyt i forhold til andre sameier på samme størrelse.

Når vi ser på kostnadsbilde, ligger de fleste service og driftsavtalene vi har på gjennomsnittet av hva andre sameier og borettslag har av kostnader. Da har vi sett på sameier og borettslag av samme størrelse og som er bygd omtrent samtidig.

(2) Fjernvarmekostnadene i sameiet

Techem AS gir en årlig avregning på energiforbruk til oppvarming og varmtvann, som går til alle boenhetene. I tillegg får sameiet en avregning som går til det som kalles felles umålt energiforbruk for byggene. Dette er forbruk som i hovedsak omfatter oppvarming i fellesarealer, boder, sirkulasjon og ventilasjon og varmetap i rørstrekk.

Kostnader til fjernvarme forbundet med felles umålt energiforbruk, har siden 2022 og frem til nå blitt dekket av sameiets driftskonto. Likviditeten til sameiets driftskonto har derfor blitt svekket.

Styret har besluttet å løse dette ved å sende ut krav til alle boenhetene. Kostnadene blir fordelt etter brøk, det vil si samme fordeling som øvrige fellesutgifter beregnes ut fra. Kravet sendes sammen med husleiefaktura for juni.

Styret og regnskapsfører har jobbet med å få oversikt over energikostnadene. Det var først etter at oppgjøret og kravet fra Techem kom høsten 2023, at felles umålt energiforbruk framkom på fakturaen fra dem. Beløpet denne gangen gjelder for 2022 og 2023. Fremover vil kravet sendes ut som en del av fakturaen for den månedlige husleien.

(3) Spotpris på strømforbruk for elbil-lading

Sameiet har en billadingsavtale med Electric Freeway. Frem til september 2023 har vi hatt en avtale der styret har fastsatt prisen pr kwh. I tillegg har Electric Freeway lagt til et tillegg på 25 øre + mva (kr 31,25) pr måned. Ulempen med en sånn avtale er at den ikke har fulgt strømprisenes endring fra dag til dag og time til time.

Styret vedtok i september 2023 å gå over til en type abonnement med spotpris. Administrasjonstillegget fra Electric Freeway ble da på kr 49,- + mva (kr 62,25).

Det har vist seg at den nye spotprisavtalen med Electric Freeway ikke klarer å tilbakebetale strømstøtte til brukeren, og hele strømstøtten tilbakebetales til sameiet. Dette er ikke en tilfredsstillende løsning. Saken er tatt opp med Electric Freeway som sier at de jobber med å finne en løsning på dette. De regner med at dette kan være på plass i løpet av våren 2024.

I mellomtiden vil styret se om andre selskaper allerede har en sånn løsning på plass, og vurdere et eventuelt bytte av leverandør.

(4) Vannfjerning i garasjen

Ved mindre vannmengder klarer anlegget selv å få vannet til å tørke bort. Den store snømengden i desember og i januar gjorde at det bare samlet seg opp mye vann på kort tid i garasjen. Vårt garasjeanlegg er, som mange nye anlegg er, uten drenering og varme. Tanken er at ved å justere ventilasjonen skal vi kunne få bort vannet som har samlet seg langs kjørebanelen. Dette viser seg ikke å fungere helt slik, når det er mye snø eller regn. Vi vil derfor av og til måtte suge opp vannet. Det er utført flere runder med vannfjerning i garasjen.

(5) Håndtert adgangsbestilling

- *Saltobrikker*: Siden 31 mars 2023 har nøkkelansvarlig bestilt 45 nye brikker for beboere og fått deaktivert 18 mistede brikker (12 av disse siden oktober 2023).

Styret har også hatt periodevis gjennomgang og endringer av låseplan ut fra beboeres behov (boder i andre oppganger osv).

Underveis har det også vært en del brikker som har sluttet å fungere, her har styret deltatt som ledd i feilsøking sammen med leverandør. I noen tilfeller er det sendt ut nye brikker til beboere, disse er ikke tatt med i bestillingstallene.

- *Palgate app til garasjeportåpning*: Styret tok i 2023 over administrasjonen av tilgang til garasjeåpning (PALGATE) og vi slipper med dette administrasjonsgebyr for hver endring i tilgangsplanen på garasjeporten. Etter overtakelsen har styret også utarbeidet retningslinjer og skjema for tilgang til Palgate for leietakere. Disse blir lagt inn i en tidsbestemt gruppe og må søkes om tilgang til for hvert kalenderår.

- *Bestilling på bomtilgang*: Styret har hatt adgangskontroll på bom for å begrense unødvendig kjøring inn til bakgården. Dette av hensyn til sikkerhet og for å forebygge støy og forurensning. De fleste har overholdt retningslinjer for utlån av bomnøkkel og ferdsel i bakgården med kjøretøy. Vi fikk byttet ny bom på grunn av skade påført fra ukjent kjøretøy.

(6) Håndtert hensatte gjenstander og lagring i fellesområder

Styret oppfordrer våre naboer til å ikke hensette og lagre gjenstander - som utstyr, blomsterpotter, skohyller, barnevogner, innbo, og lignende - i rømningsveier og fellesområder. Dette omfatter alle trappeløp, korridorer og rømningsveier. Lagring av brennbart materiale i rømningsvei skal ikke forekomme.

Vi viser til forskrift om brannforebygging §11: «*Den som har rett til å bruke et byggverk skal unngå unødig risiko for brann, og sørge for at rømningsveiene opprettholder sin funksjon, herunder at fremkommeligheten ikke reduseres*».

Gjenstander som er lagret i rømningsvei og fellesområder, vil i tillegg til å være et hinder også kunne avgi høy brannenergi og skape stor røykspredning. Dette kan i verste fall utgjøre en fare for liv og helse. Styret har gjennomført regelmessige inspeksjonsrunder, og vi har jevnlig oppfordret eiere til å fjerne lagring av gjenstander i rømningsveier og fellesområder.

(7) Brudd på husordensregler

Styret har mottatt en del klager i forbindelse med brudd på husordensregler, som for eksempel støy/husbråk og forsøpling. Styret har i disse tilfellene snakket med, og/eller sendt skriv til de involverte. I enkelte tilfeller har styret utført befaring. Ved nabo-konflikter har styret oppfordret partene til å prøve selv å løse konflikten, før de involverer styret eller andre.

(8) Gjennomført ettårsbefaring for hus C og D sammen med Selvaag

Brannteknisk: Det er avdekket i alt 27 stk. feil og avvik i brannalarmanlegget som ikke samsvarer med prosjektering beskrivelser, plan for alarmorganisering, montasjeanvisninger eller tilsvarende samt risiko og bruk av brannobjektet.

VVS, sprinkler og elektrisk anlegg: Avviksrapport med tiltakspunkter etter utført service og årskontroll, oversendt til utbygger for utbedring

Utfordringer med garasjeporten og støv i garasjen er blant flere punkter som også ble tatt opp.

I tillegg har styret fulgt opp mer enn 60 reklamasjoner til Selvaag på feil og mangler på felles områder. I alt, mer enn 200 reklamasjoner registrert siden overtagelse i 2021.

(9) Vaktmestertjenester

Styret har daglig korrespondanse og nødvendige møter med vaktmester for å sørge for daglig drift og forbedringer. Hensatt innbo og gjenstander i fellesområder blir fjernet av vaktmester etter bestilling fra styret. Dette medfører ekstra kostnader for sameiet. Vaktmestertjenesten har underleverandører som har sørget for snørydding og feiing i gangveier i sameiet, samt rengjøring og vannfjerning i garasje.

(10) Utløst brannalarm august 2023

Mange i oppgang 36 og 38 ble vekket av brannalarmen natt til 9. august 2023. Alarmen ble utløst av matos, og ble ikke tilbakestillt i tide. Det er ikke alltid så enkelt å huske hva man skal gjøre når dette skjer. Derfor prøver vi her å oppsummere kort hvordan vi skal forholde oss når slikt skjer:

- Dersom varslingslyden utløses i egen leilighet, og det ikke er brann har du 3 minutter på å gjøre tiltak og tilbake stille alarmen på brannpanelet. Det er kun dersom alarmen er utløst av din egen leilighet man skal tilbake stille alarmen.

- Brannpanelet finner du i første etasje ved hovedinngangen til oppgangen. Bruksanvisning for å tilbake stille henger ved panelet. Går det mer enn 3 minutter vil brannalarmen utløses og hele blokken vil varsles. Det går da også varsel til Securitas.

Øvrige aktiviteter

I dette avsnittet oppsummerer og beskriver vi aktuelle aktiviteter, som styret har arbeidet med utover den daglige driften.

(11) Sosialt

Styret har arrangert og lagt til rette for flere sosiale aktiviteter slik som vår- og høstdugnad. Halloween ble arrangert i regi av beboere. Vi trosset den kalde kulden i desember og fikk arrangert julegrantenning med varme drikker til naboer og skolekorpset som spilte julesanger for sameiet.

(12) Nabolagshuset Petersborg

Sameiet inngikk, etter årsmøtet i 2023, en samarbeidsavtale med Nabolagshuset Petersborg. Avtalen innebærer at beboerne i sameiet kan leie lokaler i Petersborg til en rimelig pris. Erfaringen det siste året viser at dette er en avtale som våre beboere har tatt til seg.

Petersborg opplyser at ut fra deres booking-oversikt, så utgjør Tiedemannsparkens beboere en stor del av leietakerne av huset. Mange leier lokaler til konfirmasjon, dåp, navnefest, barnebursdager og andre private selskap. Petersborg opplyser at flere har inne bookinger for 2024. Bookingoversikten viser leietakere der de viser til sameieavtalen. I tillegg deltar en del av beboerne i sameiet på andre aktiviteter som for eksempel strikketreff, nabodager, seniortreff, malegruppe, keramikk, yoga, NoAKS og andre etterskoleaktiviteter.

Petersborg opplyser at de får mange forespørsler, både fra sameier med og uten avtaler - men at de prioriterer alltid de som har avtale med Nabolagshuset.

(13) Tilskuddssøknad hobbyrom

Styret har sendt inn søknad for å få støtte fra Bydel Gamle Oslo til å gjennomføre hobbyrommet. Søknaden ble dessverre avslått. Styret har da satt av inntil 70.000 kr for å gjøre klart hobbyrommene til beboerne. Planen var først ett hobbyrom, men styret har valgt å klargjøre to hobbyrom, og de ligger ved siden av hverandre. Arbeidet startet i romjulen med representant fra styret og tre beboere som har brukt fritiden til å gjøre hobbyrommene klare. Hobbyrommene har blitt malt i glade farger som gul og flamingo. Det er lagt gulv, listverk og strøm. Det gjenstår noe arbeid for å ferdigstille hobbyrommene før beboere kan bruke dem. Styret fikk god hjelp fra gode naboer, som blant annet har malt, klargjort og lagt gulvlegging.

(14) Hagegruppe

Styret har med beboere i Hagegruppa plantet nydelige sommerblomster i potter og rundt omkring i tunene. Det ble plantet rundt paviljongen i C/D. Det har blitt plantet enda mer stauder i bedd ved oppgang 30 og 34. Det har også blitt plantet stauder langs med gressplenen i tunet mellom A/B i håp om mer farger ved gresset.

