

HASLE VED LILLE TØYEN

Bertrand Narvesens vei 1

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 13 200 000,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

10727.5 m² (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

345 440,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

13 545 440,-

ANTALL SOVEROM

3

FELLESKOSTNADER

7 018,- pr. mnd

ETASJE

3

FELLESFORMUE

24 283,-

BYGGEÅR

2008

BRA-I/BRA TOTAL

101/106 kvm

ENERGIMERKING

E - Grønn

Din megler



Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

+47 473 97 811













































BALKONG













Planteegning



Bertrand Narvesens vei 1, snr 136



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.

BERTRAND NARVESENS VEI 1

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 13 200 000

Omkostning kjøper

13 200 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

850 (Administrasjonskostnader garasje)

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

330 000 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

331 940 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

345 440 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

13 531 940 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

13 545 440 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 13 545 440

Felleskostnader

Felleskostnader kr 7 018,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: a konto fjernvarme, internett, mottakerutstyr til TV, garasje, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold mm.

Fordeles slik:

Dugnad 50,00

Internett 159,00

Garasje 150,00

Vedlikeholdsfond 168,00

Felleskostnader 4 433,31

Kabel-tv (mottakerutstyr) 29,00

Sameiet har inngått avtale om energiavregning med ISTA Norge AS for avregning av fjernvarme. Jf. vedtektene punkt 6-1 (3).

Eiendomsskatt

Iht. eiendomsskattelisten for 2025 er det kr. 3 407 i eiendomsskatt for denne seksjonen.

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnader.

Fellesgjeld

Seksjonen har ikke fellesgjeld.

Lånebetingelser fellesgjeld: Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207998842

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,34%

Restsaldo 332 545,00

Innfrielsesdato: 30.12.2026

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

Andel fellesgjeld: 0,-

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207998850

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,44%

Restsaldo 12 394 892,30

Innfrielsesdato: 30.12.2046

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Ja

Andel fellesgjeld: 0,-

Sikringsordning

Ikke tilknyttet sikringsordning. Sameiet har legalpant som sikkerhet for betaling av felleskostnader.

Andre kostnader:

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

Formue:

Andel fellesformue: Kr 24 283 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 2 289 569 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 9 158 275 (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

Leiligheten har en svært sentral og attraktiv beliggenhet i et barnevennlig og rolig område nær Tiedemannsparken, på grensen mellom Hasle og Ensjø. Rett utenfor døren finner du idylliske grøntområder med beplantning, lekeapparater, bekk, vannspeil og gangbro. Tiedemannsparken og Valle Hovin er de nærmeste parkene og ligger kun et steinkast unna.

Området har gjennomgått en betydelig utvikling de siste årene, med moderne boligprosjekter, oppgraderte uterom, ny infrastruktur og gode servicetilbud. Her bor du i et nabolag som kombinerer urbant preg med grønne omgivelser.

Dagligvarehandelen er godt ivaretatt med blant annet Rema 1000 og Kiwi i Hovinveien, samt Coop Mega på Hasle Torg. På Ensjø finner du også flere alternativer som Rema 1000, Kiwi og Spar. Hasle Torg kjøpesenter ligger kun få minutters gange unna, med tilbud som Vinmonopolet, Baker Hansen, apotek, Jernia og andre butikker. I nærområdet finnes også frisører, pizzeriaer, gastropuber og småbutikker.

Det er kort vei til sentrale områder som Oslo sentrum, Grünerløkka, Tøyen og Carl Berner - med alt av storbyens fasiliteter. I tillegg bør både Hasle Torg og Vinslottet trekkes frem. Sistnevnte er det tidligere tapperiet til Vinmonopolet, som nå er et levende knutepunkt for bolig og næring med blant annet kafe, frisør og spisesteder i første etasje.

For den aktive er det mange muligheter i nærområdet, med lekeplasser, fotballbane, skøytebane, idrettshall, svømmehall og flere treningssentre. Jordal Amfi og Valle Hovin ligger i gangavstand, det samme gjør Kampen park, Tøyenparken og det nye Tøyenbadet, som blant annet tilbyr bassenger, vannsklie og badstue. Treningssentre som SATS Hasle Torg, SATS Kampen og Fresh Fitness på Ensjø er lett tilgjengelige.

Barnefamilier vil sette pris på et godt utvalg av barnehager i området, blant annet Espira.

Offentlig kommunikasjon er svært godt utbygget. Buss 21 og Flybussen stopper i Grenseveien like ved, og det er kort vei til både Ensjø og Hasle T-banestasjoner. Fra Ensjø går linje 1, 2, 3 og 4, med reisetid til sentrum på rundt fem minutter. Hasle betjenes av linje 5. I tillegg er Tøyen togstasjon på Gjøvikbanen et flott utgangspunkt for både byturer og utflukter i marka.

Kulturlivet i området er rikt, med blant annet Kanonhallen kulturhus som byr på konserter og arrangementer gjennom året. Sommerstid arrangeres Øyafestivalen og andre kulturtilbud i Tøyenparken.

Barnehage/Skole

Skolekrets: Boligen sokner til Hasle skole.

Parkering

Seksjonen har en tilhørende parkeringsplass, nummer 177, 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.

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: 10727.5 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 Bertrand Narvesens vei 1-53.

Byggetegninger:

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

Innhold

Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, tre soverom, to bad og en innvendig bod. I tillegg medfølger en garasjeplass og bod i kjelleren.

Areal

BRA - i: 101 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 106 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² kjellerbod.

3. etasje

BRA-i: 101 m² entré, stue, kjøkken, tre soverom, to bad og to boder.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

7 m² balkong.

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

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning fra Ask og Eng med glatte skapfronter i bambus. Benkeplatene er i stein, nærmere bestemt Silestone Eternal Marfil kompositt/kvartsitt. Det er underlimt oppvaskkum og armatur med ettgreps betjening. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp, kaffemaskin samt kjøle- og fryseskap. Det er montert Waterguard-system.

Baderom 1

Baderommet er plassbygd og har flislagte overflater samt gulvvarme. Veggene er flislagt, og taket har malte plater med innfelte downlights. Dusjen er plassert direkte på gulv og har dusjdører i herdet glass. Rommet er innredet med speilskap og baderomsinnredning. Toalettet er vegghengt med innebygget susterne. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Baderom 2

Det andre baderommet er også plassbygd med flislagte overflater og gulvvarme. Veggene er flislagt, og taket består av malte plater med innfelte downlights. Badet er utstyrt med badekar og dusjgarnityr. Videre er det speilskap, baderomsinnredning med skuffeinnredning og vegghengt toalett.

Innvendige overflater

Oppholdsrommene har enstavs eikeparkett på gulvene. Veggene består av malte murflater og platekledde vegger, og himlingene er i malt betong.

Innvendige dører

Leiligheten har hvite, massive og lyddempende innerdører med hvitmalt karm.

Ventilasjon

Leiligheten har ventilasjon med mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Bora filter.

Friskluft tilføres via ventiler i vegger og vinduer.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: 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: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Ja, kun av faglært. Skiftet servant og blandebatteri bad - Skiftet og installert nytt badekar bad - Skiftet blandebatteri bad gang. Arbeid utført av VVS & Miljø AS.

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

Ja, kun av faglært. Staking av tett avløp 2025. Arbeid utført av Tanga rør AS.

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.

Abildsø Elektriske:

-Opplegg av nye zip spotlight skinne.

-Ny tilførsel fra tidligere stikk i tak 2021.

Storo Elektro AS:

- Skiftet ut store deler av det elektriske anlegget (2022-2024)

Inngangsparti:

- Varmekabler i gulv

- Ny termostat (Microtemp), ELKO plus stikkontakt og dimmere Bad gang

- Montere speilskap med LED-belysning og innvendig stikkontakt

- Montering og elektrisk tilkobling

- LED-spotter i tak (byttet)

- Ny dimmer

Stue:

- ELKO Plus dimmere
- ELKO Plus stikkontakter
- Stikkontakt med integrert USB-A og USB-C ladeuttak
- Installasjon av ny zip spotlight skinne over bilde

Soverom (3 stk):

- Store deler av elektrisk materiell er oppgradert til ELKO Plus stikkontakter, brytere og dimmere.

Kjøkken:

- Elektriske installasjoner oppgradert med ELKO Plus stikkontakter og dimmere.
- Montert stikkontakt med integrert USB-A og USB-C ladeuttak.
- Nye kurser etablert til hvitevarer. Installasjon og tilkobling av alle hvitevarer.
- Inninstallert ny zip spotlight skinne, og lampe over spisebord.

Bad:

- Montere speilskap med LED-belysning og innvendig stikkontakt
- Montering og elektrisk tilkobling
- Ny dimmer og termostat (Microtemp)

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

Ja.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja, Zaptec Pro er installert.

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

Ja, kun av faglært. Lagt nytt terrasse dekke på balkong 2023 (Møre Royal). Arbeid utført av Høie Service AS.

Tilleggskommentar fra selgers egenerklæring:

1) Solskjerming montert på alle vinduer fra Oslo solskjerming (2019):

- Plissegardiner med dobbel hvit duk og hvit profil.
- Rullegardiner leveres med betjeningssnor og Black out duk.

2) Utvendig solskjerming på terrasse fra Markisemannen (2020):

- Utvendig terrassemarkise, takoverbygg, trådløs motor, windshaker og trådløs veggbryter.

3) INNGANGSPARTI:

- Ytterdør malt av Masse Maling AS (2024).
- Yale digital dørlåst installert (2023).
- Integrert skyvedørsgarderobe garderobe fra Kvik (2019) med fast innredning (hyller, skuffer og oppheng).
- Flislagt gulv, utført av Antonas Bygg (2022).
- Overflater malt av Maling AS (2024) – tak, lister og gerikter.
- Oppgraderte innerdører fra Swedoor med massiv kjerne og lyddempende egenskaper. Montert av Høie Service AS (2022).

4) BAD GANG:

- Tak, lister og gerikter malt av Masse Maling AS (2024).
- Øvrige arbeider på innerdører, speilskap samt el- og rørinstallasjoner er beskrevet under tidligere punkt.
- Nytt toalettsete (2025), hardt sete med softclose hvit.
- Sprekk i én gulvflis utenfor våtsone.

5) STUE:

- Herdet eikeparkett (Woodura) lagt flytende på trinnlysdempende underlag (2022).
- Nye lister, og gerikter.
- Tilsvarende innerdører montert av Høie Service AS (2022).
- Lister gerikter og vinduskarmer malt av Masse Maling AS (2024).
- Zip 230V hvitt skinnssystem fra SG Armaturen, montert av Storo Elektro .

- Verandadør byttet av borettslag (2021).
- Tak, vegger malt 2023.
- Ventil i vegg er byttet.

6) KJØKKEN:

- Kjøkkeninnredning montert i 2022 med integrerte hvitevarer.
- Fronter fra og montert av Ask & Eng i bambus (2023).
- Benkeplate fra og montert av Scan Granitt (Silestone Eternal Marfil kompositt/kvartsitt).
- Integrert BORA Pure platetopp.
- Hvitevarer fra Miele (komfyr, kaffemaskin, oppvaskmaskin).
- Separate kjø- og fryseskap.
- Kjøkkenvask og armatur fra Blanco/KWC i rustfritt stål.
- Elektrisk arbeid og vann-/avløpsinstallasjoner er beskrevet under tidligere punkter.
- Watergard montert av VVS & Miljø AS.
- Komfyrvakt ikke montert, da dette ikke var krav ved rehabilitering av kjøkken ifølge utførende elektriker.
- Ventil i vegg er byttet.
- Vinduskarmer malt av Masse Maling AS.

7) SOVEROM 1:

- Vindu byttet av borettslag (2021).
- Parkettgulv med trinnlydsunderlag, lister og kompakt innerdør montert av Høie Service (2022).
- Overflater malt (2023).
- Elektriske installasjoner oppgradert av Storo Elektro.
- Ventil i vegg er byttet.
- Gerikter og vinduskarmer malt av Masse Maling AS (2024).

8) BAD 2:

- Badekar og servant fra Kvik montert av VVS Bad & Miljø (2022).
- Tak, lister og gerikter malt av Masse Maling AS (2024).
- Øvrige arbeider på innerdører speilskap samt el- og rørinstallasjoner er beskrevet under tidligere punkt.
- Nytt toalettseter 2025, hardt sete med softclose hvit.

9) SOVEROM 2:

- Nytt gulv og underlag lagt av Høie Service AS (2022).
- Overflater malt (2023).
- Tilsvarende innerdører montert av Høie Service AS (2022).
- Ventil i vegg er byttet.
- Gerikter og vinduskarmer malt av Masse Maling AS (2024).

10) SOVEROM GANG:

- Integrert skyvedørsgarderobe fra Kvik (2019) med fast innredning (hyller, skuffer og oppheng).
- Vegger, lister, gerikter og vinduskarmer malt av Masse Maling AS (2024).
- Gulv og innerdør lagt av Høie Service AS (2022).
- Ventil i vegg er byttet.

11) BOD GANG:

- Integrert garderobe fra IKEA 2021 + skoskap.

Bebyggelsen

Området preges av blokkbebyggelse, villaer og tomannsboliger, og ligger i nærheten av den karakteristiske Lille Tøyen hageby.

Byggemåte

Boligblokk med 5 etasjer og kjeller/garasjeplan. Eiendommen er fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong. Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere. Støpt kjellergulv. Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med spekkmurt teglstein. flatt tak tekket med papp/ folie. Støpte flislagte trapper og murvegger mellom etasjene.

Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

Vindu på et soverom skiftet i 2021.

Dører

Entredør i B30 og dB40 kvalitet.

Balkongdør med treramme og 3-lags isolerglass.

Balkong

Adkomst til vestvendt balkong på 7 m² fra stue.

Lagt nye terrassebord i 2023.

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 vurdert med TG3:

-Ingen

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Smøremembran på vegg som er over 15 år og

banemembran over 20 år blir vurdert til TG2 i rapporten.

Dette badet er nå snart 20 år gammelt. TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Øvrig informasjon

Adresse

Bertrand Narvesens vei 1, 0661 OSLO

Gnr. 128, bnr. 5, snr. 136, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Selger

Hanne Finstad og Johan Lædre Bjørdal

Sameie

Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet

Organisasjonsnummer: 992208015

Sameiet består av 187 boligseksjoner på eiendommen
gnr. 128, bnr. 5 i Oslo kommune.

Bredbånd

Styret har avtale med GlobalConnect for levering av bredbånd. Avtalen har en varighet på 36 måneder, og gjelder fra 1.1.2024.

Renhold

PBT Eiendomsdrift Øst AS er sameiets leverandør av renholdstjenester.

Oppgangene vaskes en gang per uke.

Vaktmester

Sameiet har inngått samarbeid med Lille Tøyen Hageby og driftsleder og vaktmester der. Vår faste vaktmester besøker nå sameiet flere ganger ukentlig. Vaktmesteren følger en fast instruks på hva som skal gjøres hver uke, blant annet tømme søppeldunker på fellesarealet, fjerne hensatt skrot, sjekke VVS anlegg, inspeksjon av hovedtavle m.m.

Bydelshus

Sameiet har avtale med Petersborghuset som gjør at beboere kan leie lokaler til rabattert pris. Styret bruker Petersborghuset i forbindelse med styremøtene. Seniorklubben avholder tirsdagskafeer der (kl 12-14; Velkommen!). Det er mange tilbud til bydelens beboere på Petersborghuset (se facebook: nabolagshusetpetersborg).

Viktig informasjon fra årsmøtet 2025

Solcelleanlegg

Det ble på årsmøtet 2023 vedtatt å utrede muligheten for å etablere solcelleanlegg på sameiets to hovedtak, med mål om å redusere fellesstrømsforbruket. Det er identifisert plass til et anlegg på opptil 121 kWp, som kan produsere mellom 88000 og 155000 kWh per år. Basert på innhentede priser, inkludert teknisk installasjon, integrert fallsikring, elektroarbeider, prosjektledelse, usikkerhet og mva, anslås totalkostnaden å være i størrelsesorden 2,5-3,0 millioner kroner. Det kan bli aktuelt å søke støtte til selve tiltaket dersom slike ordninger åpnes. Videre ble saken igjen tatt opp på årsmøtet i 2025 hvor følgende ble vedtatt: Styret foreslår derfor at årsmøtet tar saken til orientering, og gir sin tilslutning til at tiltakene vurderes på nytt når markedsforholdene stabiliserer seg og forutsetningene viser at nedbetalingstiden kan bli som ønsket (for eksempel innen 9-12 år). Styret vil da fremme saken for ny behandling.

Bergvarmeanlegg

Parallelt med vurderingen av solcelleanlegg har styret også, som følge av årsmøtevedtak i 2023, vurdert muligheten for å bytte ut dagens fjernvarme med et bergvarmeanlegg. Også her er det innhentet støtte fra Enova til energikartlegging. Bergvarmeanlegget er planlagt å dekke ca. 40-60% av årlig energibehov, mens resterende effekt må dekkes med elektrisitet (dvs. ikke fjernvarme). Totalkostnad for boring, installasjon av varmepumper, røranlegg, automasjon, måling og tilpasning til eksisterende systemer, inkludert prosjektledelse, usikkerhet og mva, er anslått til å ligge i området 14-16 millioner kroner. Det er opsjon for to ekstra brønner dersom behov og plass tillater. I likhet med prosjektet over har styret foreslått at årsmøtet tar saken til orientering, og gir sin tilslutning til at tiltakene vurderes på nytt når markedsforholdene stabiliserer seg og forutsetningene viser at nedbetalingstiden kan bli som ønsket (for eksempel innen 9-12 år). Styret vil da fremme saken for ny behandling.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning

Sameiets forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 7881285

Husdyr: Må søkes styret.

Forkjøpsrett: Praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjenning: Praktiseres ikke styregodkjenning.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Regnskapet for 2024 viser et overskudd på 1 377 983,-.

I 2025 er det budsjettert med et overskudd på 24 000,-.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: E

Energifarge: Grønn

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 oppvarmet med radiatorer via sentral fjernvarme. I tillegg varmekabler på badene.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg iht. S-4157.

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.

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/>

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 industribbyggelse til skole og barnehage med utearealer med høy kvalitet.

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

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 henhold til gjeldende lovverk. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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 gjennomgå 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 tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg &

Partners. Boligkjøperforsikring er en rettskjøpshjelpsforsikring 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 selges 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 opptre 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 næringssammenheng, 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 salgsoppgaven.

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 viderefremmes 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 salgssoppgaven, 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 dekningsvalg 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

Fast provisjon: kr 40 000,00

Tilrettelegging: kr 10.000

Markedspakke: kr 24.850

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9.900

Grunnpakke bolig info: kr 5.000

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 25 625,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 210 375,00 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

Marthe Holt Jensen

Eiendomsmeglerfullmektig | Meglerkoordinator

marthe.holt.jensen@emera.no

Tlf: 906 33 227

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

02.03.2026

BERTRAND NARVESENS VEI 1

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260051	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Johan Lædre Bjørdal	Hanne Finstad
Gateadresse	
Bertrand Narvesens vei 1	
Poststed	Postnr
OSLO	0661
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	OBOS Skadeforsikring AS
Polise/avtalenr.	10372

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JLB, HF

Document reference: 02260051

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	- Skiftet servant og blandebatteri bad - Skiftet og installert nytt badekar bad - Skiftet blandebatteri bad gang
Arbeid utført av	VVS & Miljø AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Staking av tett avløp 2025
Arbeid utført av	Tanga rør AS

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

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 skjevgkre 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	Abildsø Elektriske: Opplegg av nye zip spotlight skinne. Ny tilførsel fra tidligere stikk i tak 2021. Storo Elektro AS: skiftet ut store deler av det elektriske anlegget (2022-2024) Inngangsparti: • Varmekabler i gulv • Ny termostat (Microtemp), ELKO plus stikkontakt og dimmere Bad gang • Montere speilskap med LED-belysning og innvendig stikkontakt • Montering og elektrisk tilkobling • LED-spotter i tak (byttet) • Ny dimmer Stue: • ELKO Plus dimmere • ELKO Plus stikkontakter • Stikkontakt med integrert USB-A og USB-C ladeuttak • Installasjon av ny zip spotlight skinne over bilde Soverom (3 stk): • Store deler av elektrisk materiell er oppgradert til ELKO Plus stikkontakter, brytere og dimmere. Kjøkken: • Elektriske installasjoner oppgradert med ELKO Plus stikkontakter og dimmere. Montert stikkontakt med integrert USB-A og USB-C ladeuttak. Nye kurser etablert til hvitevarer. Installasjon og tilkobling av alle hvitevarer. Innstallert ny zip spotlight skinne, og lampe over spisebord. Bad: • Montere speilskap med LED-belysning og innvendig stikkontakt • Montering og elektrisk tilkobling • Ny dimmer og termostat (Microtemp)
Arbeid utført av	Storo Elektro. Abildsø Elektriske

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

Zaptec Pro er installert

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

- Lagt nytt terrasse dekke på balkong 2023 - Møre Royal

Arbeid utført av

Høie Service AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

1) Solskjermering montert på alle vinduer fra Oslo solskjermering (2019): - plissegardiner med dobbel hvit duk og hvit profil. - rullegardiner leveres med betjeningssnor og Black out duk. 2) Utvendig solskjermering på terrasse fra Markisemannen (2020) - Utvendig terrassemarkise, takoverbygg, trådløs motor, windshaker og trådløs veggbryter. 3) INNGANGSPARTI: - Ytterdør malt av Masse Maling AS (2024) - Yale digital dørlåst installert (2023) - Integrert skyvedørsgarderobe garderobe fra Kvik (2019) med fast innredning (hyller, skuffer og oppheng) - Flislagt gulv, utført av Antonas Bygg (2022) - Overflater malt av Maling AS (2024) - tak, lister og gerikter - Oppgraderte innerdører fra Swedoor med massiv kjerne og lyddempende egenskaper. Montert av Høie Service AS (2022). 4) BAD GANG: - Tak, lister og gerikter malt av Masse Maling AS (2024) - Øvrige arbeider på innerdører, speilskap samt el- og rørinstallasjoner er beskrevet under tidligere punkt. - Nytt toalettsete (2025), hardt sete med softclose hvit - Sprekk i én gulvflis utenfor våtsone. 5) STUE: - Herdet eikeparkett (Woodura) lagt flytende på trinnlydsdempende underlag (2022) - Nye lister, og gerikter. - Tilsvarende innerdører montert av Høie Service AS (2022) - Lister gerikter og vinduskarmer malt av Masse Maling AS (2024) - Zip 230V hvitt skinnsystem fra SG Armaturen, montert av Storo Elektro - Verandadør byttet av borettslag (2021) - Tak, vegg malt 2023. - Ventil i vegg er byttet 6) KJØKKEN: - Kjøkkeninnredning montert i 2022 med integrerte hvitevarer - Fronter fra og montert av Ask & Eng i bambus (2023) - Benkeplate fra og montert av Scan Granitt (Silestone Eternal Marfil komposit/kvartsitt) - Integrert BORA Pure platetopp - Hvitevarer fra Miele (komfyr, kaffemaskin, oppvaskmaskin) - Separate kjøll- og fryseskap - Kjøkkenvask og armatur fra Blanco/KWC i rustfritt stål - Elektrisk arbeid og vann-/avløpsinstallasjoner er beskrevet under tidligere punkter - Watergard montert av VVS & Miljø AS - Komfyrvakt ikke montert, da dette ikke var krav ved rehabilitering av kjøkken ifølge utførende elektriker. - Ventil i vegg er byttet - Vinduskarmer malt av Masse Maling AS 7) SOVEROM 1: - Vindu byttet av borettslag (2021) - Parkettgulv med trinnlydsunderlag, lister og kompakt innerdør montert av Høie Service (2022) - Overflater malt (2023) - Elektriske installasjoner oppgradert av Storo Elektro. - Ventil i vegg er byttet - Gerikter og vinduskarmer malt av Masse Maling AS (2024) 8) BAD 2: - Badekar og servant fra Kvik montert av VVS Bad & Miljø (2022) - Tak, lister og gerikter malt av Masse Maling AS (2024) - Øvrige arbeider på innerdører speilskap samt el- og rørinstallasjoner er beskrevet under tidligere punkt. - Nytt toalettsete 2025, hardt sete med softclose hvit. 9) SOVEROM 2: - Nytt gulv og underlag lagt av Høie Service AS (2022) - Overflater malt (2023) - Tilsvarende innerdører montert av Høie Service AS (2022). - Ventil i vegg er byttet - Gerikter og vinduskarmer malt av Masse Maling AS (2024) 10) SOVEROM GANG: - Integrert skyvedørsgarderobe fra Kvik (2019) med fast innredning (hyller, skuffer og oppheng) - Vegger, lister, gerikter og vinduskarmer malt av Masse Maling AS (2024) - Gulv og innerdør lagt av Høie Service AS (2022). - Ventil i vegg er byttet 11) BOD GANG: - Integrert garderobe fra IKEA 2021 + skoskap

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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
Johan Lædre Bjørdal	cd6fe383bc208b0f74d3a 78f1c3bc0c4295d644e	21.02.2026 21:32:20 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Finstad	5cc3de03ae18390d8b881 086b75114f250204c15	21.02.2026 21:33:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260051

- 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

 Bertrand Narvesens vei 1, 0661 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 128, bnr. 5, snr. 136

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 05.02.2026

Rapportdato: 20.02.2026

Oppdragsnr.: 15467-2966

Referansenummer: CU9384

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF

Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby

Vår ref: Deres ref;
02260051
Bertrand
Narvesens vei 1



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 bygningssakkyndige 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. Bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndige 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 tømrer/tømrermester, 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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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 og leiligheten ble oppført og ferdigstilt i 2007/08 etter gjeldende bygge forskrifter, Byggeforskrift 1997 med senere endringer. Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Eventuelle kommentarer vedrørende vedlikehold osv. er anført i den tekniske beskrivelsen i rapporten. Leiligheten ble pusset opp i 2022/23 med ny kjøkkeninnredning og oppussing av overflater i oppholdsrom. To originale badrom hvor noe sanitærutstyr er oppgradert. Tilstandsanalysen har ikke avdekket noen tydelige symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG1 bortsett fra en TG2 pga alder på membraner.

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

VÅTROM

[Gå til side](#)

To plassbygde badrom fra byggeår med flislagte overflater og elektrisk gulvvarme.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning fra 2023 med glatte skapfronter, stein benkeplater og integrerte hvitevarer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

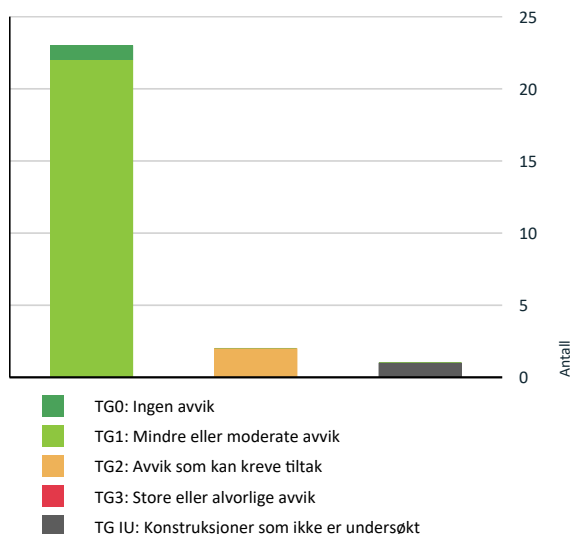
[Gå til side](#)

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



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggeteknisk forskrift av 1997 med senere endringer ifølge rammetillatelse gitt 20/1-2006.

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 > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
!	Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår
2008

Kommentar
Midlertidig brukstillatelse gitt 11/7-2008 og ferdigattest utstedt 15/9-2009

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Boligblokk med 5 etasjer og kjeller/garasjeplan. Adkomst til felles trapperom fra asfaltert gangvei. Eiendommen fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong. Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere. Støpt kjellergulv. Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med spekkurt teglstein. Flatt tak tekkt med papp/folie. Støpte flislagte trapper og murvegger mellom etasjene.

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 2-lags isolerglass. Vindu på et soverom skiftet i 2021.

Årstall: 2008

TG 1 Dører

Entredør i B30 og dB40 kvalitet.

TG 1 Dører - 2

Balkongdør med treramme og 3-lags isolerglass.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til vestvendt balkong på 7m² fra stue. Lagt nye terrassebord i 2023.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Oppholdsrom med enstav eikeparkett på gulvene, malte mur og platekledd vegger og malte betonghimlinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere.

TG 1 Innvendige dører

Hvite massive og lyddempende innerdører med hvitmalt karm.

TG 1 Garderobe

Skyvedørgarderobe montert på stort soverom.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Plassbygd badetrom med flislagte overflater og gulvvarme.

Årstall: 2008

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i tak. Downlights montert i himling på bad.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med 15/15 fliser på gulv med fall mot sluk plassert i dusjsone. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Smøremembran på vegg som er over 15 år og banemembran over 20 år blir vurdert til TG2 i rapporten.
Dette badet er nå snart 20 år gammelt.
TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skapinnredning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget sistene. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Servant og dusjvegger skiftet i 2022/23.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra badetrom tilkopledd felles ventilasjonsanlegg.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Takstmannen har derfor kontrollert med fuktindikator i våtsoner uten at det er registrert fukt i området.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

3. ETASJE > BAD

Generell

Plassbygd badetrom med flislagte overflater og gulvvarme.

Årstall: 2008

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i tak. Downlights montert i himling på bad.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med 15/15 fliser på gulv med fall mot sluk plassert i dusjsone. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt på 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

Vurdering av avvik:

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

Smøremembran på vegg som er over 15 år og banemembran over 20 år blir vurdert til TG2 i rapporten.

Dette badet er nå snart 20 år gammelt.

TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badekar med dusjgarnityr. Servant med skuffeinneordning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget sistene.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra badetrom tilkopledd felles ventilasjonsanlegg.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning fra Ask og Eng med glatte bambus skapfronter, stein benkeplater (Silestone Eternal Marfil kompositt/kvartsitt), underlimt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp, kaffemaskin, og kjøøl-/fryseskap.

Montert Water-guard, men ikke komfyrvakt.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Integrert kullfilterventilator i koketopp i tillegg til mekanisk ventilasjon av rommet.

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 begge bad.



TG 1 Avløpsrør

Felles avløpsrør av støpejern som er lagt skjult i kanaler.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon med mekanisk avtrekk i leiligheten med avtrekk fra våtrom og kjøkken. Friskluftstilførsel fra ventiler i vegg/vinduer. I tillegg integrert kullfilterventilator i koketopp kjøkken.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer via sentral fjernvarme. I tillegg varmekabler på badene.

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, 6x16 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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Gjort en del oppgradering av anlegget, se egenerklæring for hva som er gjort. Arbeidene gjort i perioden 2021-2024.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

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

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



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

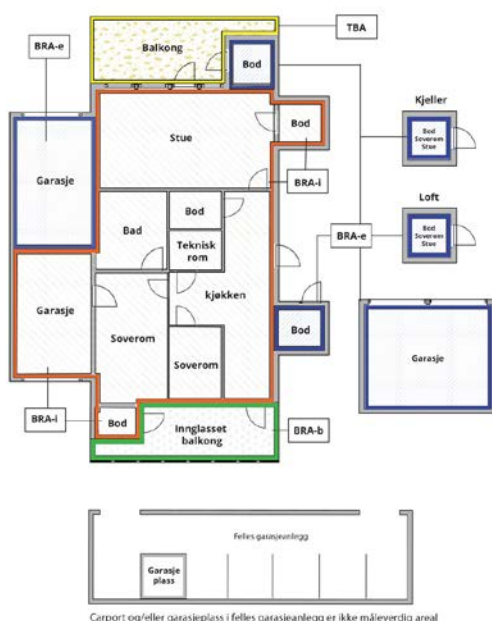
Hva er måleverdig areal?

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 møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)	Innlasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	101			101	7
Kjeller		5		5	
SUM	101	5			7
SUM BRA	106				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i. Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.
Takhøyde 2.60m

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten ble pusset opp og ny kjøkkeninnredning montert i 2022/23

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Jan Berby	Takstingeniør
	Johan Lædre Bjørdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	5		136	11785.6 m²	I følge Norges Eiendommer. Areal for hele sameiet.	Eiet

Adresse

Bertrand Narvesens vei 1

Hjemmelshaver

Hanne Finstad Hanne og Johan Lædre Bjørdal

Boligselskap

Sameiet
Tiedemannsjordet

Eierandel

100 / 14750

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
Telefon: 22 86 59 99

Organisasjonsnr

992208015

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4 roms eierseksjon beliggende på Ensjø/Tiedmannsbyen som ligger i et område med Kampen, Ensjø, Lille Tøyen Hageby og Hasle i nærområdet. 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 177, 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	7881285			
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	20.02.2026	

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. 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 TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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 dampspærren 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 fuktnivå 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 slitasjegrader:** Forventet nedslitting 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) oppgis der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) oppgis sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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/CU9384>

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.: 02260051 . Vår ref.: 5685-1-136

Dato: 10.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet
Organisasjonsnr: 992208015
Seksjonseier: Finstad, Hanne
Medeier: Bjørdal, Johan Lædre
Leilighetsnummer: 136
Adresse: Bertrand Narvesens Vei 1, 0661 OSLO
Seksjonsnummer: 136
Gnr. 128
Bnr. 5

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisennummer 7881285.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Alle administrasjonslån er nedbetalt
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- 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 spesifikasjon, 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.