Det er også plantet med beboere flere hundre vårløker som forhåpentligvis lyser opp våren i sameiet vårt. Styret har sendt inn søknad til Oslo kommune, Bymiljøetaten Klima og miljø, om økonomisk tilskudd til urbant landbruk til dyrkekasser og innkjøp av spiselige frukttrær. Det er fattet vedtak om fullt tilsang og sameiet tildeles kr. 20 000.

(15) Solcelle-befaring

Styret gjennomførte en solcelle-befaring med et solcellefirma. Sameiet vårt har noe takflate som man kan ha solceller på. Det er usikkert om hvor effektivt det er med tanke på kostnad. Det har dessverre ikke lyktes å finne et firma som kan, eller vil, gi oss et prosjekteringsstilbud.

(16) Oppfølging av matlukt mot Selvaag

Spredning av mat- og fremmedlukt inn i leiligheter har vært et tema, og vært tilbakevendende, siden overtagelse av hus A og B i 2021 og overtagelse av hus C og D i 2022. Styret har hatt løpende dialog med Selvaag for fremdrift. GK AS, som er engasjert som tredjepart for å finne årsak, har gjennomført en lukttest hvor årsak til problemet er dokumentert.

Det ble avholdt et informasjonsmøte med Selvaag 13. juni, her ble funnene fra lukttesten presentert av GK AS, møtereferatet er tilgjengelig i Vibbo. Arbeidet med tiltak knyttet til ventilasjon har vært opplyst om i flere runder. Informasjon om prosessen, alternativene og de valgte løsningene ble også publisert på Vibbo i midten av desember. Styret har jobbet mye for å få forpliktelser fra Selvaag og Veidekke med tanke på nye tester når tiltaket er gjennomført. Dette for å raskt avklare effekten og eventuelt iverksette arbeid med andre løsninger.

Selvaag har sammen med Veidekke kommet frem til en løsning hvor det monteres jethetter på hvert av de fire ventilasjonstårnene. Jethettene vil forlenge toppen av tårnene med 1,8-2 meter i høyden. Jethettens funksjon er å skape større avstand mellom avkastluft og inntak og også skape større hastighet på avkastluften slik at den blir kastet mer opp i luften.

Selvaag og Veidekke opplyser til styret at det erfaringsmessig er gode resultater på andre prosjekter med denne løsningen.

Styret vil fortsette dialogen med utbygger for å evaluere effekten og planlegge nye tiltak hvis nødvendig.

(17) Oppfølging av markiser

Oslo kommune sier, i brev til sameiet, at alle markiser er søknadspliktige, mens Selvaag hevder dette ikke stemmer. Styret engasjerte i november 2023 juridisk bistand for å få en uavhengig vurdering av saken, og bistand i videre saksgang. Vurderingen vi har fått, og som også er sendt videre til Selvaag, støtter kommunens syn i saken.

Konklusjonen er at det er søknadsplikt på både de markisene som er satt opp, og mulige fremtidige markiser. Det styret ønsker, er å få en garanti for at verken beboere eller sameiet kommer i en situasjon der vi bryter kravene fra kommunen, og eventuelt må ta kostnaden av å fjerne markiser som ikke er satt opp i henhold til de kravene kommunen stiller.

(18) Oppfølging av vannlekkasjer

To vannlekkasjer har inntruffet i bodområder i garasjen i perioden. I oppgang 18 i august 2023 og i januar 2024. Oppfølging og utbedring av skaden utføres i dialog med forsikringsselskapet og utbygger.

(19) Innbrudd i bodområder

Vi har hatt uønsket besøk i bodområder og innbruddene har skjedd i juli 2023 (anmeldelsesnr 1623428611300/23 201) og februar 2024 (anmeldelsesnr 16312319 16590/24-201). Styret har på vegne av sameiet politianmeldt innbruddene. Politiet har underrettet styret at begge saker er henlagt fordi politiet ikke har tilstrekkelige opplysninger til å identifisere gjerningspersonen(e).

Samtlige sikkerhetsbeslag som ble skadet under hæverket og innbruddet juli 2023, ble utbedret av forsikringsselskapet i november 2023.

Styret har utarbeidet et infoskriv i Vibbo, med råd og anbefalinger til alle om hvordan man skal gå frem hvis man opplever innbrudd, samt råd om hvordan vi som beboere i sameiet hver for oss kan bidra til å hindre at uvedkommende får tilgang til våre bygninger. Forsikringsselskapet har hatt møte med styret 15. mars 2024 med tips og anbefaling om aktuelle tiltak.

(20) Håndtering av forsikringssaker

Vi har hatt forholdsvis mange forsikringssaker i denne styreperioden. Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar, ref § 10-3-2 i vedtektene.

Vi tar med historiske tall:

2022: 539.948 kr gikk til forsikringspremie. Forsikringsselskapet utbetalte 470.000 kr til skader. 2023: 674.118 kr gikk til forsikringspremie. Forsikringsselskapet utbetalte 536.000 kr til skader.

Styret har lagt ned et betydelig arbeid for å følge opp innmeldte forsikringssaker.

(21) Støy fra bilvaskeriet Aquashine

Avisa Oslo kontaktet styret oktober 2023 og publiserte sak om Auqashine. Her ble det blant annet skrevet om at Auqashine er registrert som et bilverksted, og ikke bilvaskeri, noe som kan være søknadspliktig. Det påpekte Plan- og bygningsetaten (PBE) i et brev i november 2022. Det har vært en forbedring og støyreduksjon fra foretaket etter at nyhetsoppslaget ble publisert.

(22) Tilstandsvurdering av fuktutfordringer i garasjen

Styret engasjerte OPAK for tilstandsvurdering av fukt- og vannoppsamling i garasjen. Vannet i garasjen føres til kjørebane og vekk fra parkeringsplasser, søyler og vegger. OPAK ser at løsningen er bedre enn ett flatt dekke.

Etter OPAKs vurdering er parkeringskjelleren til sameiet Tiedemannsparken bygget i henhold til byggt teknisk forskrift og gjeldende preaksepterte ytelser (SINTEF Community, byggdetaljblad) fra byggetiden. Videre skriver OPAK at entreprenøren har utført en vurdering av vannhåndtering i parkeringsanlegget og ført dette til et område det er til minst mulig bry for brukerne. De har også medtatt instruks om håndtering av de periodene med høyere belastning.

Hvis vi ønsker å gjøre forsøksmessige tiltak for å nedskalere bruken av vannfjerning, vil økning av temperatur og ventilasjon i parkeringsanlegget være mulig. Ett annet alternativ kan også være installere ett avfukteranlegg. Et effektivt avfukteranlegg vil kunne bidra til å redusere fuktigheten betraktelig. Tiltakene vil kunne føre til økt energiforbruk og økte energikostnader.

(23) Øvrige saker

- Innhentet nytt forsikringstilbud fra ProFinans AS. Vil gi oss en økonomisk besparelse på ca 50-60k i året.
- Undersøkt tekniske muligheter for mobildekning i garasjen. Tilbud fra to leverandører er innhentet og skal bearbeides videre før en evt. beslutning tas.
- Vurderer å avkoble fra 110-sentralen med bakgrunn i at det ikke er krav at vi skal være tilkoblet 110-sentralen ihht TEK17 §11-12a. Vil gi oss en økonomisk besparelse på ca. 90.000 kr i året.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er 521 578 kr høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ladeinntekter el-bil som ikke legges inn i budsjettet.

Driftskostnadene er 835 580 kr høyere enn budsjettet og skyldes i høyere kommunale avgifter enn budsjettet og høyere drift og vedlikeholdskostnader enn budsjettet.

Resultat

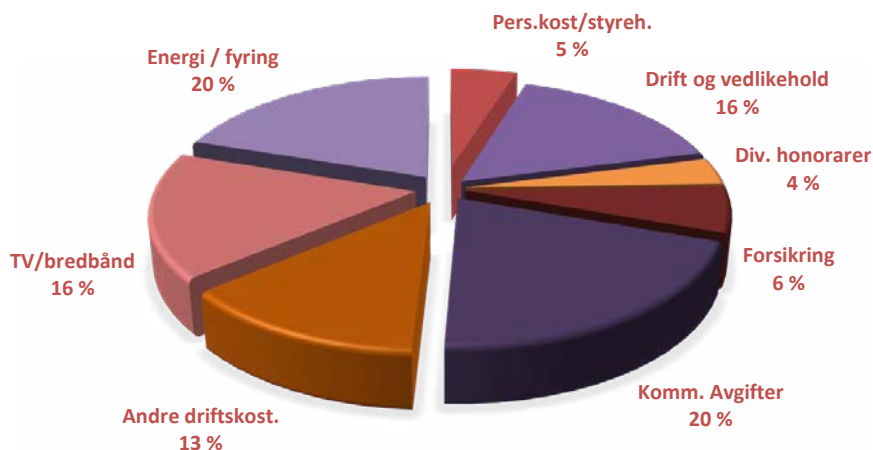
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på 784 927 kr og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr -945 054.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer innhenting av kapital fra seksjonseierne og en økning av felleskostnader på 10%. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

Kostnadsdiagram 2023



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg på samme nivå også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tiedemannsparken Sameie.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.12.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> Balanse per 31. desember 2023 Resultatregnskap 2023 Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	---

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 1 av 2

Perneo Dokumentmallset: W\71.W-6\HTK-Z\NYZK-HZDEG-CIGUA-PRMM17



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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennco Documentmøkket: WV7LW-65HTK-ZM7YK-HZDEG-C6LUA-PWMM7

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.
2

side 2 av

TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE
ORG.NR. 927 377 128, KUNDENR. 2421

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 277 943	8 268 834	10 029 000	12 660 000
Ladeinntekter EL-bil		233 904	143 426	0	0
Andre inntekter	3	38 731	54	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		10 550 578	8 412 314	10 029 000	12 660 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-66 975	-45 825	-46 000	-80 000
Styrehonorar	5	-475 000	-325 000	-475 500	-570 500
Revisjonshonorar	6	-29 203	-25 594	-40 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-367 718	-294 456	-450 000	-390 000
Konsulenthonorar	7	-45 750	-34 917	-40 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-1 822 721	-1 907 955	-1 626 000	-1 500 000
Forsikringer		-674 118	-539 948	-660 000	-730 000
Kommunale avgifter	9	-2 293 170	-1 449 039	-1 575 000	-2 700 000
Energi/fyring	10	-2 236 548	-2 646 721	-2 352 000	-2 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 846 814	-1 409 874	-1 821 000	-1 991 299
Andre driftskostnader	11	-1 466 062	-1 042 149	-1 403 000	-1 430 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 324 080	-9 721 478	-10 488 500	-11 802 499
DRIFTSRESULTAT		-773 502	-1 309 164	-459 500	857 501
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 377	1 681	0	0
Finanskostnader	13	-15 803	-5 433	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-11 426	-3 751	0	0
ÅRSRESULTAT		-784 927	-1 312 915	-459 500	857 501
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 152 788		
Udekket tap		-784 927	-160 127		

TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE
ORG.NR. 927 377 128, KUNDENR. 2421