Eiere av garasje plass betaler driftskostnader for garasjeplassen til sameiet (p.t. kr. 150,- pr garasje). Garasjeplassen kan kun selges internt i sameiet til andre seksjonseiere. Ved omsetning av garasje plass må kjøper/selger selv bære omkostninger knyttet til dette, herunder kostnader til reseksjonering og tinglysning. Sameiet har egen hjemmeside: www.tiedemannsjordet.no. Ansvarlig for nøkkelbestilling er forretningsfører v/ saksbehandler. E- post: eierskifte@obos.no Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/ Sameiet har inngått avtale om energiavregning med ISTA Norge AS for avregning av fjernvarme. Jf. vedtektene punkt 6-1 (3). Ved eierskifte må skjema fylles ut: <https://www.ista.com/no/nettbaserte-tjenester/bestill-flytteavlesning/> Sameiet har inngått avtale om administrasjonsavtale for innbetaling av andel fellesgjeld - gjelder kun lån nr 9820.79.98850. Lånet kan nedbetales 2 ganger per år sammen med hovedforfall : 30.04.xx og 31.10.xx. Seksjonseier må ta kontakt med oss senest 1 mnd før nedbetalingsmåneden. Det er kun anledning til å innfri hele fellesgjelden på dette lånet. Selger plikter å gjøre administrasjonsavtalen for seksjonseier vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld kjent for kjøper. Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader blir ikke foretatt ved eierskifte men blir lagt på fremtidige giroer for felleskostnader Kollektiv avtale for kabel-tv er sagt opp, og det betales kr 29 i mnd. for leie av mottakerutstyr.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98207998842
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,34%
Restsaldo	332 545,00
Innfrielsesdato:	30.12.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98207998850
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	12 394 892,30
Innfrielsesdato:	30.12.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 018,31,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme	2 029,00	
Lån nr: 9820799885; Adm. lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820799885; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Dugnad	50,00	
Internett	159,00	
Garasje	150,00	
Vedlikeholdsfond	168,00	
Felleskostnader	4 433,31	
Kabel-tv	29,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 171,-
Fradragsberettigede kostnader:	354,-
Annen formue:	24 283,-
Gjeld:	2 455,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207998842
Restsaldo:	2 256,66
Kapitalkostnader:	211,72
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207998850
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2 256,66,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sverre Hermanstad pr. e-post: sverre.hermanstad@obos.no eller telefon: 22 98 14 18.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Morten Marius Ræder, e-post: styret@tiedemannsjordet.no

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

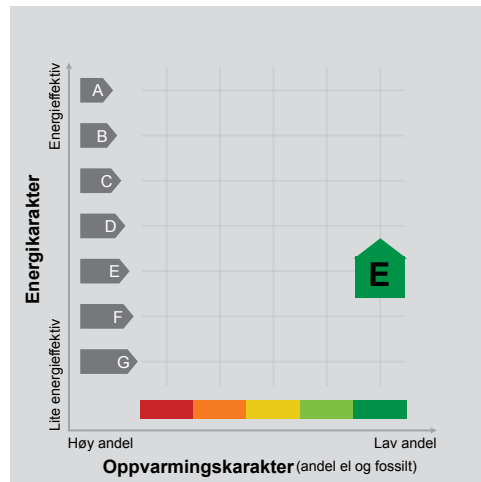


Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler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



ENERGIATTEST

Adresse	Bertrand Narvesens vei 1
Postnummer	0661
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	136
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	81807736
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-230363
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

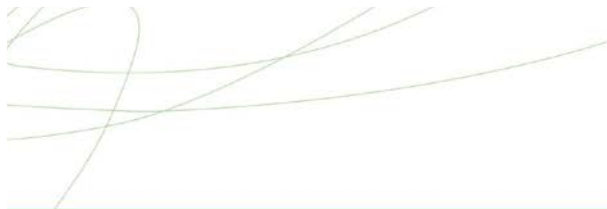
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 2007

Bygningsmateriale:

BRA: 101

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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/>.





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.

På www.enova.no/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
Bertrand Narvesens vei 1	81807736	H0301	136	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	2007

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	10.01.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	10.01.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	10.01.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	16.01.2017

Areal yttervegger	67 m²
Areal tak	17 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	101 m²
Totalt BRA	101 m²
Oppvarmet luftvolum	242 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	200,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 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/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	16.1.2017

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	6.004
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

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

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	75,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	146,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	18 364 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	181,83 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	14 218 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	181,83 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	18 364 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	5 087 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	13 278 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	18 364 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,7 %
--------------------------------------	--------

VEDTEKTER

for

Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet, org. nr. 992 208 015

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 29.04.2021, i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter sist endret 09.11.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 19.11.2007.

1-2 Hva sameiet omfatter

- (1) Sameiet består av 187 boligseksjoner på eiendommen gnr. 128, bnr. 5 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
 - parkeringsplasser i garasjekjeller
 - terrasser

- (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. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.
- (2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal (BRA).

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. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

(4) Sameiets styre v/forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og eierskifter. Det samme gjelder ny seksjonseiers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

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 reseksjonering 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, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal Styret forelegges spørsmålet/søknaden til avgjørelse. Dette gjelder alt fastmontert utstyr på terrasser og elementer større enn 1 m³ (dog ikke inklusivt sittemøbler). Søknad skal inneholde hvilket objekt det gjelder, mål, form, farge, plassering. Seksjonseiere i byhus har tillatelse til innglassing av balkonger etter søknad til styret, og under forutsetning av at dette godkjennes av Plan- og Bygningsetaten. I tillegg skal styret godkjenne tegninger og enhetlig plan (lik løsning) for innglassing. Alle kostnader i forbindelse med innglassing og fremtidig vedlikehold dekkes av seksjonseier selv.

(6) Alle elektriske installasjoner som ønskes utført i bodområde og fellesareal (inkludert garasjen) skal søkes om og bestilles gjennom styret, og utføres av styrets utpekte elektromontør. Alle kostnader for installasjon skal dekkes av bestiller.

(7) 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.

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

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplassene kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseierne involvert i salget må sørge for reseksjonering. Hver seksjon kan maksimalt eie to parkeringsplasser.

(3) Parkeringsplassene kan kun leies ut til andre seksjonseiere på Tiedemannsjordet.

4-2 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Det er etablert felles infrastruktur for ladeanlegg, og alle parkeringsplasser i sameiets garasje er forberedt for montering av ladeboks. En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass i sameiets garasje, har rett til å sette opp ladeboks tilknyttet dette fellesanlegget.

(2) Ladeboks må bestilles gjennom styret og monteres av styrets utpekte montør. Kostnader for dette belastes seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk og prismodell fastsatt av årsmøtet, til sameiets utpekte faktureringspartner for ladeanlegget.

(3) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass i sameiets garasje har også anledning til å bestille ordinært strømuttak i tilknytning til parkeringsplassen via styret, til bruk for f.eks. lading av el-sykkel, elektriske rullestoler, støvsuger etc. Uttaket kobles til en egen kurs tilkoblet fellesmåler.

(4) Det er ikke tillatt å lade el-bil eller ladbar hybrid fra stikkontakt i garasjen.

4-4 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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- 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
-) 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 hæverk.

(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 in sekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Dersom seksjonseier skal skifte ventilasjonshette på kjøkken, skal denne være uten egen viftemotor, og tilpasses sentralt ventilasjonsanlegg. Ved avvik fra dette vil kostnader ved utbedring på sentralanlegg belastes seksjonseieren.

(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. 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. 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.
- (2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (3) Kostnader til fjernvarme og varmtvann til den enkelte bruksenhet betales løpende med et beløp som avregnes etter målt forbruk.
- (4) I tillegg til de vanlige fellesutgiftene skal den enkelte sameier innbetale kr 50 per måned i dugnadspenger. Beløpet dekker de utgifter sameiet sparer ved å avholde 2 dugnader i året. Pengene skal tilbakebetales i januar påfølgende år dersom seksjonseieren har deltatt på dugnadene.
- (5) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).
- (6) 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 a konto beløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
- (2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig 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 beslutes 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 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. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

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 4 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, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. 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) 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

(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.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue 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 årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere 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 stede 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 stede 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.

(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) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

h) 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 opptrer 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 seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

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

12 Diverse opplysninger

11-1 Nærmere om viderefakturerings

Styret skal som hovedregel viderefakturere seksjonseier egenandel på forsikring eller andre utgifter som kan knyttes til brudd på vedlikeholdsplikt, demontering/ødeleggelse av brannndetektor, manglende tilbakestilling av utløst brannalarm, bortkjøring av avfall hensatt på sameiets eiendom, eller andre unødvendige kostnader seksjonseier/leietaker påfører sameiet.

11-2 ITV Anlegg

Deler av sameiets anlegg er videoovervåket av hensyn til beboernes sikkerhet og for å redusere hærverk og skade på sameiets og beboernes eiendom. Anlegget driftes av styrets utpekte leverandør. Styret er behandlingsansvarlig overfor Datatilsynet. Dersom det av sikkerhetsmessige grunner, eller på grunn av økt hærverk er behov for supplering kan styret beslutte utvidelse innenfor sine fullmakter. Større utvidelser utover disse rammene må godkjennes av årsmøtet. Drift av anlegget belastes driftsbudsjett. Opptak kan ikke utleveres til den enkelte beboer.

11-3 Avtale om individuell innfrielse av fellesgjeld

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

11-4 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) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

j) Sameiet/Eierseksjonssameiet: seksjonseierne i felleskap

11-5 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-6 Endringer i vedtektene

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

11-7 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. 6.



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET TIEDEMANNSJORDET

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for

SAMEIET TIEDEMANNSJORDET.

Husordensregler er vedtatt på Årsmøtet i Sameiet den 02. april 2008. Endret på sameiermøte 21.08.2008, 29.04.2010, 04.04.2011, 10.04.14. og 29.04.2021.

§ 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 i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

§ 2 Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00

Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tom emballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet.

Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

Ingen boring eller støyende arbeider i leilighetene før klokken 10.00 eller etter klokken 19 i helger og på offentlige fridager. Vær også oppmerksom på §3 i Lov om helligdager og helligdags fred:

«På helligdag fra kl 00 til kl 24 samt påske-, pinse- og julaften etter kl 16 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm»

§ 3 Orden i fellesområdene

Styret oppfordrer alle til å vise nødvendig hensyn til naboer og eiendom.

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

Garasje, privat bod. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende, må ikke oppbevares i bodene. Papp og papir må heller ikke oppbevares i garasjebod på grunn av brannfare, men gjenstander hensatt i disse bodene kan godt oppbevares i pappkartonger. For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bod.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke henges i gangområder, trapper eller avsatter. Hensatte gjenstander fjernes av vaktmester uten varsel.

Hunder skal gå i bånd i sameiets fellesarealer og skal holdes unna blomsterbed, sandkasser m.m.

Røyksneiper skal ikke kastes fra leilighetene over i etasjene - leilighetseierne/leierne har ansvar for dette. Styret oppfordrer alle til å vise nødvendig hensyn til naboer og eiendom.

Brannløser inn til sluser skal alltid stå åpne på dørholdermagnet.

Utendørs/hage

Alle hekker på Tiedemannsjordet er felleseie og vedlikeholdes av sameiet. Beboere har ikke anledning til å klippe eller erstattes planter med andre typer hekk.

Kun gass- og elektrisk grill kan brukes på balkongene.

Se for øvrig veileder for fellesareal og uterom for eksempler på godkjent solskjerming og utstyr.

§ 4 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt.

Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere i et av sameiets avfallsrom. Det er ikke tillatt å deponere annet en alminnelig husholdningsavfall i søppelrommene. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes.

Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere, og skal under ingen omstendigheter etterlates utenfor papircontainerne. For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall henges i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Fett, olje eller uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask, sluk eller WC slik at avløpsrør tilstoppes.

Se vedlegg til husordensreglene.

Den som bryter reglene om avfallshåndtering blir belastet utgiftene ved opprydding og oppfølging av overtredelsen. For leiligheter som er utleid, er sameier ansvarlig for å dekke dette for leietaker.

§ 5 Postkasseskilt og ringeklokketablå

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at ringeklokketablået og postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Kun originale skilt bestemt av styret godtas.

Nytt postkasseskilt bestilles av den enkelte seksjonseier ut ifra angivelse gitt på sameiets hjemmeside. For endringer på ringeklokketablået, henvend deg til Styret.

§ 6 Felles signalanlegg

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

Parabolantenner er ikke tillatt.

§ 7 Garasjeanlegget

Stopp etter innkjøring/utkjøring fra garasjen og sjekk at porten er lukket etter deg. Alle har ansvar for at uvedkommende ikke kommer inn.

Parkeringsplassen skal ikke benyttes til lagring av møbler, flytteesker eller liknende.

Det tillates å montere vegg- eller takhengt oppheng for dekk, skiboks eller sykkel i tilknytning til parkeringsplassen. Se eksempel i egen veileder for fellesareal og uterom.

§ 8 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 røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

Det er ikke tillatt med fyrverkeri på sameiets eiendom.

Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander i brannslusene foran leilighetene.

§ 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, og kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 10 Erstatningsansvar

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

§ 11 Balkonger / terrasser

Balkonger og terrasser må ikke benyttes som lagerplass. Sameierne skal sørge for å holde alminnelig god orden på sine terrasser. Det er ikke tillatt å oppbevare/lagre søppel og skrot på disse.

Det henvises også til veileder for fellesareal og uterom.

§ 12 Utleie

Ved utleie av bolig oppfordres den enkelte sameier til å informere styret om navn, telefonnummer og e-postadresse til leietakeren.

Se sameiets hjemmesider for framgangsmåte for registrering.

Vedlegg til husordensreglene § 4 Avfallshåndtering

- Hensikt:

Klare og bestemte regler for håndtering av avfallet fra den enkelte husstand.

Reglene er besluttet for enklest mulig håndtering og for å lage minst mulig sjenanse for øvrige beboere. Reglene er bestemt som del av de retter og plikter man har som beboer av sameiet.

- Papp og papir:

Det er egne beholdere for papp og papir, med innkastluke, eller som kan åpnes helt ved hjelp av den lille fjæren som sitter innvendig i front av innkastluken.

Kartonger brettes sammen eller rives fra hverandre.

Plast og isopor skal sorteres fra og kastes som restavfall!

- Restavfall/ organisk materiale:

Det er egne beholdere inne i avlåst avfallsrom for dette. Avfallet skal innpakkes slik at det ikke oppstår avrenning eller lekkasje, gjerne i en gjenknyttet handlepose i plast.

Kastingen i beholder skal foregå slik at søl ikke oppstår, eller at unødig luktproblemer oppstår.

Beholder skal aldri overfylles eller forlates uten at lokket lukkes helt.

Det er alltid plass i en beholder lenger inn i rommet.

Ved uhell eller søl skal det uten opphold ryddes og/eller vaskes etter seg. Avfallsrommet forlates alltid med å slukke lyset og låse døren.

- Spesialavfall:

Alt annet avfall, som oppussingsskrot, malingsrester, gamle møbler eller hvitevarer, elektronikk, bildeler og lignende, er spesialavfall og skal leveres på gjenbruksstasjon/ fjernes av den enkelte, og er ikke sameiets anliggende.

Spesialavfall som gjensettes på sameiets grunn, eller fyller opp sameiets avfallsbeholdere vil belastes den enkelte.

- Håndhevelse:

Den enkelte husstand/eierseksjon er selv ansvarlig for sikker fjerning av eget søppel.

Sameiet koster og holder orden på fjerning av alminnelig husholdningsavfall, ikke spesialavfall.

Det forutsetter sortering mellom papp og papir og annet husholdningsavfall, restavfall. Det er kun dette avfall sameiet tar ansvar og kostnaden for.

Avfallsplassene skal alltid holdes ordentlig og ryddig.

Dersom du søler eller roter ved hendelig uhell, skal du uten opphold gjøre rent etter deg.

Avfall skal aldri gjensettes utenfor beholderne, eller slik at lokket ikke lar seg lukke. Det er alltid nok beholdere!



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5685

EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET

Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 28. april kl. 19:00 og lukker 2. mai kl. 11:59.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5685>

Det holdes også et frivillig møte 28. april kl. 18:00 , Hasle kirke - informasjonsmøte.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Solcelleanlegg
7. Bergvarmeanlegg
8. Sykkelvask/verksted/skismørerom
9. Sykkelgarasje
10. Bruke dagens standard ved utbedringer.
11. Fysiske årsmøter
12. Regnskap ladeanlegg
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Tone Innerdal og Kåre Dag Mangersnes stiller som protokollvitnere

Forslag til vedtak

Tone Innerdal og Kåre Dag Mangersnes er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf
- 2. Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 320 000

Sak 6

Solcelleanlegg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn og vurdering

Som oppfølging av vedtak på årsmøtet i 2023 har styret utredet muligheten for å etablere solcelleanlegg på sameiets to hovedtak, med mål om å redusere fellesstrømsforbruket. Før utredningen ble gjort, søkte vi og fikk tilskudd fra Enova til energikartlegging, med dekning av inntil 75 % av prosjektkostnaden.

Styret engasjerte rådgivningsfirmaet Asplan Viak, som vurderte både teknisk bæreevne på takene og utformet krav til anleggene. Deretter engasjerte vi OBOS Prosjekt til å innhente tilbud og vurdere lønnsomheten. Beregningene er gjort med utgangspunkt i strømpriser på 80, 100 og 150 øre/kWh, som tilsvarer Enovas anbefalte prisnivåer for slike vurderinger.

Det er identifisert plass til et anlegg på opptil 121 kWp, som kan produsere mellom 88 000 og 155 000 kWh per år. All strømmen er tenkt brukt internt til fellesforbruk. Anlegget vil monteres med hensyn til sikkerhet, og all teknisk dokumentasjon og installasjon tilpasses dagens bygg. Bluetec er innstilt som beste tilbyder ut fra en samlet vurdering.

Anslått kostnadsramme:

Basert på innhentede priser, inkludert teknisk installasjon, integrert fallsikring, elektroarbeider, prosjektledelse, usikkerhet og mva, anslås totalcostnaden å være i størrelsesorden 2,5-3,0 millioner kroner. Det kan bli aktuelt å søke støtte til selve tiltaket dersom slike ordninger åpnes.

Potensiell merverdi

Lønnsomheten for anlegget varierer med strømpris. I tillegg viser beregningene at kombinasjonen av solceller og el-drevet varmtvannsoppvarming kan gi særlig god effekt og høyere gevinst, ved at solstrømmen brukes direkte når varmtvann lages midt på dagen.

Styrets innstilling

Styret mener at kartleggingen viser at både solcelleanlegg og bergvarmeanlegg hver for seg er fornuftige tiltak for å redusere sameiets langsiktige energikostnader og være et gunstig miljø- og samfunnsmessig bidrag. Samtidig vil økonomien i slike tiltak avhenge av utviklingen i strømprisene og støtteordninger.

Med dagens forslag om Norgespris med fastpris på strøm til 50 øre/kWh for husholdninger, er det stor usikkerhet knyttet til lønnsomheten i slike investeringer. En slik pris kan med stor sannsynlighet følges av økt nettleie eller endringer i støtteordninger, noe som gjør det krevende å fatte en endelig beslutning nå.

Styret foreslår derfor at årsmøtet tar saken til orientering, og gir sin tilslutning til at tiltakene vurderes på nytt når markedsforholdene stabiliserer seg og forutsetningene viser at nedbetalingstiden kan bli som ønsket (for eksempel innen 9-12 år). Styret vil da fremme saken for ny behandling.

Forslag til vedtak

Sameiet tar saken til orientering, og gir sin tilslutning til at styret kan fremme saken til ny behandling når markedsforholdene stabiliserer seg.

Sak 7

Bergvarmeanlegg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn og vurdering

Parallelt med vurderingen av solcelleanlegg har styret også, som følge av årsmøtevedtak i 2023, vurdert muligheten for å bytte ut dagens fjernvarme med et bergvarmeanlegg. Også her er det innhentet støtte fra Enova til energikartlegging.

Asplan Viak har utredet løsning med 16 energibrønner og varmepumpe i teknisk rom. OBOS Prosjekt har deretter hentet inn tilbud og gjort vurderinger av lønnsomheten ved ulike strømpriser (80, 100 og 150 øre/kWh). Basert på disse er Dråpe innstilt som best egnet tilbyder.

Bergvarmeanlegget er planlagt å dekke ca. 40–60 % av årlig energibehov, mens resterende effekt må dekkes med elektrisitet (dvs. ikke fjernvarme). Det foreslås installert varmepumper med 100–150 kW effekt og høy

virkningsgrad. Anlegget inkluderer også energibrønner, akkumulatortanker, røranlegg og et SD-system som overvåker energibruk. Det er også mulig å utvide med to ekstra brønner dersom det finnes plass.

Anslått kostnadsramme

Totalkostnad for boring, installasjon av varmepumper, røranlegg, automasjon, måling og tilpasning til eksisterende systemer, inkludert prosjektledelse, usikkerhet og mva, er anslått til å ligge i området 14–16 millioner kroner. Det er opsjon for to ekstra brønner dersom behov og plass tillater.

Styrets innstilling

Styret mener at kartleggingen viser at både solcelleanlegg og bergvarmeanlegg hver for seg er fornuftige tiltak for å redusere sameiets langsiktige energikostnader og være et gunstig miljø- og samfunnsmessig bidrag. Samtidig vil økonomien i slike tiltak avhenge av utviklingen i strømprisene og støtteordninger.

Med dagens forslag om Norgespris med fastpris på strøm til 50 øre/kWh for husholdninger, er det stor usikkerhet knyttet til lønnsomheten i slike investeringer. En slik pris kan med stor sannsynlighet følges av økt nettleie eller endringer i støtteordninger, noe som gjør det krevende å fatte en endelig beslutning nå.

Styret foreslår derfor at årsmøtet tar saken til orientering, og gir sin tilslutning til at tiltakene vurderes på nytt når markedsforholdene stabiliserer seg og forutsetningene viser at nedbetalingstiden kan bli som ønsket (for eksempel innen 9-12 år). Styret vil da fremme saken for ny behandling.

Forslag til vedtak

Sameiet tar saken til orientering, og gir sin tilslutning til at styret kan fremme saken til ny behandling når markedsforholdene stabiliserer seg.

Sak 8

Sykkelvask/verksted/skismørerom

Forslag fremmet av:

Knut Raanaas Hatteland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at vi gjør om et av lagrene for utstyr ved bommen til et arbeidsrom til bruk for alle. Det kan brukes til vask og fikse sykler, samt ha en benk hvor man kan fikse ski eller andre ting.

Det kan være litt felles utstyr som skrutrekke og basis verktøy.

Arbeidet med utbedring av rommet kan gjøres på dugnad for å holde kostnadene nede.

Et slikt rom vil være med på å gjøre sameie med attraktivt.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget og mener det vil være et positivt bidrag til alle som eier sykler i sameiet, der man får langt enklere mulighet for å reparere, justere og bytte deler selv - eller få hjelp av naboer til dette. Vi foreslår at man også ser på installasjon av sykkelvask (se vedlegg) som kan gjøre det lettere for flere å kunne sykle hele året pga. fjerning av salt. Montering av benk og utstyr etc. foreslås gjort på dugnad, men vi trenger å leie inn håndverkertjenester for ventilasjon, og evt. vann og strømtilkobling.

Det vil også være mulig å søke om støtte til tiltaket, og styret foreslår at en maksimal prosjektramme på 100.000,- Det foreslås brukt oppsparte midler til dette.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas og endelig utforming blir godkjent av styret

Vedlegg

3. Sykkelvask FURO509-80_nn-NO.pdf

Sak 9

Sysselgarasje

Forslag fremmet av:

Myra Østrem Hegrand

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Det er mange med ønske om tryggere og mer tilgjengelig sykkelparkering enn dagens løsning utenfor oppgangene og parkeringen i kjelleren.

Styrets innstilling

Som beskrevet i sak for sykkelverksted, har en beboergruppe tilbake i 2021 vurdert ulike plasseringer og løsninger for sykkelparkering. De plasseringer som ble sett på innebar enten at sykkelparkering går på bekostning av grøntområdene, at det må tettes igjen mellom byhusene eller at parkeringsplasser omdisponeres. Flere av løsningene vil også være søknadspliktige, og det er knyttet usikkerhet til om forslagene vil få godkjenning ettersom vi er over grensen på tillatt bebygd areal på tomten vår.

Styret ser derfor ingen praktisk mulighet til å gjennomføre dette tiltaket. Vi anbefaler heller at forslag til sykkelverksted vedtas, da dette tilbudet vil komme alle syklistene i sameiet til gode, framfor kun de få som får plass i ny parkering.

a)

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

- For Sysselgarasje
- Mot Sysselgarasje

b)

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

1. Finne pris på sykkelgarasje (f. eks. lik den som finnes i St. Jørgensvei) og presentere hva vi det vil koste hver enkelt seksjon dersom vi anskaffer dette.

<https://maps.app.goo.gl/1NCtgAXNWAJVZm3m9>

Komme med forslag til hvor garasjen kan plasseres.

2. Sykkelverksted etableres i stedet for sykkelparkering

Vedlegg

4. IMG_0634.png

Sak 10

Bruke dagens standard ved utbedringer.

Forslag fremmet av:

Bent Dolphyne Haugen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Merkostnaden ved å velge nyeste (beste) løsninger er som regel moderat. Samtidig gjør det at det går lengre tid før større oppgraderinger er nødvendige, og vi har en løpende bedre standard. Det gir i det hele lite mening å utbedre til en snart 20 år gammel standard f.eks på vinduer, dører, etc etc.

Styrets innstilling

Styret arbeider kontinuerlig med vedlikehold og nødvendige utbedringer av bygningsmassen. Ved større tiltak foretas det alltid faglige vurderinger basert på levetid, robusthet, kvalitet og kostnad, slik at vi finner det riktige nivået for sameiet. Et eksempel på dette er utbedringene av takterrassene som ble gjennomført for noen år siden.

Vi følger i dag en langsiktig vedlikeholdsplan utarbeidet av OBOS Prosjekt, som angir forventet levetid for ulike bygningsdeler og anbefaler når fullstendig utskifting eller større rehabilitering bør vurderes. Denne planen viser for eksempel en levetid på 10–20 år for tekniske komponenter (som vifter og belysning), og 30–40 år for vinduer, dører og takteking.

Forslaget om å «oppgradere til dagens standard» er i utgangspunktet positivt, men begrepet er upresist. Dersom det menes å følge kravene i dagens tekniske forskrift (TEK), er dette i praksis ofte ikke gjennomførbart i eksisterende bygg. For eksempel vil krav om balansert ventilasjon, økt isolasjon i yttervegger eller universell utforming kreve omfattende bygningsmessige inngrep som i de fleste tilfeller vil være uforholdsmessige i forbindelse med normalt vedlikehold.

Styret støtter likevel prinsippet om å velge løsninger med god kvalitet og energieffektivitet når det er hensiktsmessig og økonomisk forsvarlig. Et konkret eksempel er at vi ved fremtidige utskiftninger av vinduer og dører vil etterstrebe produkter med bedre isolasjonsverdi, forutsatt at kostnadsforskjellen er moderat og

produktet ellers oppfyller krav til funksjon og levetid. Dette vil likevel være aktuelt først når komponentene nærmer seg slutten av sin tekniske levetid, hvilket i flere tilfeller vil være om 10–20 år.

a)

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

- For Bruke dagens standard ved utbedringer.
- Mot Bruke dagens standard ved utbedringer.

b)

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

1. Ved utbedringer skal man ha som hovedprinsipp å oppgradere til dagens standard.
2. Styret gis fullmakt til å vurdere hensiktsmessig kvalitetsnivå og eventuelle oppgraderinger i forbindelse med vedlikehold og utskiftinger, innenfor rammen av byggets forutsetninger og økonomiske bæreevne.

Sak 11

Fysiske årsmøter

Forslag fremmet av:

Bent Dolphyne Haugen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet er en av få anledninger hvor mange av beboerne møtes, og vi burde bruke dette til å se hverandre og være ihvertfall litt kjente. Mange av oss kjenner ikke så mange i borettslaget, vet hvem de i styret er, etc, og slike ting har en verdi for å holde på et fellesskap.

Forslag til vedtak 1

Generalforsamlinger / årsmøter skal holdes fysisk så langt dette er mulig*

(* Ref. Covid epidemien som eksempel på når det ikke er mulig)

Forslag til vedtak 2

Vi fortsetter å gjennomføre digitale årsmøter for å gi flest mulig anledning til å stemme på saker, men disse skal alltid følges opp med et fysisk informasjonsmøte

Sak 12

Regnskap ladeanlegg

Forslag fremmet av:

Yngve Jensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ser at det hverken for 2022 eller 2023 er satt opp regnskap eller kommentar for uom innbetalt avgift for ladeanlegg har gitt over/underskudd

Styrets innstilling

Fra og med 2024 er det opprettet egne poster i regnskapet som viser inntekter og utgifter knyttet til elbilanlegget. Styret har også oversikter for 2022 og 2023 som viser at ladeanlegget i gjennomsnitt har gått i tilnærmet balanse – vi skal verken ha underskudd eller overskudd over tid. Se vedlagt oversikt.

Strøm til ladeanlegget kjøpes inn gjennom en strømvtale fremforhandlet av OBOS. Denne avtalen innebærer en fast månedspris per kilowatttime (kWh), og ikke en spotpris som varierer fra time til time. Selv om prisen kan variere til dels kraftig fra måned til måned, gir dette likevel en større forutsigbarhet både for borettslaget og for brukerne ettersom vi ikke får like store svingninger som ved spotpris.

For å opprettholde et stabilt og rettferdig prisnivå vurderer styret justering av ladeprisen to ganger i året. I enkelte perioder kan det innebære at vi går litt i minus, og i andre perioder litt i pluss – men målet er at det over tid skal gå i null.

Styret ønsker med dette å tilby et pålitelig ladeanlegg med forutsigbare kostnader for den enkelte beboer.

Forslag til vedtak

Ber om at det settes opp regnskap for ladeanlegg for 2024 samt informasjon om årene 2022 og 2023 har gitt overskudd eller underskudd. Hvordan har styret disponert over/underskudd.

Vedlegg

5. 2022_Kostnader.pdf

6. 2023_Kostnader.pdf

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Morten M. Ræder

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Morten Nordhagen Ottosen
 - Tove Kristin Flølo
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

2024 har vært preget av ordinær drift og vedlikehold.

I løpet av året er det avholdt 9 styremøter. Saker som er behandlet er alt fra løpende drift og ulike henvendelser fra beboere til økonomi og kartlegging av energieffektiviserende tiltak.

I 2024 mottok og behandlet styret ca. 800 henvendelser. Mange av henvendelsene er duplikater som generes av Vibbo når forespørsler kommer derfra. Det reelle tallet innebærer antagelig ingen økning fra 2023.

AVFALL

Det er fremdeles et problem at folk hensetter møbler, hvitevarer og annet elektrisk utstyr ved papircontainerne, i trappeoppgangene og fellesareal i garasjen. Dette tar tid fra vaktmesterens øvrige oppgaver, og arbeidet med å fjerne hensatte gjenstander påfører sameiet unødvendige ekstrakostnader. Vi har gjennomført flere runder med fjerning av gjenstander, og vil regelmessig fortsette med dette.

Avfall som ikke hører hjemme i restavfall/papircontainer må leveres på gjenbruksstasjonen på Haraldrud/Brobekk, mini- miljøstasjonen på Løren eller miljøstasjonen Kampen. Sistnevnte tar kun imot avfall inntil 1/2 m³.

I 2024 ble det to ganger leid inn containere til restavfall fra beboere.

BRANNVERN

Styret har avtale med Branntek AS, som i september gjennomførte brannvernrunde med kontroll av brannsikkerhet i fellesarealer og av brannslukningsapparater i seksjoner som stilte disse til rådighet. Alle fellesanlegg er funnet å være i orden. Beboere er selv ansvarlig for vedlikehold av brannslukningsutstyr i den enkelte seksjon, inkludert fastmonterte slanger.

Rapporten fra brannvernrunderen bemerker like fullt at enkelte beboere har frakoplet dørpumper på branndører i brannsluser. Styret minner om at branndører til enhver tid skal stå åpne og være festet på magnet. Brannvernrunde og internkontroller avdekker også jevnlig tilfeller av oppbevaring av eiendeler (som sykler, ski, akebrett, mv.) i fellesarealer. Det minnes om at det ikke er lov å benytte fellesarealer, og især ikke brannsluser, til oppbevaring av eiendeler. Styret minner om at brannsluser er fellesareal. Styret har likevel tillatt noe småoppbevaring som skohyller (se veileder for uterom og fellesareal), men det er ekstremt viktig at dette ikke er til hinder for fremkomst og branndører.