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 750	13 252
Kundefordringer		115	10 210
Forskuddsbetalte kostnader		780 492	731 673
Energiavregning	15	810 274	1 100 760
Driftskonto OBOS-banken		0	0
Sparekonto OBOS-banken		68 181	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 672 812	1 855 896
SUM EIENDELER		1 672 812	1 855 896
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-945 054	-160 127
SUM EGENKAPITAL		-945 054	-160 127
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		251 407	226 153
Leverandørgjeld		1 042 730	1 333 287
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 2 000 000)		1 323 729	439 984
Annen kortsiktig gjeld		0	16 598
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 617 866	2 016 022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 672 812	1 855 896
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 19.03.2024			
Styret i Tiedemannsparken Sameie			
Minh Hoang Nguyen/s/	Jogvan Hugo Gardar/s/	Serena Norheim/s/	
Henning Pettersen/s/	Stig Slaatto-Hornnes/s/		

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 060 847
Kabel-TV	1 129 154
TV	646 997
Garasjeleie	322 240
Nabolagshuset Petersborg	115 705
Ekstra kjellerbod	3 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 277 943

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	69
Korrigert avsatte kostnader	16 598
Tryk Forsikring, erstatning	22 064
SUM ANDRE INNETEKTER	38 731

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-66 975
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-66 975
------------------------------	----------------

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 475 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 015, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 29 203.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-25 375
------------------	---------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 375
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-45 750
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-221 582
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-105 566
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-37 532
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-359 385
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-275 559
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-214 593
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-346 578
--------------------------------------	----------

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-863
------------------------------------	------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-249 485
---------------------------------	----------

Egenandel forsikring	-8 000
----------------------	--------

Kostnader dugnader	-3 580
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 822 721
---------------------------------	-------------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 446 544
-----------------------	------------

Renovasjonsavgift	-846 626
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 293 170
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 377 095
Andre fyringskostnader	-859 453
SUM ENERGI / FYRING	-2 236 548

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 728
Container	-55 741
Driftsmateriell	-1 362
Vaktmestertjenester	-389 238
Vakthold	-2 419
Renhold ved firmaer	-709 908
Snørydding	-192 693
Andre fremmede tjenester	-13 537
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 015
Andre kontorkostnader	-3 358
Bank- og kortgebyr	-5 973
Velferdskostnader	-81 091
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 466 062

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	119
Renter av sparekonto i OBOS-banken	668
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 020
Andre renteinntekter	2 570
SUM FINANSINTEKTER	4 377

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
TILGOD	67 513
Renter på leverandørgjeld	-2 041
Renter og provisjon på kassekreditt	-79 275
SUM FINANSKOSTNADER	-15 803

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 427 544
----------------------------------	------------

SUM INNETEKTER	-1 427 544
-----------------------	-------------------

KOSTNADER

Administrasjon	213 975
----------------	---------

Fjernvarme	2 023 843
------------	-----------

SUM KOSTNADER	2 237 818
----------------------	------------------

SUM ENERGIAVREGNING	810 274
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7869264. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Fra: GK Norge AS v/Camilla Fitje

Att: Selvaag Bolig AS v/Line Sophie Wegger

Oslo
23. juni 2023

Tiedemannsparken Sameie

Spredning av matlukt

BAKGRUNN

Flere beboere i Tiedemannsparken Sameie, bygg A, B, C og D opplever spredning av matlukt inn i leiligheten, fra kilder utenfor egen leilighet, dvs, når det ikke lages mat i egen leilighet. Det har vært indikasjoner på at denne spredningen skjer via ventilasjonsanlegget fordi flere brukere rapporterer om at liten synes å komme fra tilluftsventiler i egen leilighet.

Sameiet har reklamert på forholdet overfor utbygger Selvaag Bolig. Sameiet og Selvaag Bolig er enig om å bruke en uavhengig tredjepart til å kartlegge matluktproblemet, årsak og foreslå løsning/tiltak. Tredjepart er GK Norge AS.

Ventilasjonsanleggene er delt opp i flere systemer. Prinsipielt er alle løst med et luftteknisk tårn pr aggregat, hvor aggregat er plassert i kjeller og med luftinntak og avkast derfra via kanaler i bakken ut til tårn plassert ute i gårdsrom, se figur til høyre som eksempel.

For å avklare mistanken om at matlukt spres via ventilasjonsanlegget er det gjennomført en test vha en sporgass (citrus lukt) på aggregat 360.008 Bygg C. Resultatet viste at det skjer en kortslutning av luft fra avkast til inntak noe som fører til luktsmitte fra avtrekk til tilluft i leiligheter.



VURDERING

Vi har gått igjennom underlaget vi har mottatt fra entreprenør og har sett på ulike muligheter vi har for å løse problemet med luktsmitte mellom inntak og avkast. Slik vi har forstått det er det prøvd ut tiltak med Cityflow filter (kullfilter) samt å snevre inn utløpskanal for avkastluft for å oppnå høyere hastighet på luften (jethette), dette uten å oppnå tilfredsstillende resultater. Det er sannsynlig at løsningen ligger i en bedre separasjon av avkastluft fra luftinntak.

Vi har sett på luftmengder, innreguleringsprotokoll, kravspesifikasjon for prosjektet, aggregatkjøring og tegninger. Inntak/ avkast skal være dimensjonert for 60% samtidighet på bruk av kjøkkenhetter. Ved grunnluftmengde (uten forsert luft fra kjøkkenhetter) skal det ifølge datablad for Uponor UVS Kombitårn være en hastighet på avkastluften på 7-8m/s avhengig av bygg. Dette skal i teorien gi en kastelengde på ca. 24m som i utgangspunktet burde være OK. Luftmengden ligger godt innenfor arbeidsområdet når vi leser ut fra databladet til Uponor UVS og ser ut til å være riktig tatt ut. Men VENTØK kapittel 4.1 Luftinntak og avkast, anbefaler imidlertid en lufthastighet på utløp på jethette på 13-15m/s og Ventilasjonsteknikk Del 1 anbefaler 10m/s.

Howdan luften vil bevege seg i gårdsrommet er veldig avhengig av vær og vind. Det er vanskelig å si hvilke strømminger luften vil ha. I et slikt relativt lukket gårdsrom vil det fort være fare for bakevje. Ved riktige forhold vil vinden kommer over hustaket og treffer bakvegg i gårdsrom og lager en sirkulærluftstrøm som kan presse avkastluften ned igjen til luftinntaket.

For å være sikker på å løse problemet med luktsmitte bør avkastluften helst føres opp over tak, alternativt separeres godt i horisontalt slik at det oppnås en avstand mellom inntak og avkast på > 10 m.

Vi har sett på 2 mulige løsninger.

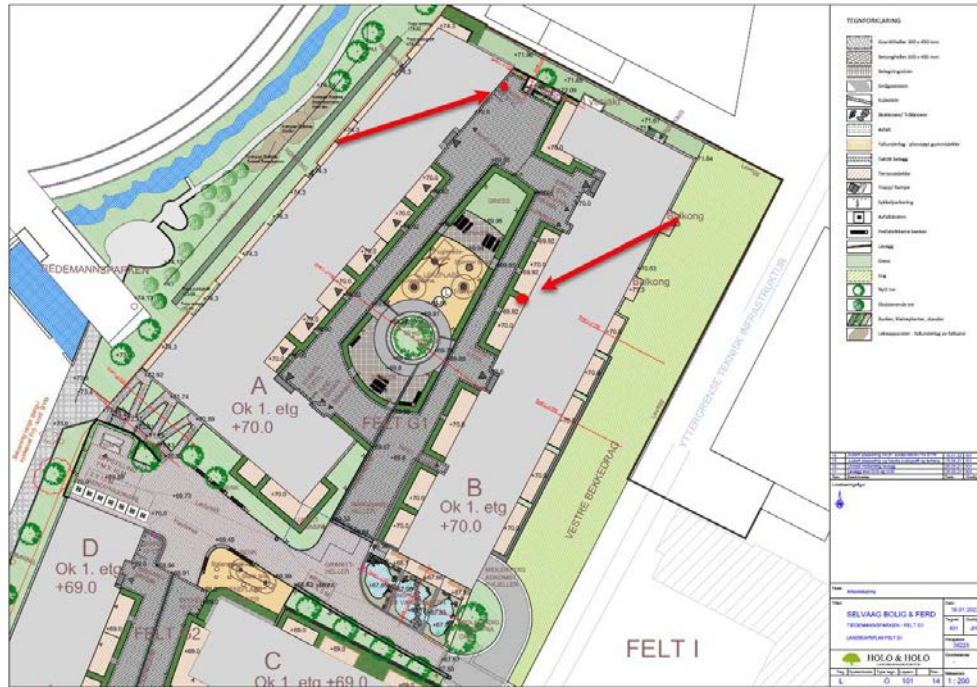
Alternativ 1

Føre kanaler opp langs fasade for avkast over tak. Ved denne løsningen tenkes det å koble til avkastkanal Ø1000 som ligger i kulvert ved yttervegg 4 steder. Kanaler i kulvert må graves opp, ny kanal kobles til og føres opp. Kanaler må ligge på vegg isolert og mantlet opp langs fasade inntil og mellom balkonger.

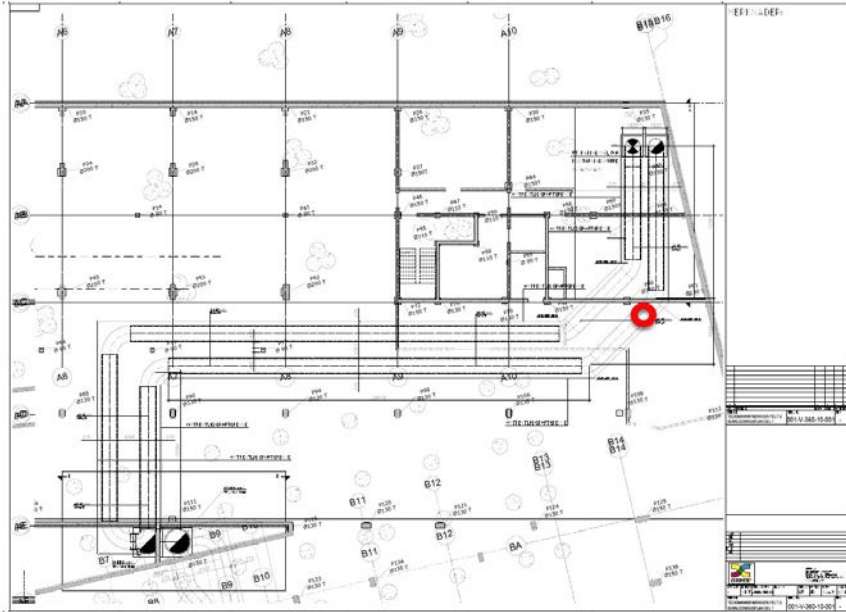
Kanaler i grunn ligger i en betongkulvert over parkeringskjeller. Vi må komme rett opp av kulvert som gir oss lite spillerom på oppstikk. 2 av oppstikkene fra kulvert kommer rett opp i uteplass i plan 1. Det må undersøkes om det er mulig å grave grøfter her en grøft her eller lages nye kulverter for kanalene.