Dessverre er det et tilbakevendende problem i sameiet at detektorer demonteres eller vandaliseres. Det minnes om at detektorer i de enkelte seksjoner ikke under noen omstendighet skal fjernes eller på annen måte tukles med. Seksjonseiere vil selv være ansvarlig for utbedringskostnader i tilfeller hvor detektorer er demontert eller beskadiget (jf. vedtektenes § 11-1). Alle detektorer er koblet til brannsentral. Ved unødige alarmer skal avstillingsfunksjonalitet på brannpanelet brukes for å forekomme utrykning fra brannvesen. Kostnader knyttet til utrykning ved unødig alarm vil faktureres pågjeldende seksjon. Avstillingsfunksjonalitet ved unødig alarm er beskrevet nærmere på oppslag ved betjeningspaneler i oppgangene, som beboere oppfordres til å gjøre seg nøye kjent med. Byhusene har egne betjeningspaneler.

BREDBÅND/INTERNETT

Styret har avtale med GlobalConnect for levering av bredbånd. Avtalen har en varighet på 36 måneder, og gjelder fra 1.1.2024.

Styret anbefaler alle beboere som har problemer med dekning eller trådløs ytelse å ta kontakt med GlobalConnects kundeservice. Om de ikke klarer å løse utfordringen, så er det mulig å bestille mesh-nettverk til 50kr/mnd.

BYDELSHUS

Sameiet har avtale med Petersborghuset som gjør at beboere kan leie lokaler til rabattert pris. Styret bruker Petersborghuset i forbindelse med styremøtene. Seniorklubben avholder tirsdagskafeer der (kl 12-14; Velkommen!). Det er mange tilbud til bydelens beboere på Petersborghuset (se facebook: nabolagshusetpetersborg).

BYGNINGSMESSIG

Det har ikke vært større bygningsmessige saker i 2024, men det bygget seg opp mye etterslep på saker grunnet manglende kapasitet hos PBT Eiendomsdrift, som medførte av vi har byttet driftsleverandør. Se punkt om vaktmester.

DUGNAD

Det ble i 2024 gjennomført to dugnader. I tillegg til ordinære oppgaver som vasking, rydding, lusing, raking, merking av sykler, så fikk vi også beiset benker og organisert utstyrsboden.

Hver måned betaler hver seksjon NOK 50 via husleien for å dekke inn kostnader ved dugnad. Om man deltar på dugnad, så vil man få tilbakebetalt NOK 300 per dugnad.

EL-ANLEGG

Alle utendørs lysarmaturer ble i 2024 byttet til LED eller LED-lyskilde, da gamle lyskilder går ut av produksjon. Vi sliter fortsatt med strøm til pullerter langs gangvei. Årsak er at det ble brukt feil kabeltype fra byggeår, og vi må bytte hele strekket for å løse problemet. Dette har vi forventet og vurderer i 2025.

Gjennomført internkontroll av det elektriske anlegget ble utført i 2023 av elektriker, og alle funn og avvik utbedret i desember 2023.

Sameiet har serviceavtale med Elektro Nettverk Service for alle felles el-installasjoner. Vi gjør oppmerksom på at alle elektriske installasjoner i fellesareal må gå gjennom styret, som også beskrevet i vedtektene.

Elektro Nettverk Service har også avtale med sameiet om montering av ladeboks for beboere – se mer informasjon under Ladeanlegg

ENERGIREGNSKAP

Tiedemannsjordet har individuell energimåling og kostnadsfordeling. Dette ble gjennomført for perioden 01.10.23 - 30.09.24. Neste periode er 01.10.24 – 30.09.25. Regnskapet ble gikk til enten utbetaling eller innkreving over felleskostnader. Ved innkreving er det mulig å kontakte OBOS for å dele opp beløp i flere innbetalinger.

Regnskapet finner du på istaonline.no, og kostnader trekkes eller tilbakebetales over fellesutgiftene.

Forbruk måles ved hjelp av sensorer som måler forbruk av varmtvann i fordelerskap sammen med sensorer som måler avgitt varme fra hver enkelt radiator / konvektor. Data avleses trådløst og er underlag for fordeling i energiregnskapet.

Det er ikke anledning til å endre verken plassering eller type sensorer som er montert.

HEIS

Det utføres årlige kontroller og service på heiser. I 2024 fortsatte vi å være heldige, og det har kun vært mindre vedlikehold knyttet til drift av heiser.

Alle beboere har ved driftsstans mulighet til å bestille service fra Kone innen normal arbeidstid mandag-fredag 09-15 på telefon 909 22 909

Ved driftsstans på kveldstid, i helger og offentlige fridager er det kun styret som har anledning til å bestille service.

HJEMMESIDE

Sameiets hjemmeside er www.tiedemannsjordet.no. Her legger styret fortløpende ut informasjon av nytte for beboere. Dette er sameiets offisielle informasjonskanal, i tillegg til SMS-varslinger. På hjemmesiden ligger det nå svært mye informasjon som beboere selv kan finne fram til, og som i mange tilfeller svarer på de spørsmål man måtte ha til styret.

For å komme i kontakt med styret ber vi om at den offisielle e-postadressen primært benyttes – styret@tiedemannsjordet.no. Alle henvendelser hit havner i vårt saksoppfølgingssystem og muliggjør den beste oppfølgingen og delegering av oppgaver mellom styremedlemmene.

KABEL-TV

Sameiet avviklet kollektiv avtale om kabel-TV fra september 2022, og er nå opp til beboerne selv å tegne de avtaler de selv ønsker.

Det er mulig å tegne abonnement på kanalpakker hos RiksTV til rabatterte priser for beboere i sameiet.

KJØREBOM

Sameiet bruker elektronisk nøkkel for å åpne kjørebommen. Denne kan bestilles via hjemmesidene (- <https://www.tiedemannsjordet.no/bestille/nokkel-til-bom/>). Denne skal kun brukes ifm leveringer/flytting osv, ikke for å parkere inne på området). Vær oppmerksom på vektbegrensning for kjøretøyer i bakgården.

LADEANLEGG

Alle parkeringsplasser er forberedt med felles infrastruktur for lading av elektrisk kjøretøy. Drift av ladeanlegget utføres av Charge365. For førstegangs tilkobling til anlegget må styret varsles på mail. For mer informasjon om anlegget og bestilling av av ladeboks, se sameiets hjemmeside <https://www.tiedemannsjordet.no/info/ladeanlegg/>

Pris for lading justeres halvårlig etter gjennomsnittlig strømpris. Styret ønsker at prisene skal være forutsigbare og ønsker derfor å avvente både økninger og reduksjoner, ettersom vi har en gunstig strømvtale som ikke følger spot-prisens svingninger. Det kan føre til at ladeanlegget ett år kan litt i minus, mens det i det andre går litt i pluss. I snitt skal det gå i null.

I 2024 ble prisene holdt jevnt gjennom hele året og vi gikk ca. 14.000 kr i pluss.

NØKLER, KOPIERING

Styret håndterer bestilling av systemnøkler (ikke leilighetsnøkler - disse er private). Det er kun eiere av leilighetene som kan bestille. Se "oppskrift" her: <https://www.tiedemannsjordet.no/bestille/nokler/>

PARKERING / GJESTEPARKERING

ESS Tiedemannsjordet eier Bertrand Narvesens vei sammen med sameiene i Marienfryd gjennom et veilag. Bygårdsservice står for brøyting og vedlikehold av veien, mens Aker P-drift håndhever parkeringsbestemmelser. Brukere av gateparkeringen må følge skilting og innrette seg etter bestemmelser som fremgår av skiltene. På grunn av økt trafikk og høy fart i Bertrand Narvesens vei, ble det i 2024 montert modulbaserte fartsdempere (som fjernes vinterstid av hensyn til brøyting). Veilaget vurderer og utreder fortløpende ytterligere tiltak for å regulere trafikken i Bertrand Narvesens vei.

Tiedemannsjordet har flere gjesteparkeringsplasser i garasjen. Disse er forbeholdt gjester av beboere, og vilkår fremgår av oppslag på søylene ved plassene. Merk at gjesteparkeringen i garasjen kun kan benyttes én gang (inntil 24 timer) pr. uke pr. kjøretøy. Bestemmelser fremgår av skilting på stedet. Parkeringslapp tydelig merket med vertskap, kontaktnummer (telefon) og dato+klokkeslett for parkeringen skal ligge godt synlig i kjøretøyet. Benytt helst parkeringslapper (som kan lastes ned og skrives ut fra sameiets nettside) for å være sikker på å få med all relevant informasjon. Kjøretøyer uten eller med mangelfullt utfylt parkeringslapp, samt kjøretøyer registrert på beboere, fjernes for eiers regning og risiko. Det utføres jevnlig kontroll.

Styret minner om at parkeringsplasser i garasjeanlegget (tilleggsdeler til den enkelte seksjon) kun kan omsettes mellom eller leies ut til andre seksjonseiere i Tiedemannsjordet (jf. vedtektenes §§ 4-2 og 4-3). Ved overdragelse av parkeringsplasser må tilleggsdelen reseksjoneres.

POSTKASSESKILT

Alle postkasseskilt i sameiet skal være sorte. Nye postkasseskilt bestilles av den enkelte beboer. Mal og oppskrift finnes her: <https://www.tiedemannsjordet.no/bestille/bestille-postkasseskilt>. De tilhørende sorte "nei til reklame"-skiltene kan bestilles ved å sende mail til styret (felles@tiedemannsjordet.no)

RENHOLD

PBT Eiendomsdrift Øst AS er sameiets leverandør av renholdstjenester.

Oppgangene vaskes en gang pr. uke. Mattene byttes to ganger per måned i vinterhalvåret, og en gang per måned i sommerhalvåret. Søppelrom vaskes to ganger per år, mens søppelkassene vaskes annenhver måned. Øvrig ved behov.

RINGEKLOKESKILT

Styret håndterer bestilling av ringeklokkeskilt. Se "oppskrift" her: <https://www.tiedemannsjordet.no/bestille/ringeklokke-postkasse/>

SKADEDYR

Oslo Veggdyrkontroll AS utførte rutinemessig inspeksjon og kontroll av åtestasjoner mot gnagere den 14.03.24 og 14.11.24. Aktiviteten i stasjonene i mars var middels/lav. Ved besøket i november 2023 hadde aktiviteten tatt seg opp til meget høy, men uten skader eller uønskede hendelser. Stasjonene ble etterfylt med bekjempelsesmiddel. Anbefalte forebyggende tiltak er å unngå mating av fugler og søl av frø på bakken.

UTEOMRÅDE

Sameiet byttet hovedleverandør av driftstjenester fra PBT Eiendomsdrift Øst AS / Skandinavisk utemiljø AS til Lille Tøyen Hageby Borettslag (LTHB), som tok over i oktober 2024, grunnet flere utfordringer med oppfølging fra Skandinavisk utemiljø, primært knyttet til snøbrøyting.

LTHB har ansvar for klipping av gresset ca. hver 10. dag i vekstperioden, kantklipping mot vegger og kantstein fire ganger per sesong, lusing av bed i sameiet, klipp av hekker og beskjæring av busker på området. 2025 blir første sommer med drift av LTHB og vi ser fram til dette.

VAKTMESTER

Sameiet sa i 2024 opp avtale med PBT Eiendomsdrift Øst AS etter lenger tids manglende kapasitet og manglende utførelse av oppgaver. Vi gikk fra 01.10. inn i samarbeid med Lille Tøyen Hageby og driftsleder og vaktmester der. Vår faste vaktmester besøker nå sameiet flere ganger ukentlig. Vaktmesteren følger en fast instruks på hva som skal gjøres hver uke, blant annet tømme søppeldunker på fellesarealet, fjerne hensatt skrot, sjekke VVS anlegg, inspeksjon av hovedtavle m.m. Vaktmester sjekker også jevnlig tak og sluk. Vaktmester melder ifra til styret dersom han ser saker som må utbedres, så som dører og låser.

Alle saker der beboere ser behov for utbedring av vaktmester skal gå gjennom styret. Vaktmester har kun ansvar for drift- og vedlikehold i fellesareal.

VEDTEKTER OG HUSORDEN

Gjeldende vedtekter og husordensregler finner man på Vibbo - <https://vibbo.no/es-tiedemannsjordet>. Generelt behandler styret få saker knyttet til brudd på disse, men de fleste er knyttet til røyking, støy eller orden i fellesareal. Generelt oppfordres beboerne til å ta hensyn til hverandre og være løsningsorienterte dersom naboer melder om sjenerende forhold.

Styret vil understreke viktigheten av god nabokommunikasjon. Ved opplevelse av støy, lukt eller andre forstyrrelser, ber vi om at beboere først tar direkte og høflig kontakt med sine naboer. Erfaring viser at mange problemer kan løses raskt gjennom en vennlig samtale. Styret skal betraktes som siste instans når man ikke har kommet til enighet på egen hånd. Vi har dessverre ved noen anledninger mottatt klager på feil grunnlag, der forholdene ikke viser seg å stemme. Dette er saker som kunne vært unngått ved en enkel avklaring uten styrets involvering. Dette sparer både tid og bidrar til et bedre bomiljø for alle.

VENTILASJON

Alle leiligheter er utstyrt med avtrekksventilasjon. I ytterveggene på soverom og i stue, er det montert ventiler. Disse sikrer en minimums friskluftsventilering av leiligheten, og alle ventilene skal i utgangspunktet stå åpne. Via kjøkkenhette og avtrekk på bad trekkes "brukt" luft ut. På kjøkken innebærer dette også matos. På badet skal mest mulig av fuktigheten ut av leiligheten.

Avtrekket fra kjøkken og bad føres i separat kanal for leiligheten opp til felles vifte for flere leiligheter plassert på tak. Viften er trykkstyrt slik at kapasiteten justeres automatisk ved behov. **Det er blitt avdekket at flere beboere har montert motoriserte vifter på kjøkken i strid med vedtekter.** Merk at det ikke under noen omstendighet skal monteres motoriserte kjøkkenhetter tilkoblet felles avtrekk, da det fører til at matos kommer over i andres leiligheter påkoblet samme kanal.

Sameiet har serviceavtale med Ing. S. D. Baastad AS om vedlikehold av ventilasjonsanlegg, som i 2024 gjennomført løpende vedlikehold og enkelte reparasjoner.

VVS

Alle leiligheter har avstengningskran for forbruksvann eller radiatorer i fordelingsskap plassert enten på bad eller i gangen. Alle leiligheter må årlig skru stoppekranen mellom åpen og lukket posisjon noen ganger for å hindre avleiringer og minimere risiko for lekkasjer. Det er tilbakeslagsventil for kaldtvann i fordelerskap for forbruksvann, så om man opplever problem med varmt vann i leiligheten uten at naboer med bad over eller under plages av det samme, så skyldes dette feil på blandebatteri i egen leilighet.

Avstengning av oppvaskmaskin er integrert i blandebatteri, eller med kran under oppvaskkum.

Det er montert fuktsensor med akustisk varslings i alle varmfordelerskap.

Sameiet har serviceavtale med rørlegger Tore Orvei AS, som gjør fortløpende vedlikehold og service.

EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET
ORG.NR. 992 208 015, KUNDENR. 5685

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTÆKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 525 097	9 566 671	9 554 984	9 555 000
Ladeinntekter EL-bil		172 582	200 361	130 000	130 000
Andre inntekter	3	328 046	2 601 812	75 000	75 000
SUM DRIFTSINNTÆKTER		10 025 724	12 368 845	9 759 984	9 760 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 120	-42 300	-42 300	-42 000
Styrehonorar	5	-320 000	-300 000	-320 000	-320 000
Revisjonshonorar	6	-15 120	-20 295	-22 000	-23 000
Forretningsførerhonorar		-252 885	-240 490	-254 000	-267 000
Konsulenthonorar	7	-345 522	-292 697	-140 000	-140 000
Drift og vedlikehold	8	-2 242 232	-2 524 533	-2 635 000	-2 720 000
Forsikringer		-519 606	-446 468	-491 000	-589 000
Kommunale avgifter	9	-2 326 184	-1 998 924	-2 313 000	-2 598 000
Ladekostnader EL-bil		-158 430	0	0	-100 000
Kostnader underutvalg		-104 228	-18 340	-70 000	-70 000
Energi/fyring	10	-762 673	-768 387	-800 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-427 347	-581 529	-500 000	-520 000
Andre driftskostnader	11	-745 015	-644 580	-764 000	-803 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 264 362	-7 878 545	-8 351 300	-8 792 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		1 761 362	4 490 300	1 408 684	968 000
Innbetalt andel fellesgjeld		422 097	1 241 673	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 183 459	5 731 973	1 408 684	968 000
FINANSINNTÆKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	193 626	69 801	0	0
Finanskostnader	13	-999 191	-929 163	-1 061 000	-944 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-805 566	-859 362	-1 061 000	-944 000
ÅRSRESULTAT		1 377 893	4 872 611	347 684	24 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 377 893	4 872 611		

EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET
ORG.NR. 992 208 015, KUNDENR. 5685

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		43 117	48 532
Forskuddsbetalte kostnader		290 280	281 911
Andre kortsiktige fordringer	14	130 975	65 847
Driftskonto OBOS-banken		553 841	1 320 176
Sparekonto OBOS-banken		575 259	613 785
Sparekonto OBOS-banken II		3 842 880	3 256 567
SUM OMLØPSMIDLER		5 436 352	5 586 818
SUM EIENDELER		5 436 352	5 586 818

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Annen egenkapital	15	-9 681 741	-11 059 634
SUM EGENKAPITAL		-9 681 741	-11 059 634

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	13 540 184	14 520 980
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 540 184	14 520 980

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		85 503	149 224
Leverandørgjeld		613 000	523 358
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1.000.000.-)		0	0
Påløpte renter		5 167	87 423
Påløpte avdrag		0	46 609
Energiavregning	17	874 239	1 318 858
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 577 909	2 125 472

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 436 352	5 586 818
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2025

Styret i Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet

Morten M. Ræder

Tove Kristin Flølo

Morten N Ottosen

Marius Hatle

Harvinderjit Vicky Singh

Vedlegg 1

19 av 38

Årsregnskap 2024.pdf

Transaction 09222115557540746751



Signed MMR, TKF, MNO, MH, HVS

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 233 180
Internett	356 796
Garasje	306 000
Vedlikeholdsfond	299 988
Dugnadsgelyr	112 200
Dugnad	-15 900
KabelTV	65 076
Lånekostnad I (Adm-avtale)	1 165 823
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	1 934
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 525 097

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Telenor avregning strøm	114 576
Telenor, leie fasade 2023 og 2024	52 000
Advokatfirma Mettevold	156 825
Diverse	4 538
Opprydding kundereskontro	107
SUM ANDRE INNTEKTER	328 046

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-45 120
SUM PERSONALKOSTNADER	-45 120

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 320 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning mm for kr 4 100, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 120.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-4 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 329
OBOS Prosjekt	-283 325
Asplan	-36 125
Evidencia	-4 062
GeoPlan	-10 306
SUM KONSULENTHONORAR	-345 522

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse OBOS Prosjekt	-145 733
VVS-arbeider Tore Orvei	-27 489
Elektro Nettverk Service korrigering rapport	-20 244
Drift/vedlikehold bygninger	-284 675
Drift/vedlikehold VVS	-72 248
Drift/vedlikehold elektro	-326 028
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-289 992
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-68 256
Drift/vedlikehold heisanlegg	-256 471
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-43 830
Drift/vedlikehold brannsikring	-251 370
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-306 984
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-144 031
Kostnader dugnader	-4 882
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 242 232

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 462 686
Renovasjonsavgift	-863 498
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 326 184

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-322 625
Andre fyringskostnader	-440 048
SUM ENERGI / FYRING	-762 673

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-35 271
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-50 785
Annet driftsmateriale	-1 090
Lyspærer og sikringer	-2 175
Vaktmestertjenester	-192 835
Renhold ved firmaer	-234 896
Snørydding	-34 186
Gressklipping	-13 766
Andre fremmede tjenester	-87 590
Kontor- og datarekvisita	-12 084
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 100
Andre kontorkostnader	-63 749
Telefon u/mva	-428
Bank- og kortgebyr	-5 822
Øreavrundning	-24
Velferdskostnader	-6 018
Tap på fordringer,	-198



SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER

-745 015



NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	156 029
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 400
Andre renteinntekter	34 197
SUM FINANSINNTEKTER	193 626

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-984 658
Renter på leverandørgjeld	-547
Renter og provisjon på kassekreditt	-13 986
SUM FINANSKOSTNADER	-999 191

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Telenor, avregning strøm 2023	36 553
Telenor, avregning strøm 2024	78 024
Charge365, avsatt ladeinntekter desember	9 125
Til gode av eierne, IN-avregning	7 273
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	130 975

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-17 742 503
Egenkapital fra Administrasjonsavte tidligere	7 638 665
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	422 097
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-9 681 741

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

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. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente, annuitetslån

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,89 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2022 -1 616 895

Nedbetalt tidligere 601 338

Nedbetalt i år 315 539

-700 019

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,99 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022 -21 860 270

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 716 182

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 243 161

Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale 7 638 665

Nedbetalt i år, amndministrasjonsavtale 422 097

-12 840 165

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-13 540 184****NOTE: 17****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -895 909

SUM INNTEKTER -895 909**KOSTNADER**

Administrasjon -6 215

Fjernvarme 869 404

SUM KOSTNADER 863 188

Uoppgjorte avregninger -841 518

SUM ENERGIAVREGNING**-874 239**

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.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-14 09:30:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3NK47-K5ITB-J1A43-W7UBC-QEEO-KM2AB

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

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

Vedlegg 2

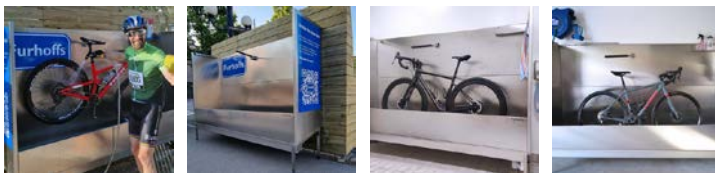
Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

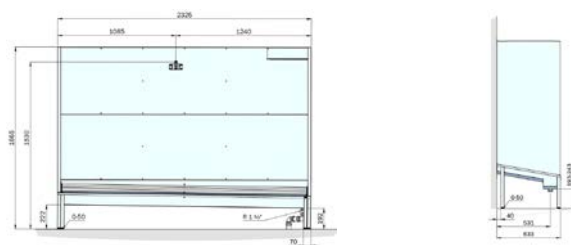
Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

27 av 38

Revisjonsberetning.pdf



Mål



Sykkelvask FURO 509-80

Gulvmontert ergonomisk sykkelvask for enkel spyling av sykler og utstyr. Ideell for serviceverksteder, sykkelutleie og i tilknytning til sykkeloppbevaring.

Egenskaper

- Sykkeltvätten har høye faste sprutbeskyttelser på sidene og baksiden, med en avtagbar lavere sprutbeskyttelse foran.
- Støtterør av firkantet profil er vinklet i bunnen for å minimere sprutrisiko, samtidig som de gir godt støtte for plassering av sykkelen på stativene. Støttene kan enkelt løftes ut for rengjøring.
- Store, lett tilgjengelige sandfang foran med vinklet bunn for maksimal drenering.
- Inkluderer opphengsstøtter, krokar og en hylle for oppbevaring av flasker og rengjøringsmidler.
- Utløp plassert til høyre.
- Laget av rustfritt stål EN 1.4301 (SS2333). Sykkeltvätten er konstruert for innendørs og utendørs miljøer (ikke egnet for kystnære områder).

Installasjon og montering

- Sykkeltvätten plasseres på gulvet og monteres mot en vegg. Skruer for montering i veggene er inkludert.
- Vegg som sykkeltvätten monteres mot må tåle belastningen fra sprutbeskyttelsene og opphengsstøttene. Betong eller tre er passende; gipsvegg må forsterkes. Konstruksjonen bak opphengsstøttene må tåle ca. 50 kg med fire skruer; se monteringsanvisningen.
- Føttene på vasken er justerbare.

Råd og anvisninger

Montering

Vegg som sykkelvasken monteres mot må tåle belastningen fra sprutbeskyttelsen og opphengsstøttene.



E-post: info@furhoffs.no

Vedlegg 3
Telefon: 0500-44 45 46

Webb: furhoffs.no

28 av 38

Sykkelvask FURO509-80 nn-NO.pdf



Betong eller tre er egnet, gipsvegg må forsterkes.
Konstruksjonen bak opphengsstaket må tåle ca. 50 kg fordelt på fire skruer—se monteringsanvisningen.

Drift og vedlikehold

Sykkelvasken har store, glatte flater av rustfritt stål som må vedlikeholdes som en vask. Stålflatene bør regelmessig skrubbles og skylles av med rent vann.

Se lokale forskrifter for vann- og avløpsanlegg. Bruk miljøvennlige rengjøringsmidler. Se filmen om sykkelvasken her >>>

Tips!

Tilby brukerne av sykkelvasken noen av de miljøvennlige produktene som er tilgjengelige på markedet for sykkelvask og -pleie. For eksempel "Squirt Bio Bike Wash", et mildt og effektivt rengjøringsmiddel for sykler som ikke er skadelig for verken naturen, sykkelen eller den som vasker. Besøk forhandleren Right for Bike her >>>

For mer informasjon:

Besøk Furhoffs hjemmeside www.furhoffs.se



E-post: info@furhoffs.no

Vedlegg 3
Telefon: 0500-44 45 46

Webb: furhoffs.no

29 av 38

Sykkelvask FUR505-60 nn NO.pdf



Vedlegg 4 til sak 9. Sykkelgarasje



6 St. Jørgens vei

For 2 år siden

30 av 38

	Forbruk		Strømkostnad					
Periode	BT1	BT2	BT1 kr	BT2 kr	Gj.snitt kr / kWh	Innbetalt	Differanse	Charge365 pris
01.01-31.01	1 823	5 983	3 303	11 276	1,87	9 307	-5 272	1
01.02-28.02	2 020	5 211	2 083	3 718	0,80	8 973	3 172	1
01.03-31.03	1 974	5 849	2 972	14 026	2,17	7 629	-9 369	1
01.04-30.04	2 743	5 440	4 287	7 513	1,44	10 306	-1 494	1
01.05-31.05	2 011	5 552	3 249	8 366	1,54	11 449	-166	2
01.06-30.06	1 761	5 595	2 768	5 428	1,11	11 937	3 741	2
01.07-31.07	1 818	3 639	3 381	7 062	1,91	8 636	-1 807	2
01.08-31.08	2 337	4 954	9 952	21 748	4,35	11 914	-19 786	2
01.09-30.09	2 089	5 023	4 661	12 475	2,41	12 083	-5 053	2
01.10-31.10	2 797	5 548	104	5 164	0,63	14 692	9 424	2
01.11-30.11	3 011	5 771	4 813	8 745	1,54	15 595	2 037	2
01.12-31.12	4 091	6 256	14 864	21 425	3,51	19 002	-17 287	2
	28 475	64 821	56 437	126 946	1,97		-41 860	1,30

	Forbruk		Strømkostnad					
Periode	BT1	BT2	BT1 kr	BT2 kr	Gj.snitt	Innbetalt	Differanse	Charge365 pris
01.01-31.01	2 957	6 880	4 791	9 260	1,43	16 950	2 899	2
01.02-28.02	3 130	6 749	4 424	8 409	1,30	19 557	6 724	2
01.03-31.03	3 000	6 913	4 403	8 983	1,35	20 156	6 770	2
01.04-30.04	2 401	6 236	3 845	8 494	1,43	17 954	5 615	2
01.05-31.05	2 810	6 495	4 307	8 241	1,35	18 818	6 270	2
01.06-30.06	2 984	6 652	4 429	8 384	1,33	19 571	6 758	2
01.07-31.07	2 552	5 512	3 028	5 089	1,01	16 109	7 992	2
01.08-31.08	2 919	5 077	2 602	3 728	0,79	13 020	6 690	2
01.09-30.09	3 089	5 559	1 611	1 944	0,41	13 059	9 504	2
01.10-31.10	3 373	6 116	3 738	5 400	0,96	13 719	4 581	1
01.11-30.11	3 737	6 024	5 597	8 140	1,41	12 443	-1 294	1
01.12-31.12	4 482	6 989	6 453	9 414	1,38	14 367	-1 500	1
	37 434	75 202	49 228	85 486	1,20		61 009	1,98

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 28.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 2.05.25

Selskapsnummer: 5685 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder [Navn] er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Tone Innerdal og Kåre Dag Mangersnes er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot
Sak 4 Årsrapport og årsregnskap Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital ☐ For ☐ Mot
Sak 5 Fastsettelse av honorarer Styrets godtgjørelse settes til kr 320 000 ☐ For ☐ Mot

Sak 6 Solcelleanlegg

Sameiet tar saken til orientering, og gir sin tilslutning til at styret kan fremme saken til ny behandling når markedsforholdene stabiliserer seg.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Bergvarmeanlegg

Sameiet tar saken til orientering, og gir sin tilslutning til at styret kan fremme saken til ny behandling når markedsforholdene stabiliserer seg.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Sykkelvask/verksted/skismørerom

Forslaget vedtas og endelig utforming blir godkjent av styret

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Sykkelgarasje

a)

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

☐ For sykkelgarasje

☐ Mot sykkelgarasje

b)

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

☐ Finne pris på sykkelgarasje (f. eks. lik den som finnes i St. Jørgensvei) og presentere hva vi det vil koste hver enkelt seksjon dersom vi anskaffer dette.

<https://maps.app.goo.gl/1NCtgAXNWAJVZm3m9>

Komme med forslag til hvor garasjen kan plasseres.

☐ Sykkelverksted etableres i stedet for sykkelparkering

Sak 10 Bruke dagens standard ved utbedringer.

a)

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

- ☐ For bruke dagens standard ved utbedringer.
- ☐ Mot bruke dagens standard ved utbedringer.

b)

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

- ☐ Ved utbedringer skal man ha som hovedprinsipp å oppgradere til dagens standard.
- ☐ Styret gis fullmakt til å vurdere hensiktsmessig kvalitetsnivå og eventuelle oppgraderinger i forbindelse med vedlikehold og utskiftinger, innenfor rammen av byggets forutsetninger og økonomiske bæreevne.

Sak 11 Fysiske årsmøter

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Generalforsamlinger / årsmøter skal holdes fysisk så langt dette er mulig*
(* Ref. Covid epidemien som eksempel på når det ikke er mulig)
- ☐ Vi fortsetter å gjennomføre digitale årsmøter for å gi flest mulig anledning til å stemme på saker, men disse skal alltid følges opp med et fysisk informasjonsmøte

Sak 12 Regnskap ladeanlegg

Ber om at det settes opp regnskap for ladeanlegg for 2024 samt informasjon om årene 2022 og 2023 har gitt overskudd eller underskudd. Hvordan har styret disponert over/underskudd.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 13 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Morten M. Ræder

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Morten Nordhagen Ottosen
- ☐ Tove Kristin Flølo



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET

Organisasjonsnummer: 992208015

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 28. april kl. 19:00 til 2. mai kl. 11:59 og møtet ble avholdt 28. april 2025, Hasle kirke - informasjonsmøte.

Antall stemmeberettigede som deltok: 83.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Styreleder velges



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 72

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Tone Innerdal og Kåre Dag Mangersnes stiller som protokollvitnere

Forslag til vedtak:

Tone Innerdal og Kåre Dag Mangersnes er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 72

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 72

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 68

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 320 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 66

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Solcelleanlegg

Bakgrunn og vurdering

Som oppfølging av vedtak på årsmøtet i 2023 har styret utredet muligheten for å etablere solcelleanlegg på sameiets to hovedtak, med mål om å redusere fellesstrømsforbruket. Før utredningen ble gjort, søkte vi og fikk tilskudd fra Enova til energikartlegging, med dekning av inntil 75 % av prosjektkostnaden.

Styret engasjerte rådgivningsfirmaet Asplan Viak, som vurderte både teknisk bæreevne på takene og utformet krav til anleggene. Deretter engasjerte vi OBOS Prosjekt til å innhente tilbud og vurdere lønnsomheten.

Beregningene er gjort med utgangspunkt i strømpriser på 80, 100 og 150 øre/kWh, som tilsvarer Enovas anbefalte prisnivåer for slike vurderinger.

Det er identifisert plass til et anlegg på opptil 121 kWp, som kan produsere mellom 88 000 og 155 000 kWh per år. All strømmen er tenkt brukt internt til fellesforbruk. Anlegget vil monteres med hensyn til sikkerhet, og all teknisk dokumentasjon og installasjon tilpasses dagens bygg. Bluetec er innstilt som beste tilbyder ut fra en samlet vurdering.

Anslått kostnadsramme:

Basert på innhentede priser, inkludert teknisk installasjon, integrert fallsikring, elektroarbeider, prosjektledelse, usikkerhet og mva, anslås totalcostnaden å være i størrelsesorden 2,5-3,0 millioner kroner. Det kan bli aktuelt å søke støtte til selve tiltaket dersom slike ordninger åpnes.

Potensiell merverdi

Lønnsomheten for anlegget varierer med strømpris. I tillegg viser beregningene at kombinasjonen av solceller og el-drevet varmtvannsoppvarming kan gi særlig god effekt og høyere gevinst, ved at solstrømmen brukes direkte når varmtvann lages midt på dagen.

Styrets innstilling

Styret mener at kartleggingen viser at både solcelleanlegg og bergvarmeanlegg hver for seg er fornuftige tiltak for å redusere sameiets langsiktige energikostnader og være et gunstig miljø- og samfunnsmessig bidrag. Samtidig vil økonomien i slike tiltak avhenge av utviklingen i strømprisene og støtteordninger.

Med dagens forslag om Norgespris med fastpris på strøm til 50 øre/kWh for husholdninger, er det stor usikkerhet knyttet til lønnsomheten i slike investeringer. En slik pris kan med stor sannsynlighet følges av økt nettleie eller endringer i støtteordninger, noe som gjør det krevende å fatte en endelig beslutning nå.

Styret foreslår derfor at årsmøtet tar saken til orientering, og gir sin tilslutning til at tiltakene vurderes på nytt når markedsforholdene stabiliserer seg og forutsetningene viser at nedbetalingstiden kan bli som ønsket (for eksempel innen 9-12 år). Styret vil da fremme saken for ny behandling.

Forslag til vedtak:

Sameiet tar saken til orientering, og gir sin tilslutning til at styret kan fremme saken til ny behandling når markedsforholdene stabiliserer seg.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 73

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Bergvarmeanlegg

Bakgrunn og vurdering

Parallelt med vurderingen av solcelleanlegg har styret også, som følge av årsmøtevedtak i 2023, vurdert muligheten for å bytte ut dagens fjernvarme med et bergvarmeanlegg. Også her er det innhentet støtte fra Enova til energikartlegging.

Asplan Viak har utredet løsning med 16 energibrønner og varmepumpe i teknisk rom. OBOS Prosjekt har deretter hentet inn tilbud og gjort vurderinger av lønnsomheten ved ulike strømpriser (80, 100 og 150 øre/kWh). Basert på disse er Dråpe innstilt som best egnet tilbyder.

Bergvarmeanlegget er planlagt å dekke ca. 40–60% av årlig energibehov, mens resterende effekt må dekkes med elektrisitet (dvs. ikke fjernvarme). Det foreslås installert varmepumper med 100–150 kW effekt og høy virkningsgrad. Anlegget inkluderer også energibrønner, akkumulatortanker, røranlegg og et SD-system som overvåker energibruk. Det er også mulig å utvide med to ekstra brønner dersom det finnes plass.

Anslått kostnadsramme

Totalkostnad for boring, installasjon av varmepumper, røranlegg, automasjon, måling og tilpasning til eksisterende systemer, inkludert prosjektleidelse, usikkerhet og mva, er anslått til å ligge i området 14–16 millioner kroner. Det er opsjon for to ekstra brønner dersom behov og plass tillater.

Styrets innstilling

Styret mener at kartleggingen viser at både solcelleanlegg og bergvarmeanlegg hver for seg er fornuftige tiltak for å redusere sameiets langsiktige energikostnader og være et gunstig miljø- og samfunnsmessig bidrag. Samtidig vil økonomien i slike tiltak avhenge av utviklingen i strømprisene og støtteordninger.

Med dagens forslag om Norgespris med fastpris på strøm til 50 øre/kWh for husholdninger, er det stor usikkerhet knyttet til lønnsomheten i slike investeringer. En slik pris kan med stor sannsynlighet følges av økt nettleie eller endringer i støtteordninger, noe som gjør det krevende å fatte en endelig beslutning nå.

Styret foreslår derfor at årsmøtet tar saken til orientering, og gir sin tilslutning til at tiltakene vurderes på nytt når markedsforholdene stabiliserer seg og forutsetningene viser at nedbetalingstiden kan bli som ønsket (for eksempel innen 9-12 år). Styret vil da fremme saken for ny behandling.

Forslag til vedtak:

Sameiet tar saken til orientering, og gir sin tilslutning til at styret kan fremme saken til ny behandling når markedsforholdene stabiliserer seg.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 68

Antall stemmer mot vedtaket: 9

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Sykkelvask/verksted/skismørerom

Fremmet av: Knut Raanaas Hatteland

Jeg foreslår at vi gjør om et av lagrene for utstyr ved bommen til et arbeidsrom til bruk for alle. Det kan brukes til vask og fikse sykler, samt ha en benk hvor man kan fikse ski eller andre ting.

Det kan være litt felles utstyr som skrutrekkere og basis verktøy.

Arbeidet med utbedring av rommet kan gjøres på dugnad for å holde kostnadene nede.

Et slikt rom vil være med på å gjøre sameie med attraktivt.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget og mener det vil være et positivt bidrag til alle som eier sykler i sameiet, der man får langt enklere mulighet for å reparere, justere og bytte deler selv - eller få hjelp av naboer til dette. Vi foreslår at man også ser på installasjon av sykkelvask (se vedlegg) som kan gjøre det lettere for flere å kunne sykle hele året pga. fjerning av salt. Montering av benk og utstyr etc. foreslås gjort på dugnad, men vi trenger å leie inn håndverkertjenester for ventilasjon, og evt. vann og strømtilkobling.

Det vil også være mulig å søke om støtte til tiltaket, og styret foreslår at en maksimal prosjektramme på 100.000,- Det foreslås brukt oppsparte midler til dette.

Forslag til vedtak:

Forslaget vedtas og endelig utforming blir godkjent av styret

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 65

Antall stemmer mot vedtaket: 9

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Sykkelgarasje

Fremmet av: Myra Østrem Hegrand

Det er mange med ønske om tryggere og mer tilgjengelig sykkelparkering enn dagens løsning utenfor oppgangene og parkeringen i kjelleren.

Styrets innstilling

Som beskrevet i sak for sykkelverksted, har en beboergruppe tilbake i 2021 vurdert ulike plasseringer og løsninger for sykkelparkering. De plasseringer som ble sett på innebar enten at sykkelparkering går på bekostning av grøntområdene, at det må tettes igjen mellom byhusene eller at parkeringsplasser omdisponeres. Flere av løsningene vil også være søknadspliktige, og det er knyttet usikkerhet til om forslagene vil få godkjenning ettersom vi er over grensen på tillatt bebygd areal på tomten vår.

Styret ser derfor ingen praktisk mulighet til å gjennomføre dette tiltaket. Vi anbefaler heller at forslag til sykkelverksted vedtas, da dette tilbudet vil komme alle syklistene i sameiet til gode, framfor kun de få som får plass i ny parkering.

Avstemning i saken:

✗ Saken falt

Antall stemmer for saken: 22

Antall stemmer mot saken: 48

Antall blanke stemmer: 13

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Finne pris på sykkelgarasje (f. eks. lik den som finnes i St. Jørgensvei) og presentere hva vi det vil koste hver enkelt seksjon dersom vi anskaffer dette.

<https://maps.app.goo.gl/1NCtgAXNWAJVZm3m9>

Komme med forslag til hvor garasjen kan plasseres.

Forslag til vedtak 2:

Sykkelverksted etableres i stedet for sykkelparkering

Antall stemmer for vedtak 1: 19

Antall stemmer for vedtak 2: 38

Antall blanke stemmer: 13

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

Ingen forslag ble vedtatt.

10. Bruke dagens standard ved utbedringer.

Fremmet av: Bent Dolphyne Haugen

Merkostnaden ved å velge nyeste (beste) løsninger er som regel moderat. Samtidig gjør det at det går lengre tid før større oppgraderinger er nødvendige, og vi har en løpende bedre standard. Det gir i det hele lite mening å utbedre til en snart 20 år gammel standard f.eks på vinduer, dører, etc etc.

Styrets innstilling

Styret arbeider kontinuerlig med vedlikehold og nødvendige utbedringer av bygningsmassen. Ved større tiltak foretas det alltid faglige vurderinger basert på levetid, robusthet, kvalitet og kostnad, slik at vi finner det riktige

nivået for sameiet. Et eksempel på dette er utbedringene av takterrassene som ble gjennomført for noen år siden.

Vi følger i dag en langsiktig vedlikeholdsplan utarbeidet av OBOS Prosjekt, som angir forventet levetid for ulike bygningsdeler og anbefaler når fullstendig utskifting eller større rehabilitering bør vurderes. Denne planen viser for eksempel en levetid på 10–20 år for tekniske komponenter (som vifter og belysning), og 30–40 år for vinduer, dører og takteking.

Forslaget om å «oppgradere til dagens standard» er i utgangspunktet positivt, men begrepet er upresist. Dersom det menes å følge kravene i dagens tekniske forskrift (TEK), er dette i praksis ofte ikke gjennomførbart i eksisterende bygg. For eksempel vil krav om balansert ventilasjon, økt isolasjon i yttervegger eller universell utforming kreve omfattende bygningsmessige inngrep som i de fleste tilfeller vil være uforholdsmessige i forbindelse med normalt vedlikehold.

Styret støtter likevel prinsippet om å velge løsninger med god kvalitet og energieffektivitet når det er hensiktsmessig og økonomisk forsvarlig. Et konkret eksempel er at vi ved fremtidige utskiftninger av vinduer og dører vil etterstrebe produkter med bedre isolasjonsverdi, forutsatt at kostnadsforskjellen er moderat og produktet ellers oppfyller krav til funksjon og levetid. Dette vil likevel være aktuelt først når komponentene nærmer seg slutten av sin tekniske levetid, hvilket i flere tilfeller vil være om 10–20 år.

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 47

Antall stemmer mot saken: 25

Antall blanke stemmer: 11

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Ved utbedringer skal man ha som hovedprinsipp å oppgradere til dagens standard.

✗ Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

Styret gis fullmakt til å vurdere hensiktsmessig kvalitetsnivå og eventuelle oppgraderinger i forbindelse med vedlikehold og utskiftninger, innenfor rammen av byggets forutsetninger og økonomiske bæreevne.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 6

Antall stemmer for vedtak 2: 65

Antall blanke stemmer: 11

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Fysiske årsmøter

Fremmet av: Bent Dolphyne Haugen

Årsmøtet er en av få anledninger hvor mange av beboerne møtes, og vi burde bruke dette til å se hverandre og være ihvertfall litt kjente. Mange av oss kjenner ikke så mange i borettslaget, vet hvem de i styret er, etc, og slike ting har en verdi for å holde på et fellesskap.

Styrets innstilling

Styret har svært god erfaring med digitale årsmøter, sammenliknet med rene fysiske møter.

Langt flere beboere får anledning til å sette seg inn i sakene og avgi sine stemmer, og vi har 2-3 ganger så høy deltakelse med denne modellen.

Samtidig ser vi absolutt behovet for å treffes for å informere og diskutere saker. Derfor har vi også innkalt til fysiske informasjonsmøter i forkant av digitale årsmøter og ønsker å fortsette med dette.

Det var kun ved årsmøtet i 2024 der styret ikke fremmet saker eller det var innkomne forslag, vi ikke gjennomførte informasjonsmøte.

Vi anbefaler derfor forslag 2 der vi fortsetter å gjennomføre digitale årsmøter for å gi flest mulig anledning til å stemme på saker, men at disse alltid skal følges opp med et fysisk informasjonsmøte ved oppstart.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Generalforsamlinger / årsmøter skal holdes fysisk så langt dette er mulig*

(* Ref. Covid epidemien som eksempel på når det ikke er mulig)

 Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

Vi fortsetter å gjennomføre digitale årsmøter for å gi flest mulig anledning til å stemme på saker, men disse skal alltid følges opp med et fysisk informasjonsmøte

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 14

Antall stemmer for vedtak 2: 62

Antall blanke stemmer: 7

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Regnskap ladeanlegg

Fremmet av: Yngve Jensen

Ser at det hverken for 2022 eller 2023 er satt opp regnskap eller kommentar for uom innbetalt avgift for ladeanlegg har gitt over/underskudd

Styrets innstilling

Fra og med 2024 er det opprettet egne poster i regnskapet som viser inntekter og utgifter knyttet til elbilanlegget. Styret har også oversikter for 2022 og 2023 som viser at ladeanlegget i gjennomsnitt har gått i tilnærmet balanse – vi skal verken ha underskudd eller overskudd over tid. Se vedlagt oversikt.

Strøm til ladeanlegget kjøpes inn gjennom en strømvtale fremforhandlet av OBOS. Denne avtalen innebærer en fast månedspris per kilowatttime (kWh), og ikke en spotpris som varierer fra time til time. Selv om prisen kan variere til dels kraftig fra måned til måned, gir dette likevel en større forutsigbarhet både for borettslaget og for brukerne ettersom vi ikke får like store svingninger som ved spotpris.

For å opprettholde et stabilt og rettferdig prisnivå vurderer styret justering av ladeprisen to ganger i året. I enkelte perioder kan det innebære at vi går litt i minus, og i andre perioder litt i pluss – men målet er at det over tid skal gå i null.

Styret ønsker med dette å tilby et pålitelig ladeanlegg med forutsigbare kostnader for den enkelte beboer.

Forslag til vedtak:

Ber om at det settes opp regnskap for ladeanlegg for 2024 samt informasjon om årene 2022 og 2023 har gått overskudd eller underskudd. Hvordan har styret disponert over/underskudd.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 49

Antall stemmer mot vedtaket: 16

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

13. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Morten M. Ræder (64 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Morten M. Ræder

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Tove Kristin Flølo (57 stemmer)

Morten Nordhagen Ottosen (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:

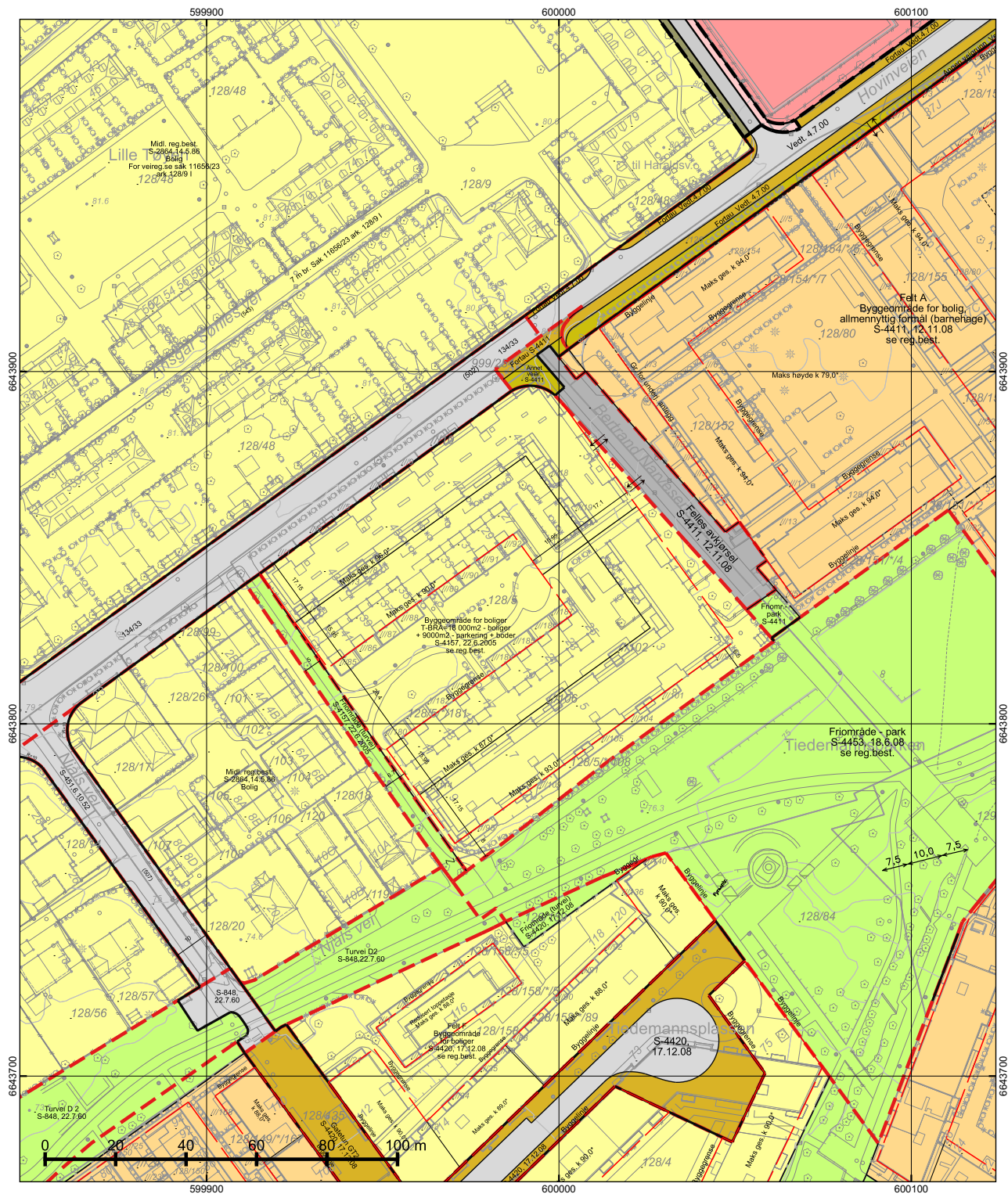
Tove Kristin Flølo

Morten Nordhagen Ottosen

Møteleder: Morten M. Ræder /S/

Protokollvitne: Tone Innerdal /S/

Protokollvitne: Kåre Dag Mangersnes /S/



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.11.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnkart: NN2000