Se skisseløsning på tegninger nedenfor.

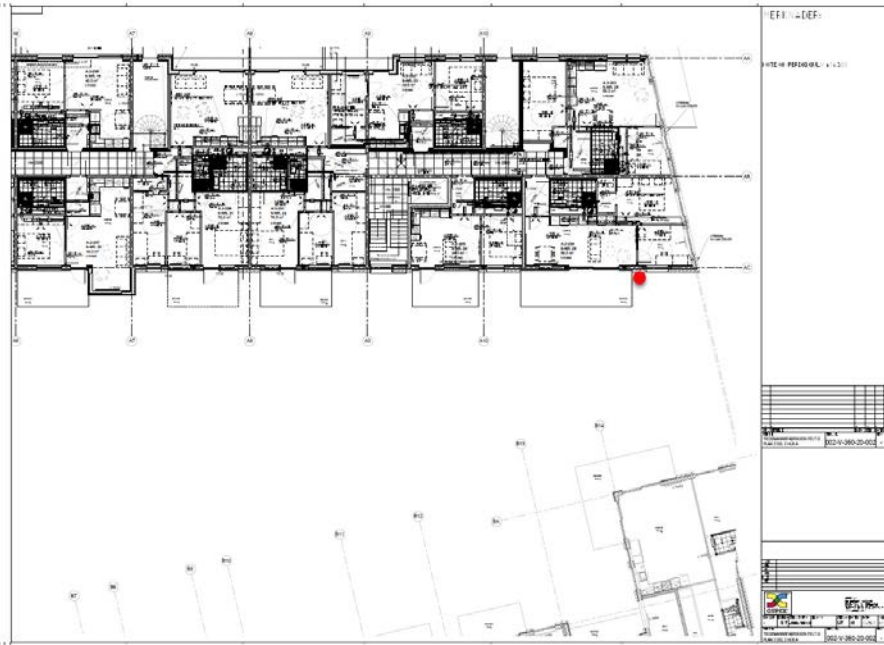
Felt G1



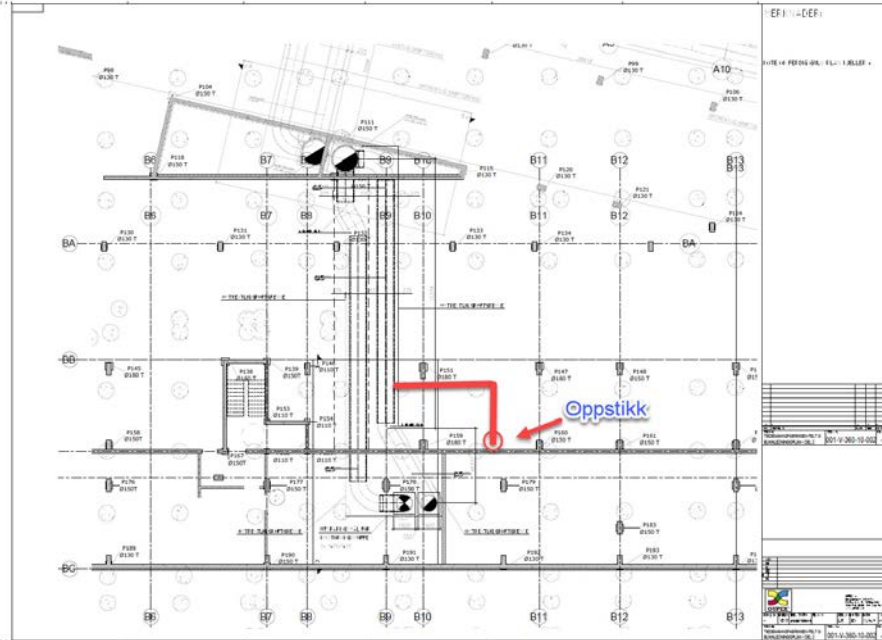
Bunnledningsplan del 1



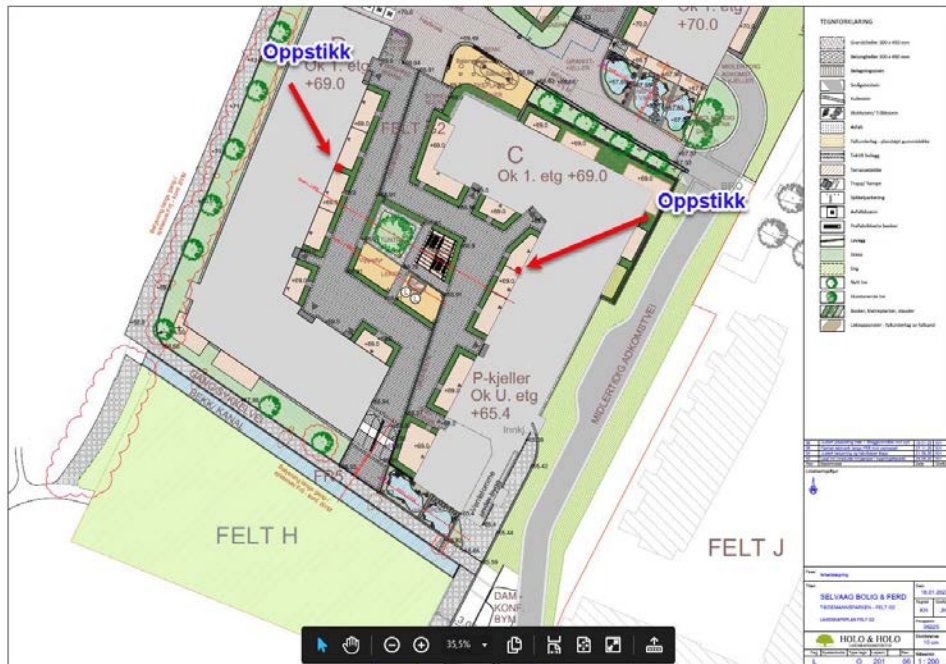
Plan 2 del 1



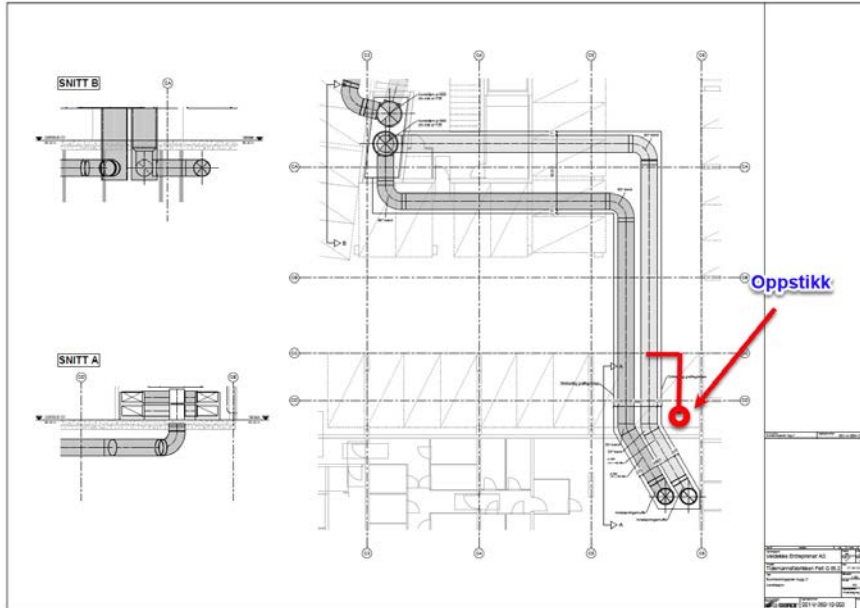
Bunnledningsplan del 2



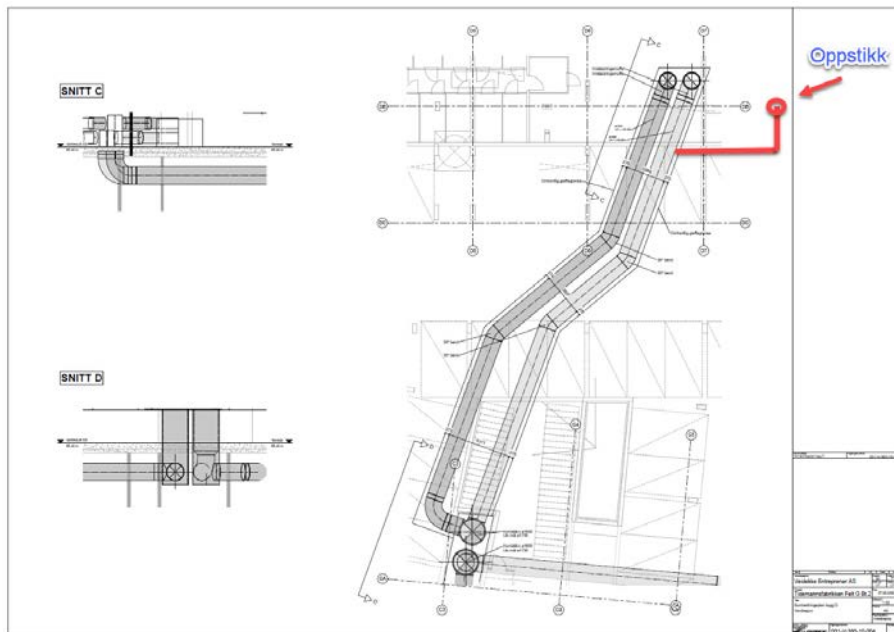
Felt G2



Bunnledningsplan 3 (bygg C)



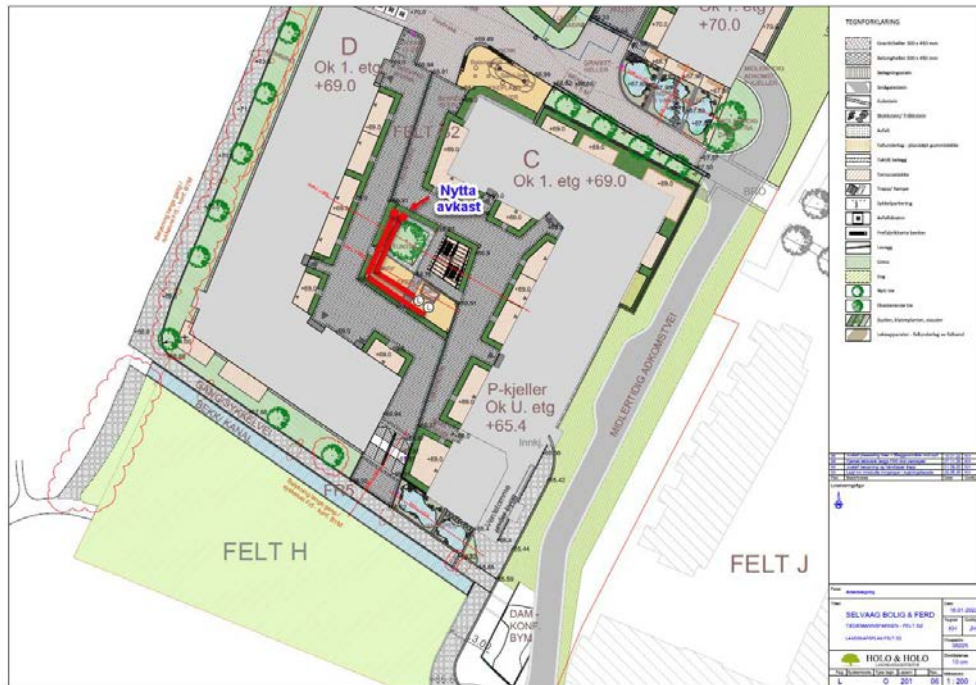
Bunnledningsplan 4 (bygg D)