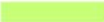
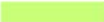
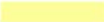
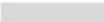
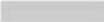
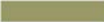
Originalformat: A3

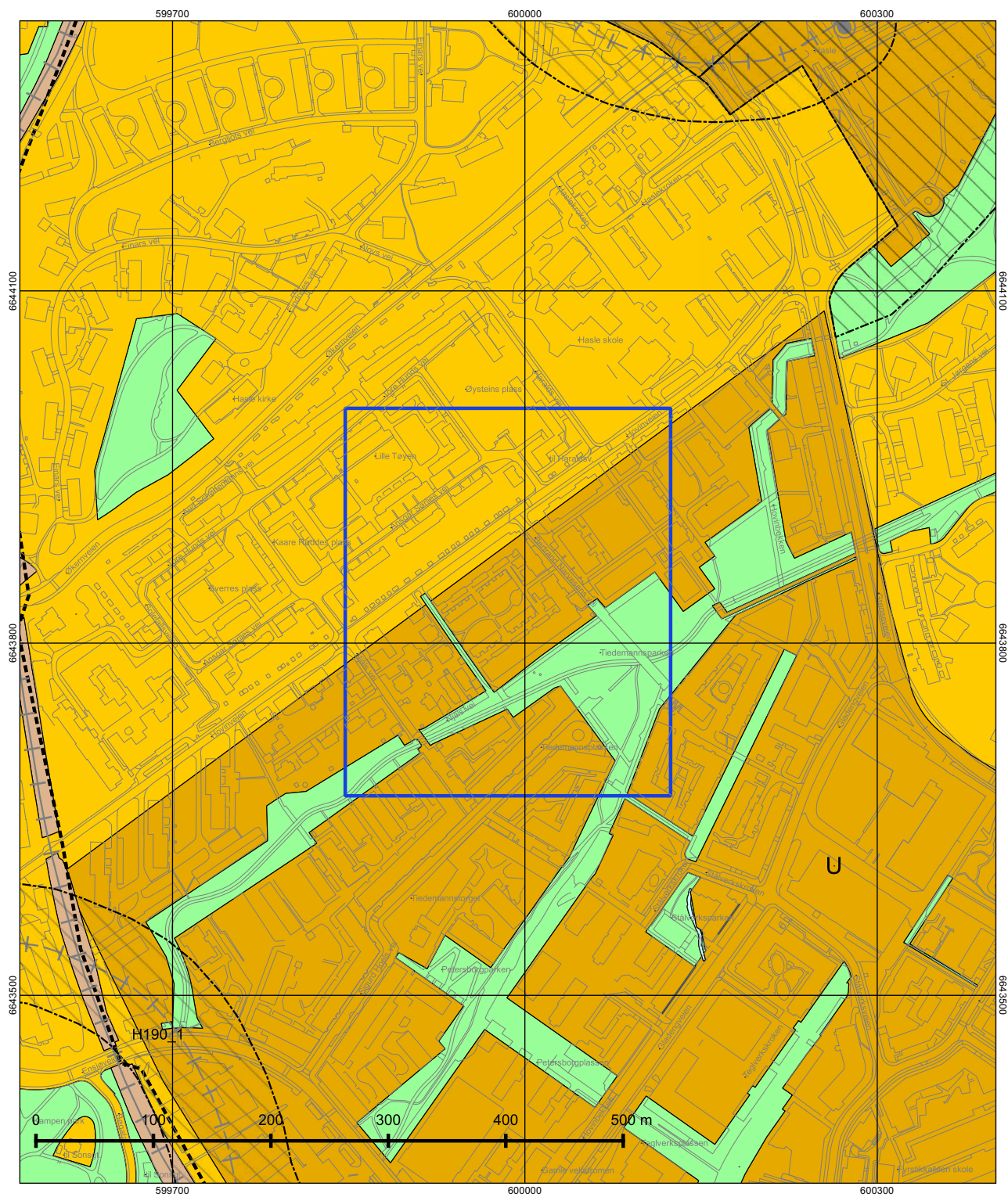
Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 149909/ 86522470	Deres ref.:
Adresse: Bertrand Narvesens vei 1	Kommentar:
Gnr/Bnr: 128/5	

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 tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor
	144 - Forr./bolig
	148 - Bolig/offentlig
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	316 - Gatetun/gågate
	1162 - Undervisning
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	70 - Felles avkjørsel
	76 - Felles underjordisk anlegg
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	913 - Formåavgrensning
	925 - Gesimslinje
	930 - Reguleringslinje
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Oppheving av eiendomsgrense
	Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 17.11.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 149909/86522470

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

ØVRIGE VEDLEGG



Nabolagsprofil

Bertrand Narvesens vei 1 - Nabolaget Lille Tøyen/Keyserløkka/Hasle - vurdert av 298 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Gladengveien Linje 5N, FB5A, 21, 126	6 min 0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	10 min 0.8 km
Hasle Linje 5	10 min 0.8 km
Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	17 min 1.4 km
Carl Berners plass Linje 17	18 min 1.5 km

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	5 min 0.4 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	11 min 0.9 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	11 min 0.8 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	14 min 1.1 km
Valle Hovin videregående skole	16 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	21 min 1.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

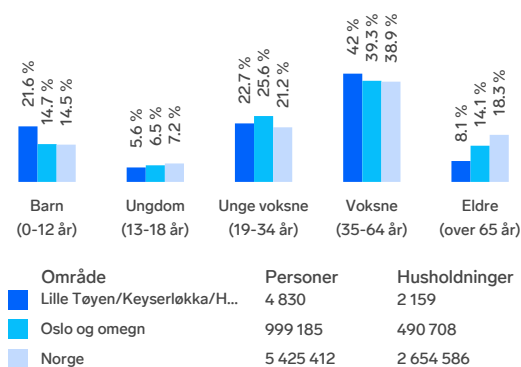
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Espira Marienfyrd barnehage (1-5 år) 115 barn	3 min 0.3 km
Stålverkskroken barnehage (1-5 år) 80 barn	5 min 0.4 km
Normannsløkka barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Hovin	5 min
Joker Tiedemannsbyen Søndagsåpent	5 min 0.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

-  1. Tog/t-bane
-  2. Buss
-  3. Egen bil



Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100



Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

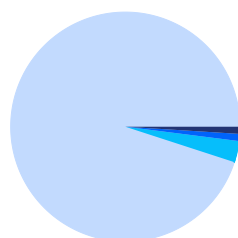


Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

	Lille tøyen Ballspill	5 min  0,4 km
	Teglverkstomta Idrettshall Aktivitetshall	9 min  0,7 km
	SATS Hasle	8 min 
	Fresh Fitness Ensjø	10 min 

Boligmasse



- 1% enebolig
- 3% rekkehus
- 95% blokk
- 1% annet

«Fantastisk sted å bo med barn!»

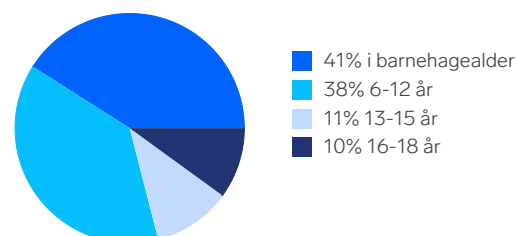
Sitat fra en lokalkjent



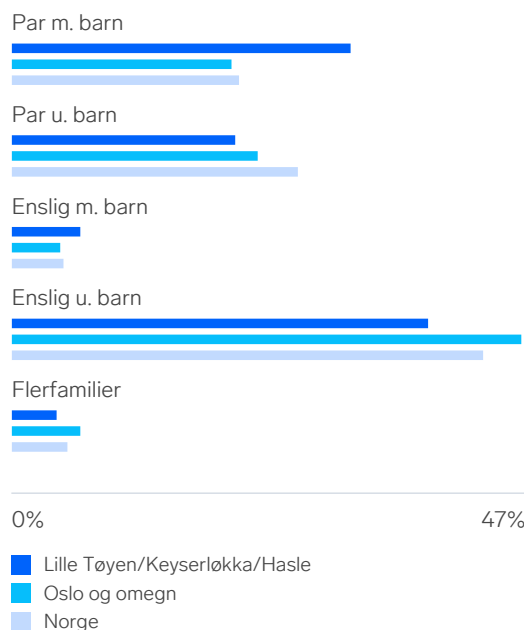
Varer/Tjenester

	Hasle Torg	8 min 
	Vitusapotek Hasle Torg	8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

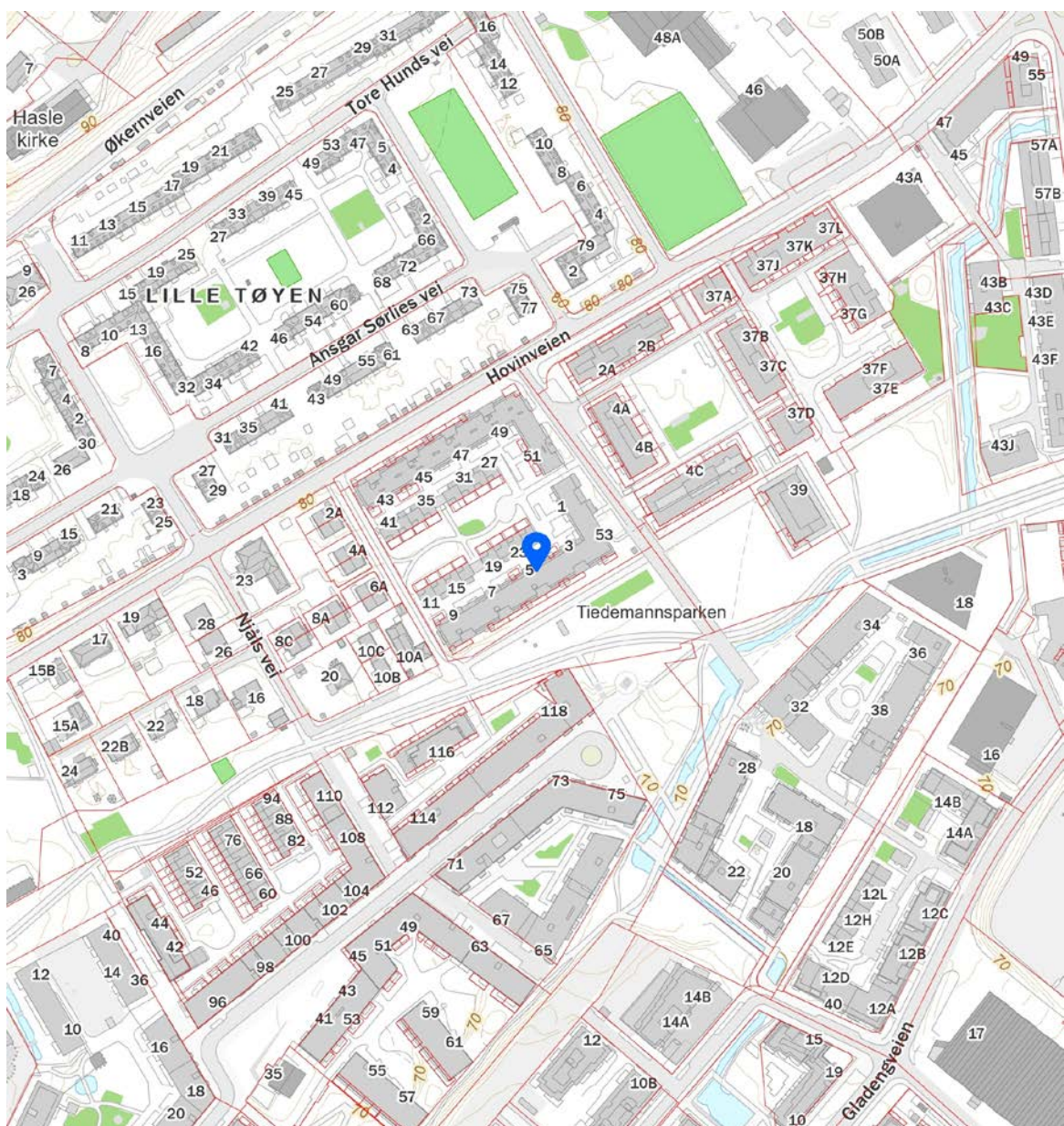
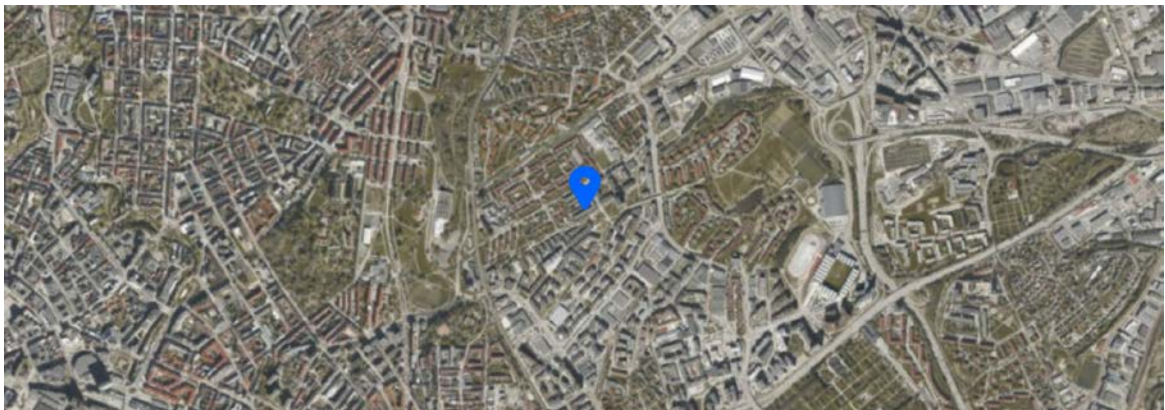


Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



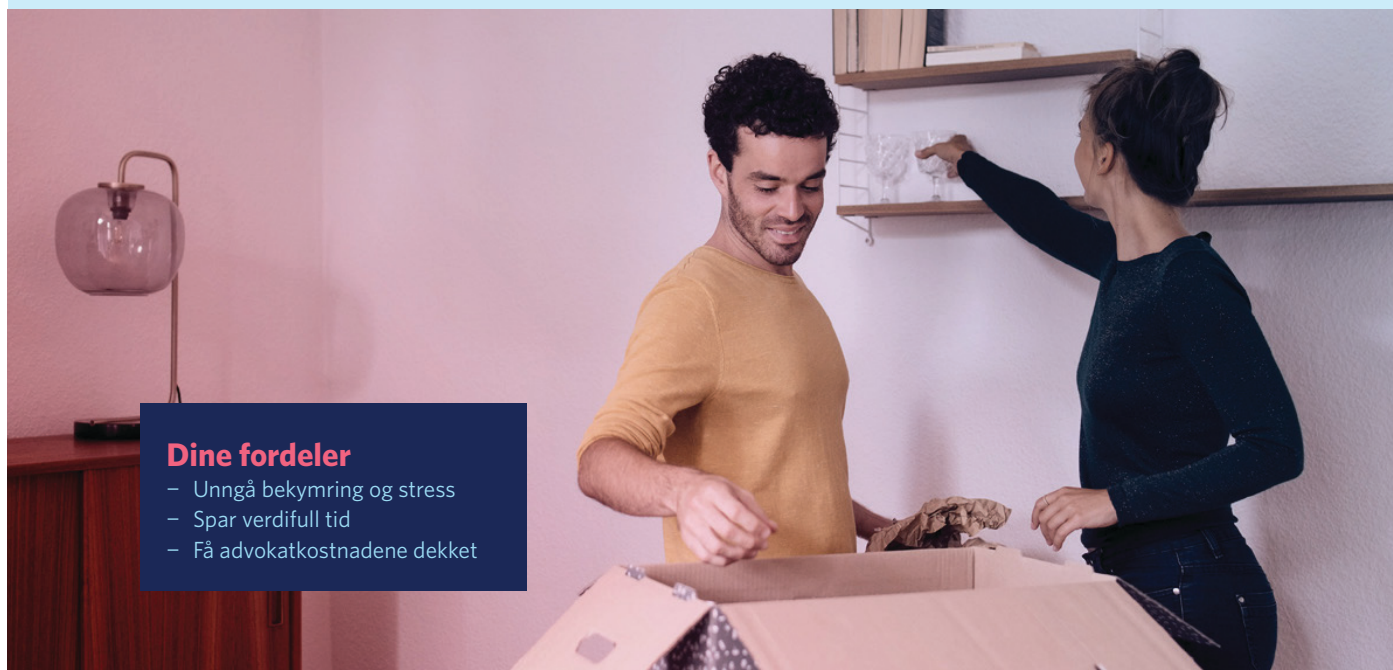
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne 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 BINDENDE 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