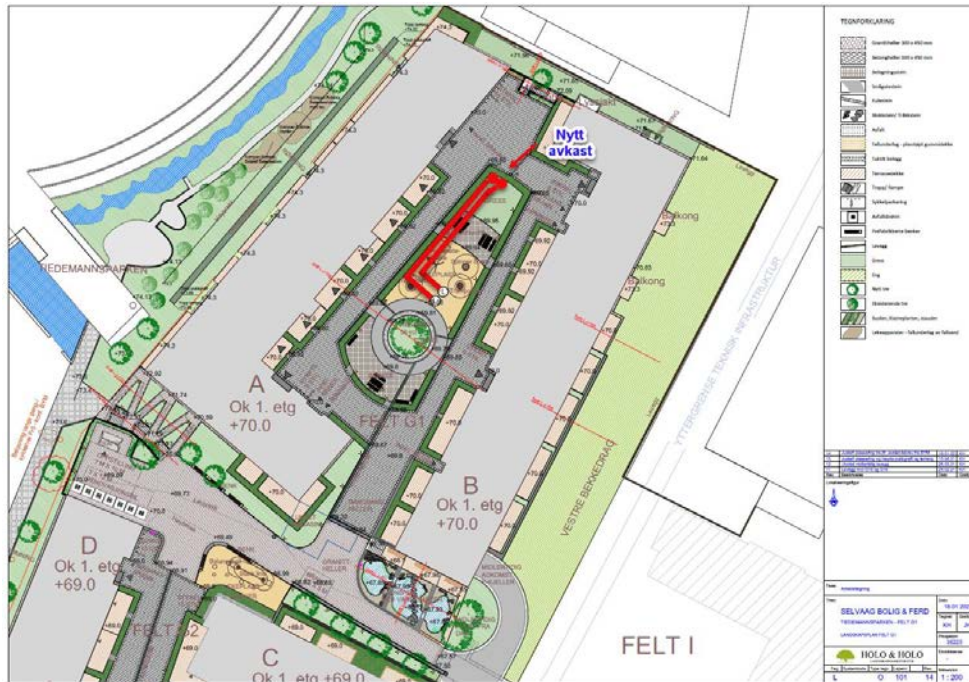


Alternativ 2

Skape avstand mellom inntak og avkast ved å flytte avkastene fra nåværende posisjon. Om dette kan løses med ny kulvert, eller om det må legges over bakken, må drøftes med bygningsteknisk kompetanse. Det er vanskelig å finne trasé for dette uten å påvirke fellesområder og lekeapparater. Det bør vurderes det om det kan lages grøfter for å legge ny kanaltrasé i bakken, eventuelt om det må bygges en kulvert for dette.

Det bør etterstrebes å lage størst mulig avstand mellom inntak og avkast. Med fare for strømninger som fører avkastluft tilbake til inntak er ikke sikkert dette alene løser problemet. For å få opp hastigheten på avkastluften slik at vi er sikre på at den kommer over tak så kan man sette inn en hjelpevifte på kanalen. I tillegg etableres en liten kanal ut til det fri med regulerende spjeld for å ta inn falsk luft, dette er for å sikre en høyere og konstant hastighet på avkastluften. Når det er lave luftmengder på aggregatene vil vi kunne dra inn luft fra det fri for å få konstant luftmengde. Viftene vil avgi endel lyd og bør bygges inn i et lydisolert bygg med inspeksjonsmulighet. Det etablerer lydfeller før og etter vifter.





DISKUSJON OG KONKLUSJON

Alternativ 1: Luftteknisk er nok dette den beste løsningen med tanke på at en får avkast opp over tak og også at det er mindre vedlikehold og servicekostnader enn ved valg alternativ 2. Det er muligens en mindre pen løsning og kanskje noe sjenerende for beboere med kanal opp på vegg. Ved valg av denne løsningen må det kunne graves grøfter for å komme opp i riktig punkt mellom balkonger og uteplasser.

Alternativ 2: Om kanaler må legges over bakkeplan er denne løsningen noe plasskrevende og vi vil ta en del plass fra fellesarealet. Om det kan graves grøfter, eventuelt lages ny kulvert vil det kun være innbyggingen av vifter pluss lydfeller som vil ta mer plass fra fellesarealer. Det vil være en del drift- og vedlikeholdskostnader ved vifter og spjeld og det er alltid mulighet for feil/ stans i vifter. Om kanaler legges over bakken er det nok et billigere alternativ enn alternativ 1 men om det legges i bakken et dyrere alternativ.

Begge alternativene vil sikre anlegget for luktsmitte fra avtrekk til tilluft. Det viktigste er å få separert inntak og avkast og å sikre hastigheten på avkastluften slik at vond lukt kommer opp over tak.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.04.24

Selskapsnummer: 2421 Selskapsnavn: Tiedemannsparken Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Tiedemannsparken Sameie

Organisasjonsnummer: 927377128

Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Teglverket Skole, Grenseveien 60, 0579 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 61

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 12

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

[] er valgt.

✓ Vedtatt. Ida Evjen valgt som møteleder.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Ida Evjen foreslått. Som protokollvitner ble Hedda Bråtebæk foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 570 600.

Styrets innstilling

Styret foreslår å øke styrehonorar da det har vært mye arbeid og annet oppfølging det siste året. Foreslås å økes fra 1500 kroner per seksjon til 1800 kroner per seksjon. Totalt 570 600 kroner.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 570 600

✓ Vedtatt. 61 stemmeberettigede- 5 stemte i mot

7. Digitale nøkler

Fremmet av: Åse Wahl Gunderson

Sameiet bør ta i bruk en løsning som gjør at vi kan åpne felles dører (ytterdører og dører fra garasjen til oppgangen) med en app på mobilen, for eksempel fra unloc / OBOS-nøkkel. Dette er praktisk når man trenger å dele nøkkel med noen, for eksempel en håndverker eller barnevakt. Det øker også tryggheten for alle fordi det blir færre nøkler å miste. Det vil også være mulig for beboere å selv kjøpe tilsvarende løsning på egen leilighetsdør, for de som er interessert i det.

Det finnes flere aktører som tilbyr slike løsninger. En av aktørene som tilbyr dette er OBOS. Les mer om løsningen fra dem her: <https://www.obos.no/boligforvaltning/tjenester/obos-nokkel/>

Listepris for tjenesten fra OBOS er 17,- kr per bolig per måned, altså 5 389,- kr for hele sameiet per måned. I tillegg vil det være en installasjonskostnad anslått til 30 000,- kr.

Styrets innstilling

Styret ønsker at valg av nytt låsesystem ikke skal låse sameiet til å velge en spesifikk leverandør. Vi har for øvrig fortsatt garanti på dagens låsesystemer fra utbygger. Styret foreslår at årsmøte avviser forslaget med bakgrunn i ovennevnte redegjørelse.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Årsmøtet ber styret anskaffe løsning for digital nøkkel for sameiet. Tiltaket er forventet å gi en økning i faste fellesutgifter anslått til 17 kr per leilighet per måned.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Styrets innstilling tas til følge

✓ Forslaget ble vedtatt

8. Pergola i bakgård A/B

Fremmet av: Anne Berndt

Ønsker at det settes opp en pergola tilsvarende som bakgård C/D har. Dette for å øke trivselen og dermed bruken av bakgården. Samtidig vil det bidra solbeskyttelse og man kan oppholde seg ute lenger når sola steker. Bra for barn også å kunne få en pause i skyggen. Fint møtepunkt for naboer. Bakgården fremstår fremdeles som naken og steril, og en pergola med klatreplanter vil bidra til et mer hyggelig utemiljø.

Styrets innstilling

Styret synes i utgangspunktet at dette er et godt forslag og vi ønsker å bidra til at fellesarealene i sameiet blir et hyggelig møtepunkt for beboerne.

Med henblikk på at styre mener innkreving av engangskostnader fra beboerne i all hovedsak er et uønsket virkemiddel, samt at vi allerede har økt felleskostnadene ved flere anledninger og har en pågående kapitalinnhenting fra hver seksjonseier til dekning av felles umålt energiforbruk, ønsker ikke styret å pålegge beboerne ytterligere kostnader på nåværende tidspunkt.

I tillegg har vi i år allerede benyttet økonomiske midler til ferdigstilling av to hobbyrom som vi håper blir til glede for beboerne. Styret mener av den grunn at vurdering av pergola i bakgård A/B bør utsettes.

På nåværende tidspunkt er styrets innstilling at forslaget avvises.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

- 1) Styret undersøker muligheter og kostnader for pergola, samt avklarer om pergola er byggesøknadspliktig hva en evt byggesøknad vil koste
- 2) Prisen for pergola og evt byggesøknad blir en engangskostnad som fordeles på enhetene i sameiet.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Styrets innstilling tas til følge

✓ Forslaget ble vedtatt

9. Matluktsmitte

Fremmet av: Eline Granum Øimoen

1. Hva saken handler om:

Saken gjelder matluktsmitte fra ventilasjonssystemet. Vi er mange som lider av matluktsmitte fra ventilasjonssystemet, og har etterlyst tiltak i lang tid. Gjentatte reklamasjoner fra mange seksjonseiere, befaringer, forsøk på retting, informasjonsmøte og dialog mellom Selvaag og styret har dessverre ikke løst problematikken.

Etter initiativ fra styret ble det brukt en uavhengig tredjepart, GK Norge AS, for å kartlegge matluktproblemet, årsak og forelå løsning/ tiltak. For å avklare mistanken om at matlukt spres via ventilasjonsanlegget er det gjennomført en test vha en sporgass på aggregat 360.008 Bygg C. Resultatet viste at det skjer en kortslutning av luft fra avkast til inntak, noe som fører til luktsmitte fra avtrekk til tilluft i leiligheter. Sitatene under er tatt fra rapportene til GK Norge AS.

«Etter relativt kort tids luktobservasjon (30-60 sek) var det tydelig citrusluk i friskluftskanalen på vei inn i aggregatet».

«Testen var svært tydelig og bekrefter at det er i fbm luftinntak/avkast at luktsmitte fra avtrekk til inntaksluft skjer»

«Ytterligere kontroller ute i leilighetene og tilhørende kjøkkenavtrekk er derfor unødvendig».

Rapporten viser at det klart foreligger en mangel ved ventilasjonssystemet. I dag er ventilasjonssystemet bygget i strid med Byggteknisk forskrift (TEK 17) § 13-1, og det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringsloven § 25.

I rapporten fra GK Norge AS ble det foreslått to alternative tiltak. Oppsummert beskrives tiltakene i rapporten som nevnt under.

«For å være sikker på å løse problemet med luktsmitte bør avkastluften helst føres opp over taket, alternativt separeres godt i horisontalt slik at det oppnås en avstand mellom inntak og avkast på > 10 m»

Selvaag innrømmet på informasjonsmøte for seksjonseiere 13. juni 2023 at det var en mangel ved ventilasjonssystemet. I februar 2024 ble det installert jethetter på alle fire ventilasjonstårnene av Selvaag. Tiltaket har ikke løst problematikken. Tiltaket var heller ikke et av to alternative tiltak som ble foreslått av GK Norge AS.

Styret og Selvaag er i dag helt uenig om veien videre. Historikken vitner dessverre om at Selvaag bevisst trenere saken, og ikke er villig til å gjennomføre nødvendige rette-tiltak.

2. Hensikt og mål

Det er viktig at saken blir tatt opp fordi mangelen ved ventilasjonssystemet berører alle seksjonseierne. I dag er ventilasjonsanlegget bygget i strid med TEK 17 § 13-1. Luftkvaliteten i leilighetene er vesentlig for alle beboere, og dette er noe Selvaag skal betale for å rette (ikke sameiet).

Etter eierseksjonsloven er sameiet pliktig å holde felles installasjoner, slik som felles ventilasjonsanlegget, forsvarlig ved like, jf. eierseksjonsloven § 33. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig. Mangelen ved ventilasjonssystemet er derfor noe som sameiet må reparere om ikke Selvaag gjør det, og derav betale for.

Personlig mener jeg at Selvaag har mistet retten til å rette mangelen, jf. bustadoppføringsloven § 32. Det er et vilkår om at rettingen kan skje «utan vesentleg ulempe» og at seksjonseierne ikke har «særleg grunn til å setje seg imot retting». Momenter som taler for at Selvaag har mistet retten til retting er: tidsaspektet, konsekvensene matluktsmitte har for den enkelte seksjonseier, antall forsøkte rette-tiltak og tilliten til Selvaag.

Kostnadene sameiet har med å rette mangelen ved ventilasjonssystemet må deretter kreves betalt av Selvaag, jf. bustadoppføringsloven § 33 og 35.

Styrets innstilling

Siden vi har en pågående reklamasjon og dialog med utbygger om matlukt saken, foreslår styret at årsmøte avviser forslag fra forslagsstiller.


Følgende forslag var til avstemning:

-

Forslag til vedtak 1:

Alternative forslag til vedtak:

1. Selvaag har mistet retten til å rette mangelen ved ventilasjonssystemet. Sameiet v/ styret må rette mangelen i henhold til et av to alternative løsninger som fremgår av rapporten til GK Norge AS. Kostnadene sameiet har med å rette mangelen vil deretter kreves betalt av Selvaag.
2. Sameiet må gjøre en utredning av hva de alternative rette-tiltakene som fremgår av rapporten til GK Norge AS vil koste å gjennomføre. Kostnaden må deretter kreves betalt av Selvaag, for videre gjennomføring av egne rette-tiltak.
3. Sameiet skal gi Selvaag 90 dager på å rette mangelen ved ventilasjonssystemet i henhold til et av to alternative løsninger som fremgår av rapporten til GK Norge AS. Om ikke Selvaag gjør dette mister Selvaag retten til å rette mangelen.
4. Sameiet vedtar at det gjennomføres en rettslig prosess for å få dom på hvilke krav sameiet har mot Selvaag.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Styrets innstilling tas til følge

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 3:

Benkeforslag på møte: Årsmøte ber styret innhente juridisk bistand for å vurdere sameiets juridiske handlingsrom og vurdere konsekvenser ved å starte en rettslig prosess mot Selvaag.

 Forslaget ble vedtatt

10. Valg av tillitsvalgte

Dagens styre :

Styreleder Minh Hoang Nguyen (2022-2024)
Styremedlem Henning Pettersen (2022-2024)
Styremedlem Stig Slaatto-Hornnes (2022-2024)
Styremedlem Jogvan Hugo Gardan (2023-2025)
Styremedlem Serena Norheim (2023-2025)
Vara Dag Nysæter (2023-2024)
Vara Marte Abrahamsen (2023-2024)
Vara Mathias Løfsgaard (2023-2024)

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Minh Hoang Nguyen

Følgende stilte til valg:

Minh Hoang Nguyen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Mathias Løfsgaard

Dag Nysæter

Følgende stilte til valg:

Mathias Løfsgaard
Dag Nysæter

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Marte Abrahamsen

Ekaterina Angelina Flakstad

Jonas Aleksander Hansen

Følgende stilte til valg:

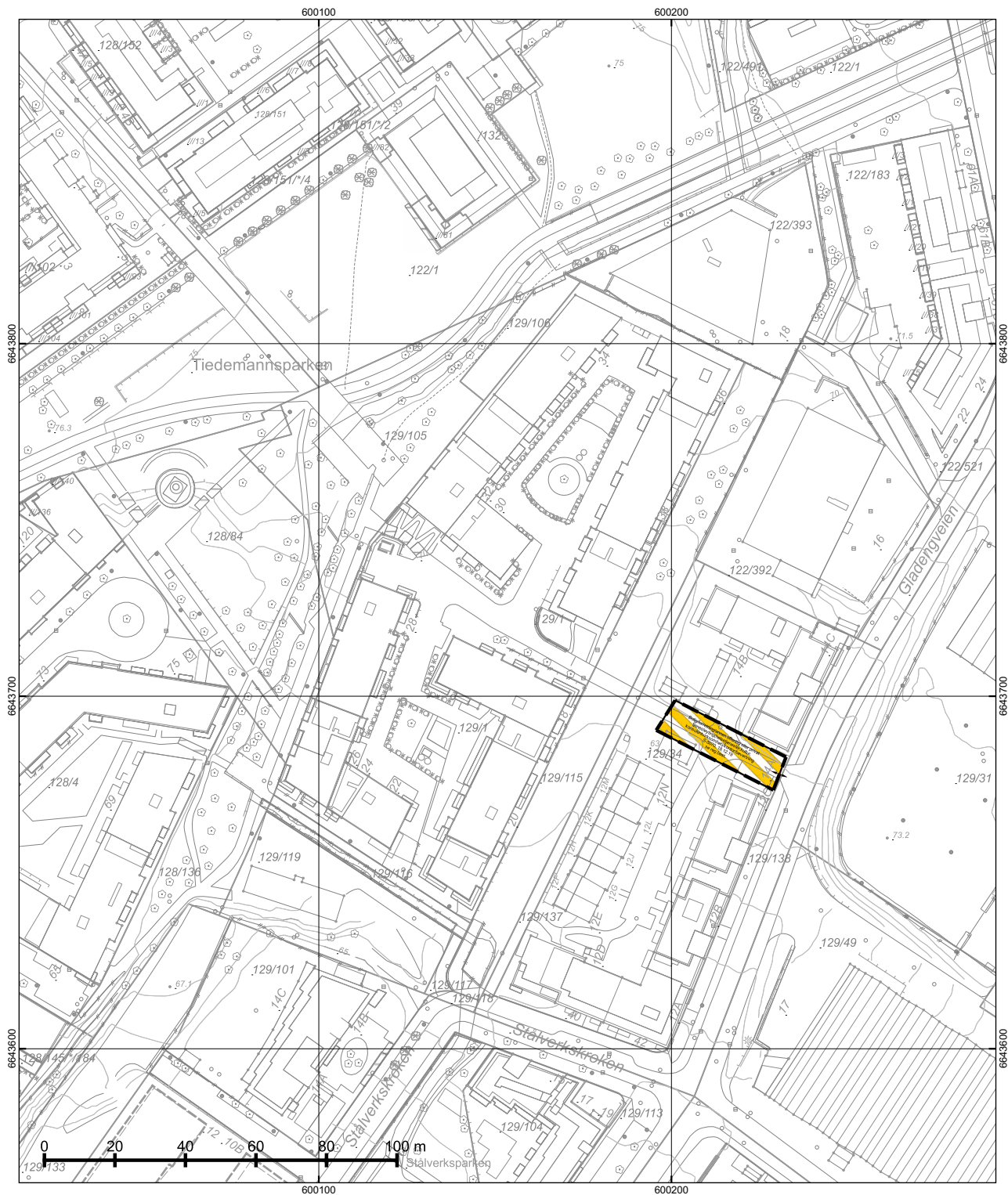
Marte Abrahamsen

Ekaterina Angelina Flakstad

Jonas Aleksander Hansen


Protokollen er signert av
Møteleder Ida Evjen /s/
Protokollfører Ida Evjen /s/
Protokollvitne Hedda Bråtebæk /s/

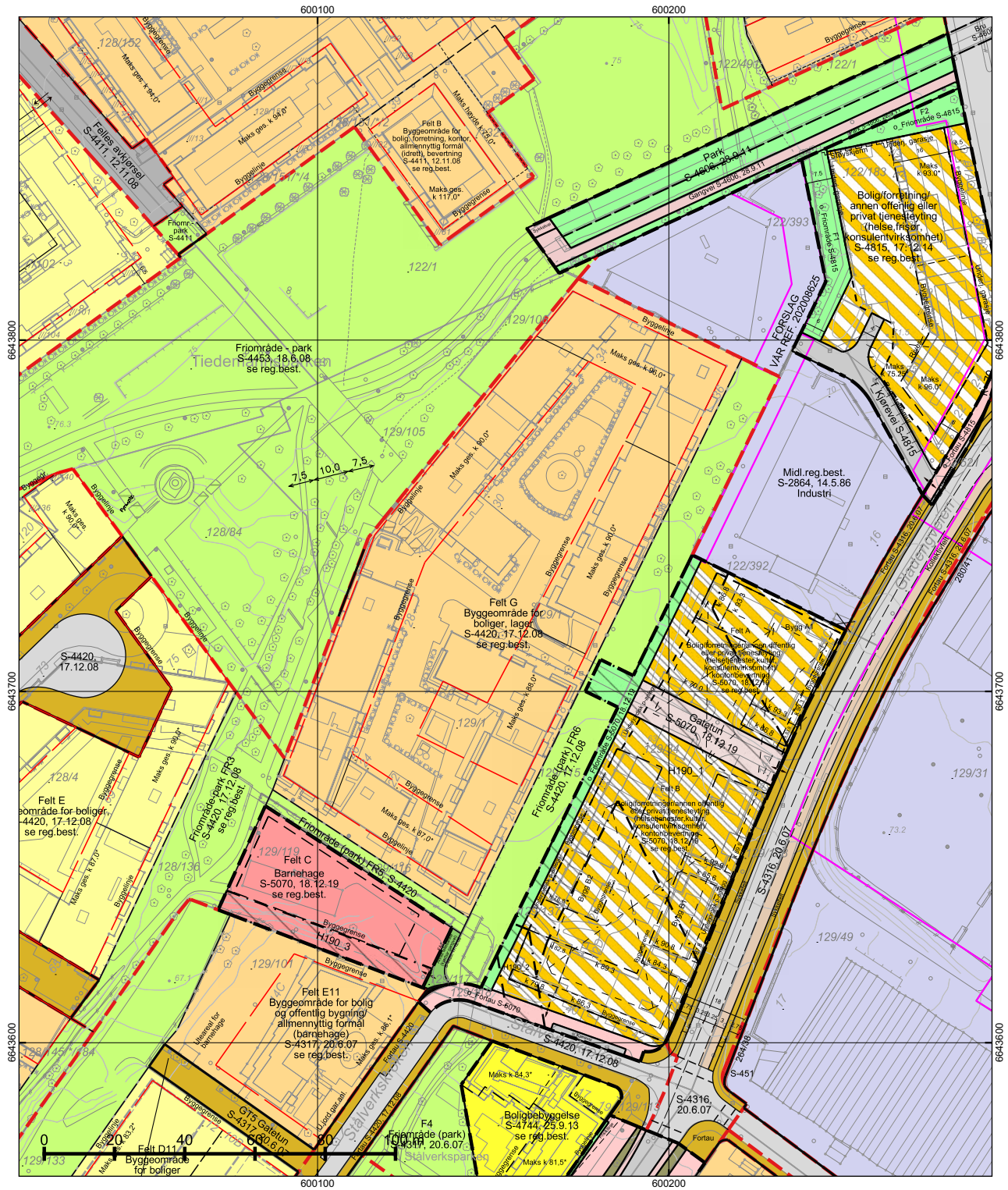




*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 15.12.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3> <ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 150901/ 86523913</p> <p>Adresse: Stålverkskrokan 30</p> <p>Gnr/Bnr: 129/1</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.12.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

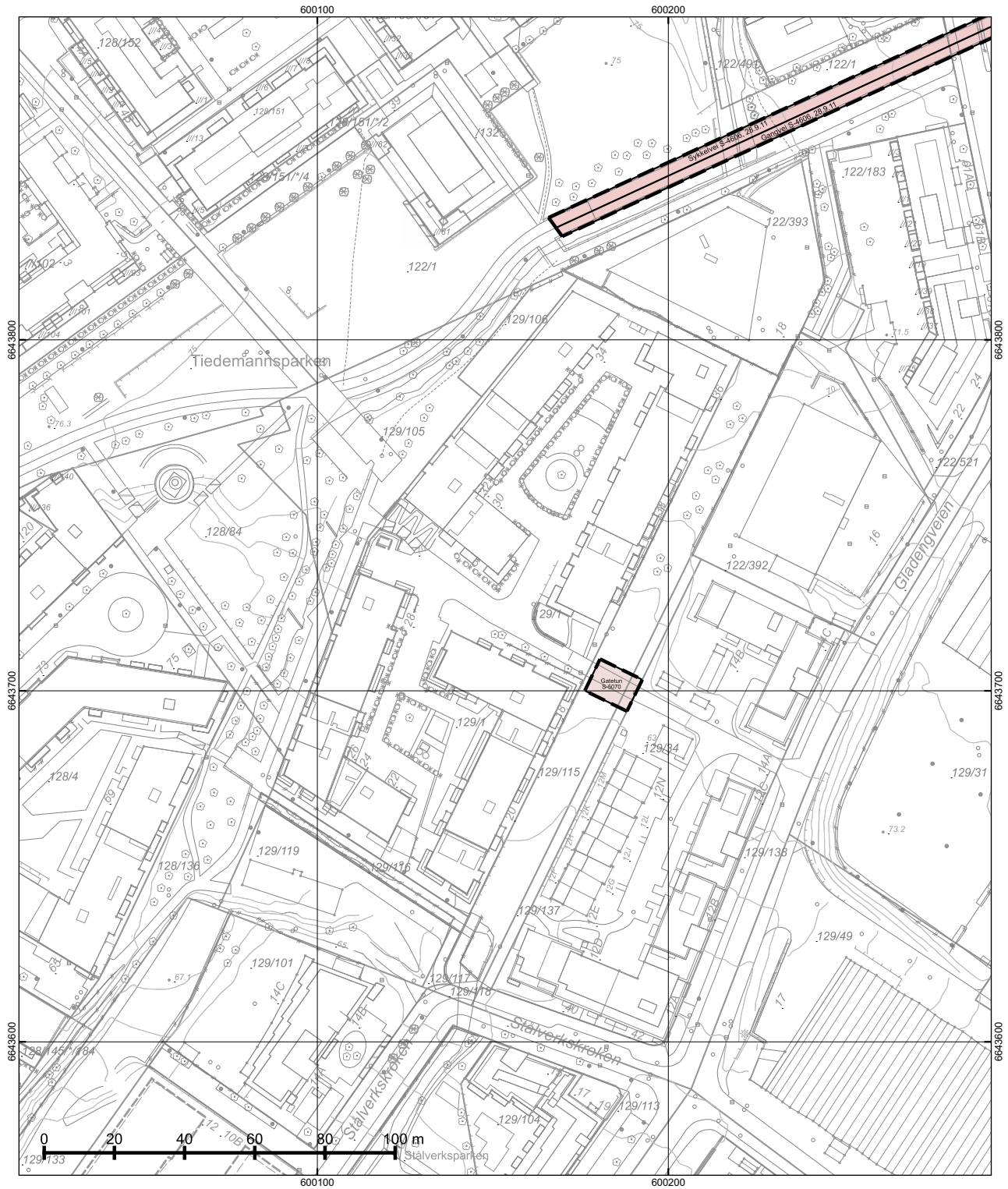
Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 1 og 3 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 150901/ 86523913	Deres ref.:
Adresse: Stålverkskroken 30	Kommentar:
Gnr/Bnr: 129/1	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terreghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

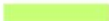





































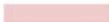




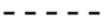



















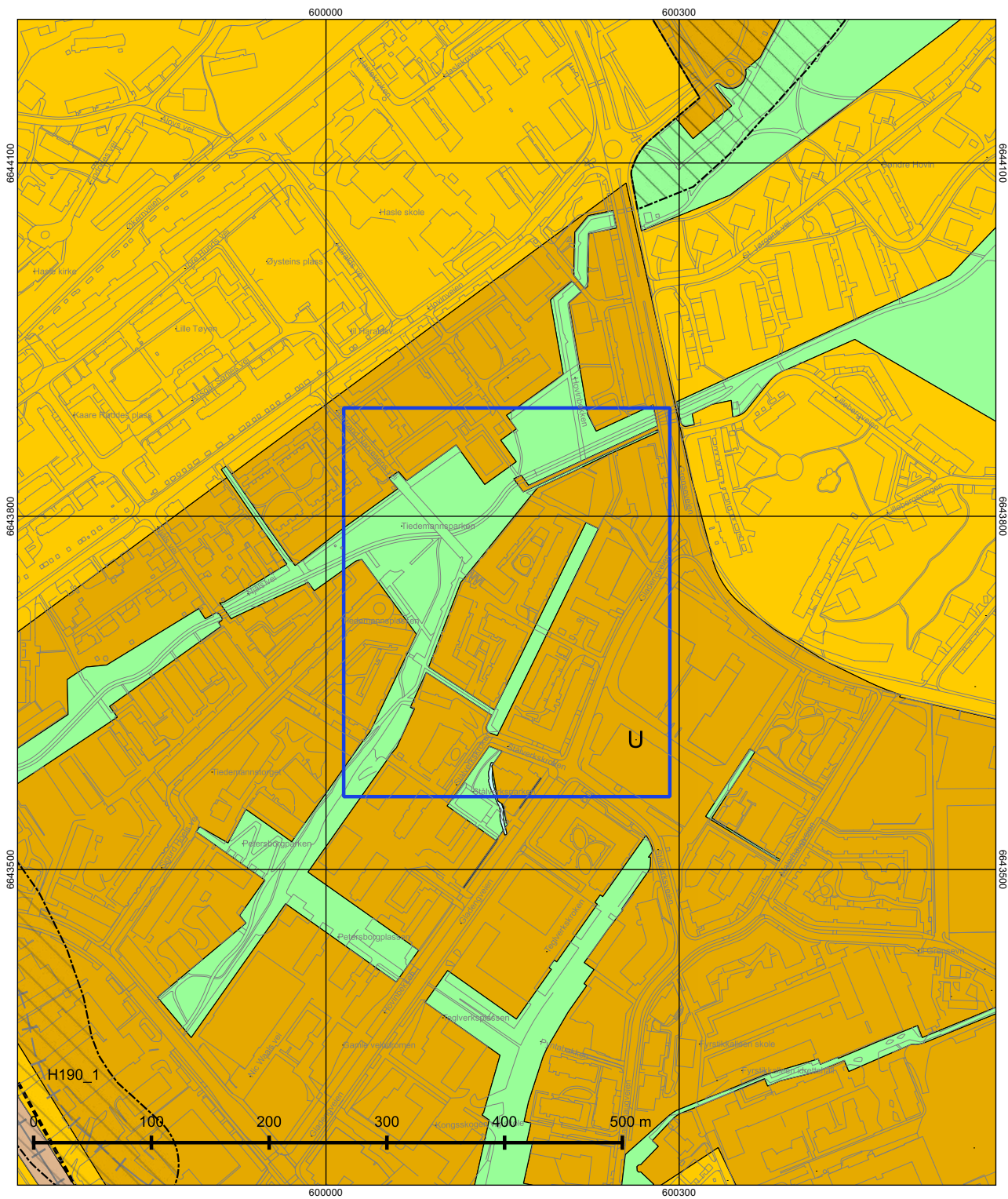
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 15.12.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>Reguleringskart</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 150901/ 86523913</p> <p>Adresse: Stålverkskrokan 30</p> <p>Gnr/Bnr: 129/1</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		RpRegulertHøyde
	41 - Turvei/skiløype		Grense for bebyggelse
	70 - Felles avkjørsel		Byggegrense
	77 - Annet fellesareal		Beregnet senterlinje veg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Bygning som forutsettes revet
	140 - Bolig/forr./kontor		Underjordisk anlegg
	144 - Forr./bolig		Byggegrense
	148 - Bolig/offentlig		Byggelinje
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Frisiktlinje
	311 - Annet veiareal		Regulert stoyskjerm
	312 - Fortau		Regulert støttemur
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Bru
	316 - Gatetun/gågate		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	1110 - Boligbebyggelse		Inn-/utkjøring
	1161 - Barnehage		Avkjørsel
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2014 - Gatetun		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	3040 - Friområde		
	3050 - Park		
	3060 - Vegetasjonsskjerm		
	RpBestemmelseGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålgrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 15.12.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 150901/86523913

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Nabolagsprofil

Stålverkskroken 30 - Nabolaget Ensjø - vurdert av 324 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Gladengveien Linje 5N, FB5A, 21, 126	5 min 0.3 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.8 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	13 min 1.1 km
Helsfyr T-bane, buss	15 min 1.3 km
Carl Berners plass Linje 17	21 min 1.6 km

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	8 min 0.6 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	13 min 1 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	13 min 1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	16 min 1.2 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	9 min 0.7 km
Valle Hovin videregående skole	16 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

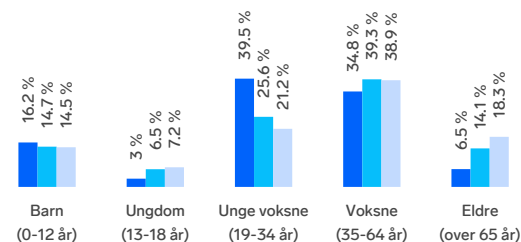
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ensjø	8 226	4 155
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stålverkskroken barnehage (1-5 år) 80 barn	3 min 0.3 km
Espira Marienfyrd barnehage (1-5 år) 115 barn	5 min 0.3 km
Petersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km



Dagligvare

Joker Tiedemannsbyen Søndagsåpent	6 min 0.4 km
Rema 1000 Hovin	7 min





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

Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 95/100

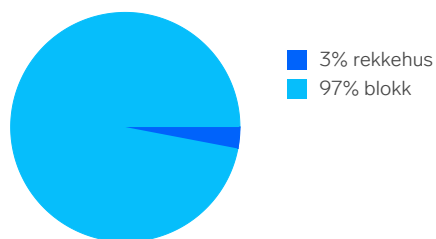
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Lille tøyen Ballspill 8 min  0.6 km
-  Fyrstikkaleen flerbrukshall Aktivitetshall 9 min  0.7 km
-  Fresh Fitness Ensjø 8 min 
-  SATS Hasle 10 min 

Boligmasse



«En liten grønn oase "midt i byen"»

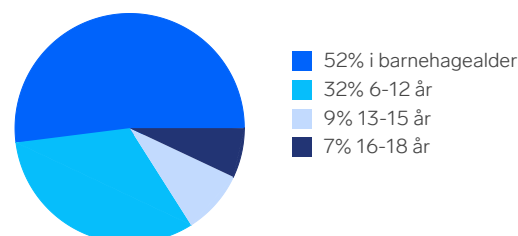
Sitat fra en lokalkjent



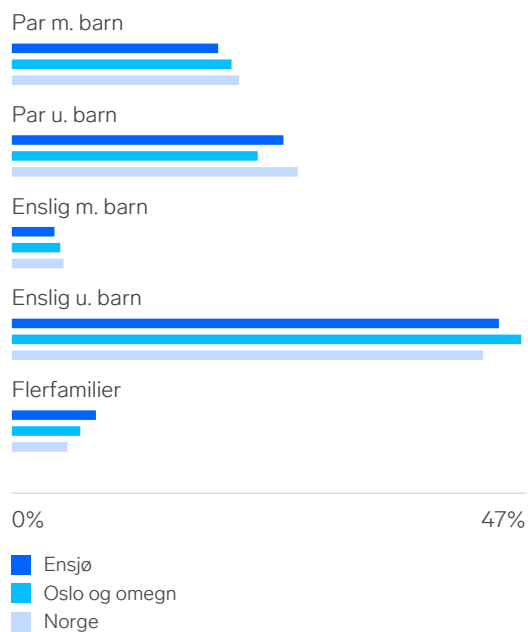
Varer/Tjenester

-  Hasle Torg 10 min 
-  Apotek 1 Ensjø 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

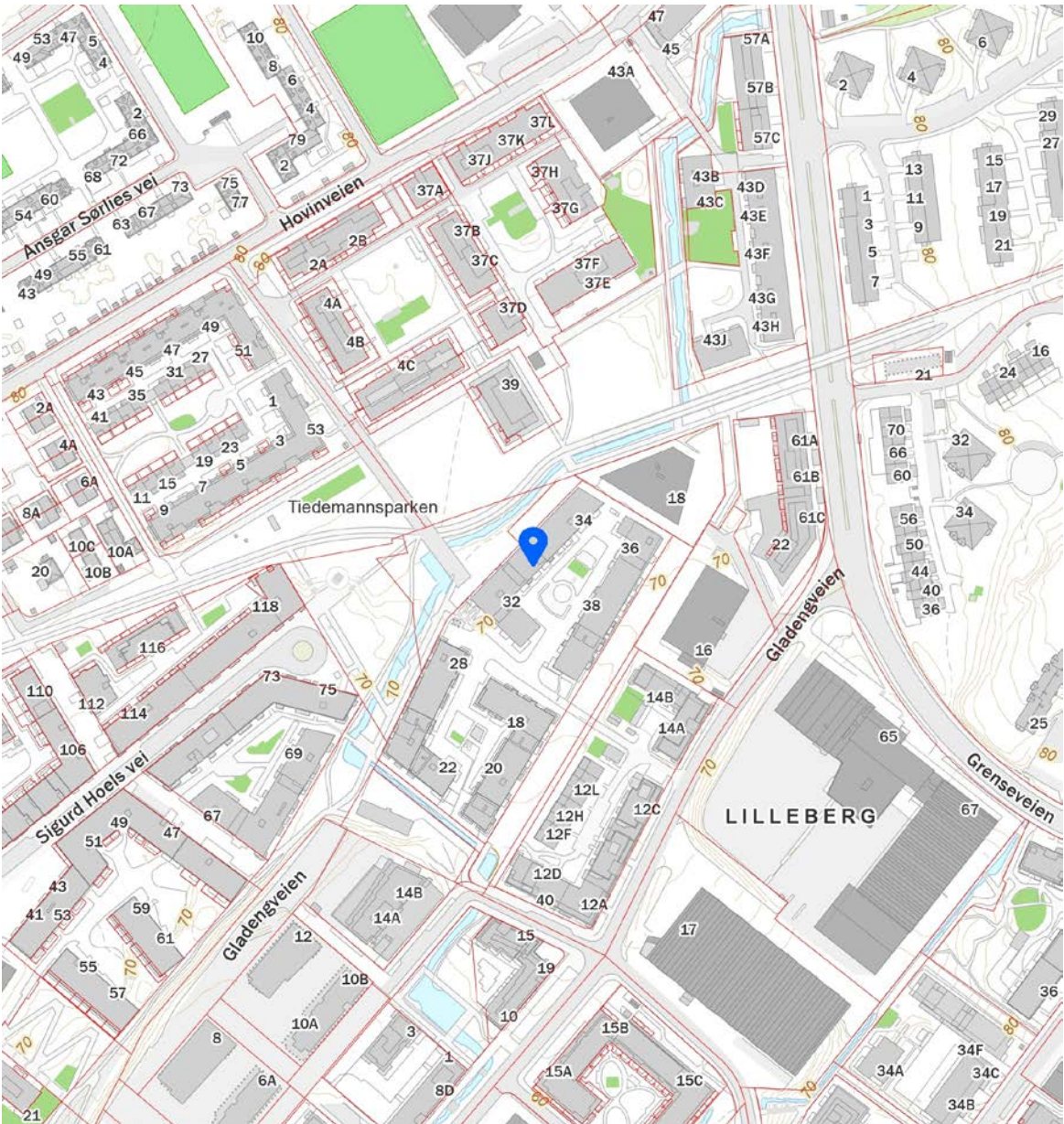
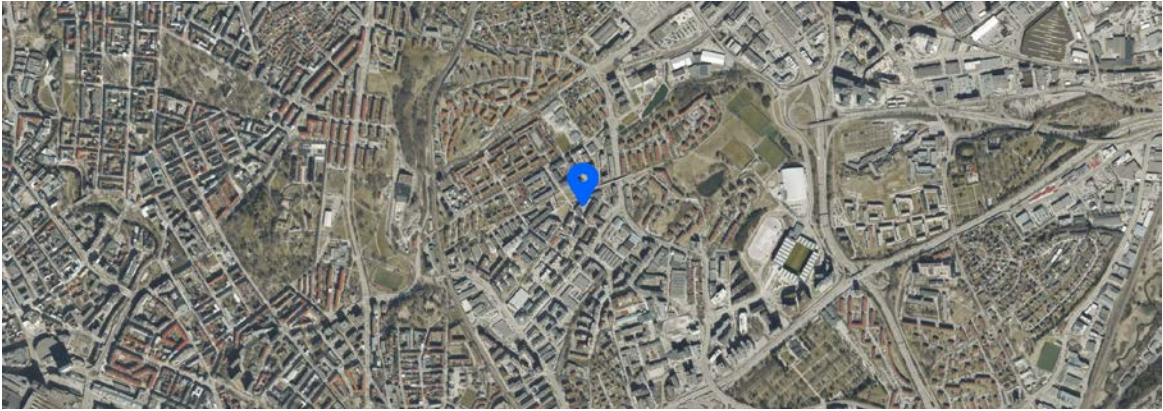


Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



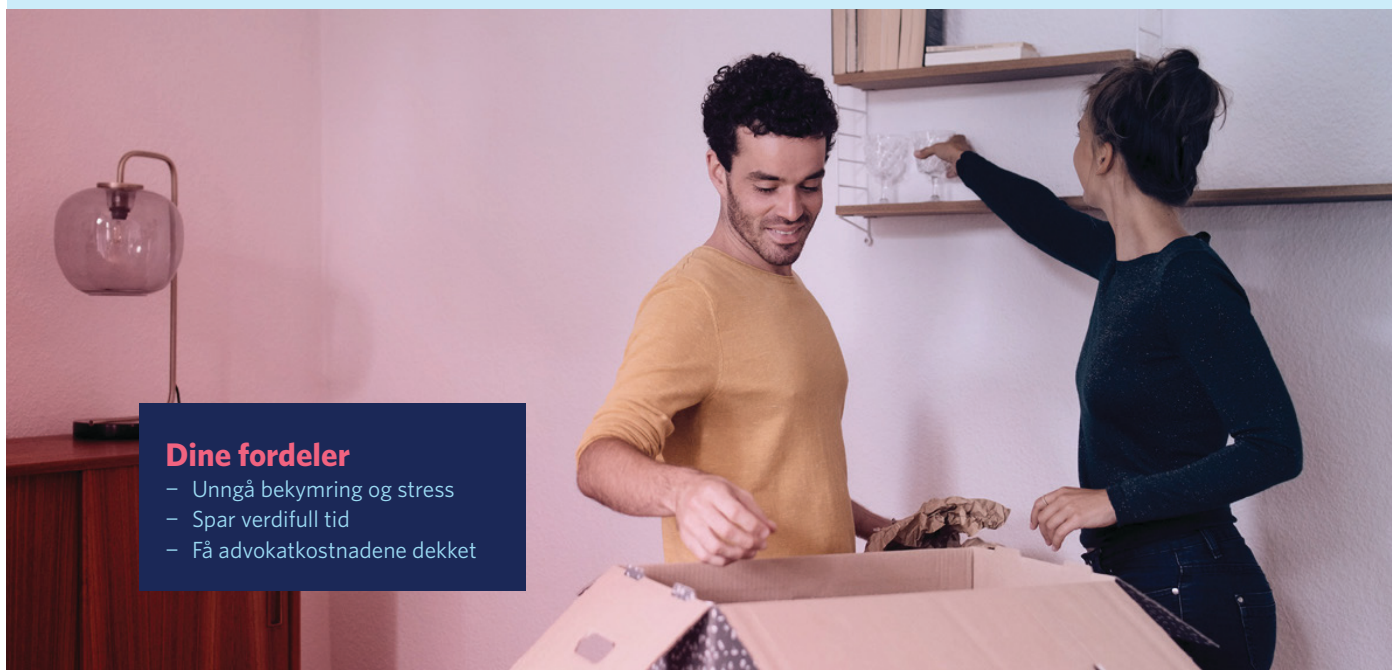
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



 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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Emir Resulbegovic
emir.resulbegovic@emera.no
473 97 811

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING