



TIEDEMANNSPARKEN PÅ HASLE/ENSJØ

Stålverkskroken 20

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Stålverkskroken 20 -
Presentert av Emera eiendomsmegling.

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	EIEFORM
Kr 6 400 000,-	Eierseksjon
OMKOSTNINGER	ANTALL SOVEROM
173 590,-	2
TOTALPRIS	ETASJE
6 573 590,-	3
FELLESKOSTNADER	BYGGEÅR
3 550,- pr. mnd	2022
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
53/62 kvm	C - Grønn
BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Eierseksjon	11370.4 m ² (eiet)

Din megler



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811

Lekker og moderne eierleilighet fra 2022 | *Opsjon garasjeplass m/EL | Vestvendt balkong | Ettertraktet beliggenhet

Velkommen til Stålverkskroken 20- Presentert av Emera eiendomsmegling.

En lys og gjennomført 3-roms leilighet fra 2022, beliggende i det ettertraktede Tiedemannsparken på Ensjø. Boligen utmerker seg med gjennomgående høy kvalitet, moderne løsninger og smakfulle materialvalg. En-stavs eikeparkett, store vindusflater og lyse fargetoner gir rommene et luftig og elegant preg. Fra stuen har du utgang til en vestvendt balkong på 8 kvm, perfekt for solrike ettermiddager. *Opsjon på garasjeplass med elbillader.

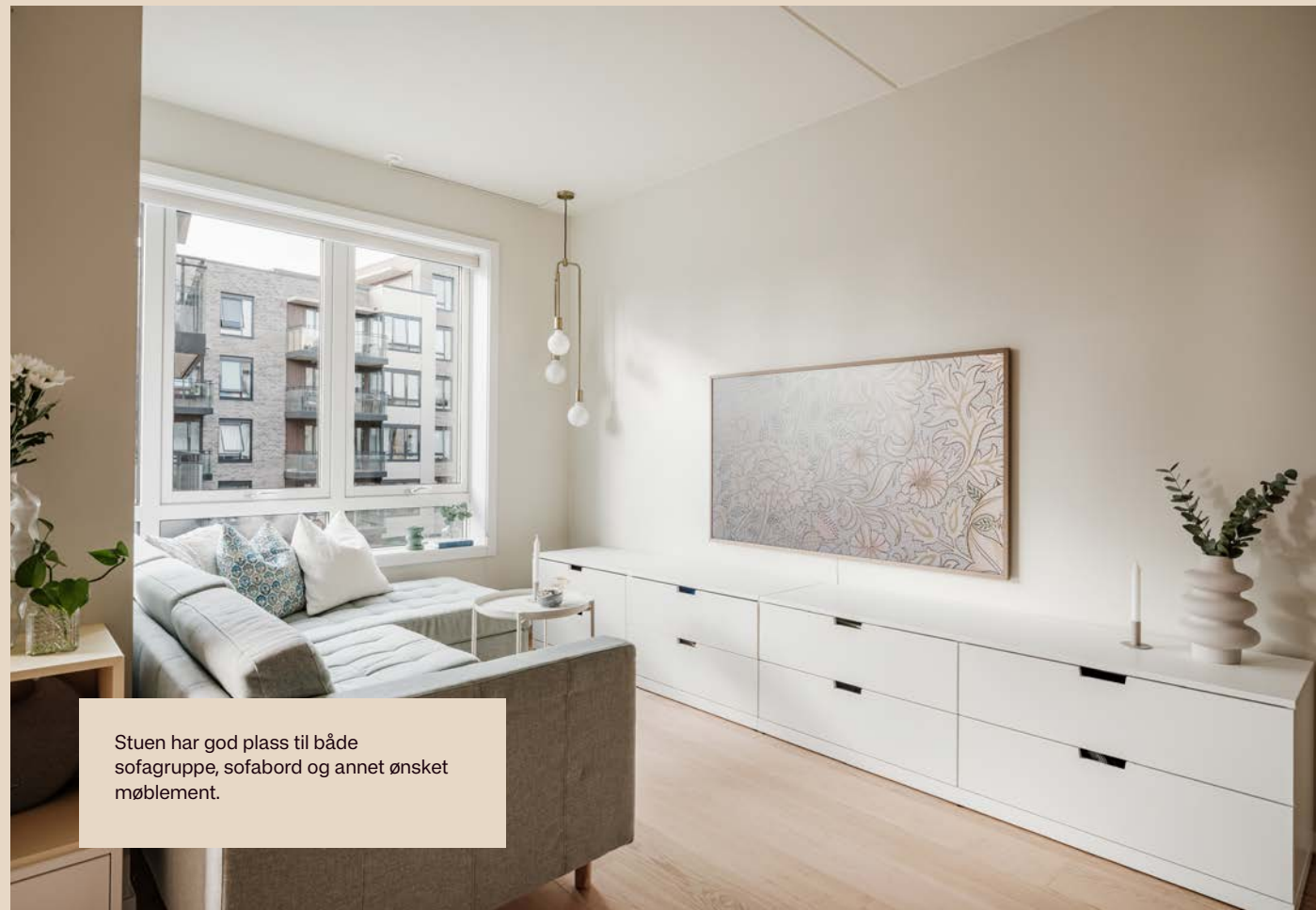
Kort vei til servicetilbud, offentlig transport, koselige kafeer og grønne parkområder.

Høydepunkter:
Nyoppført i 2022 - Garanti til 2027.
Kjøkken med oppgraderte løsninger
Flere tilvalg som hever standarden
*Opsjon garasjeplass med lader for elbil

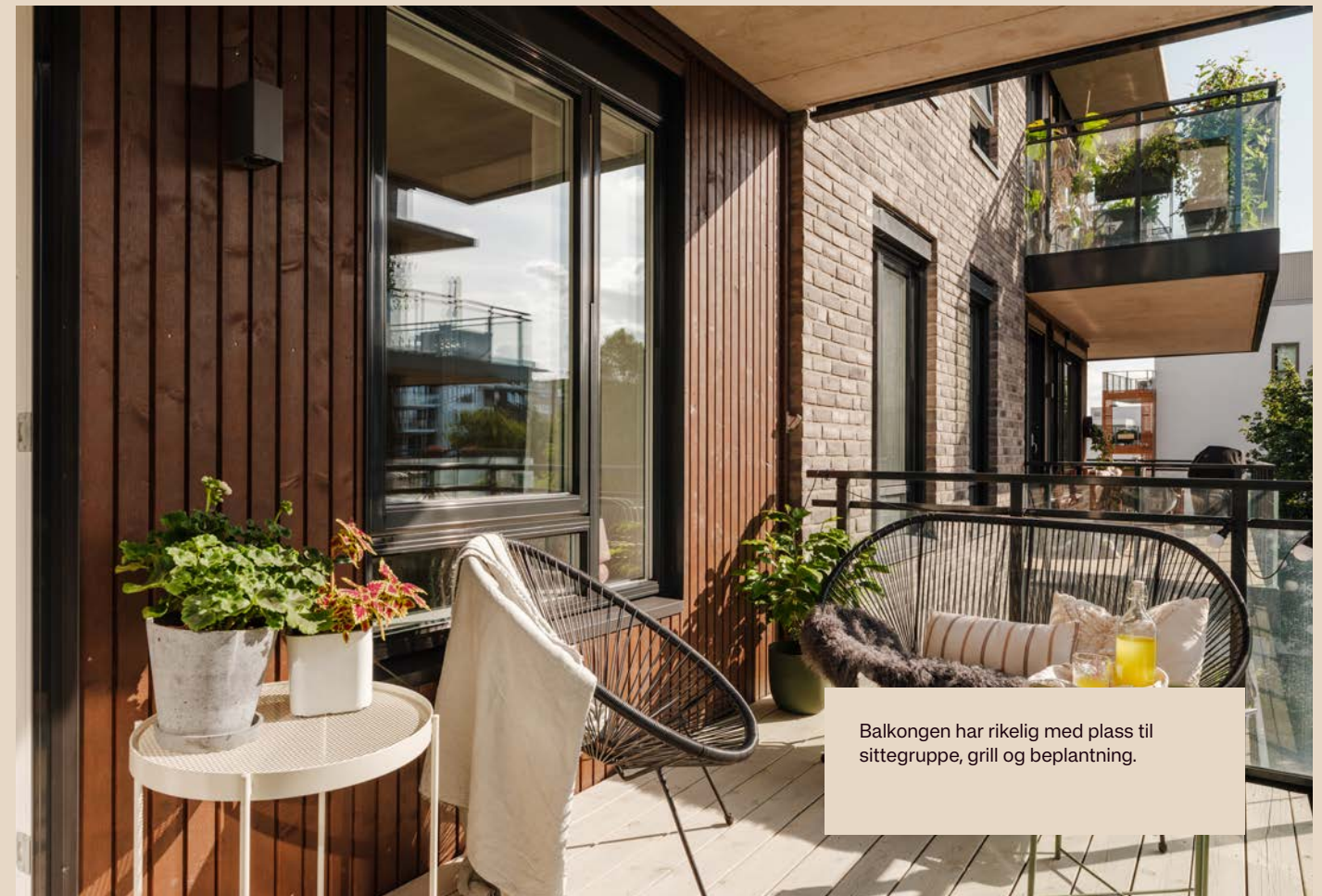


Leiligheten holder høy standard med nøye utvalgte tilvalg, og fremstår moderne og stilren.

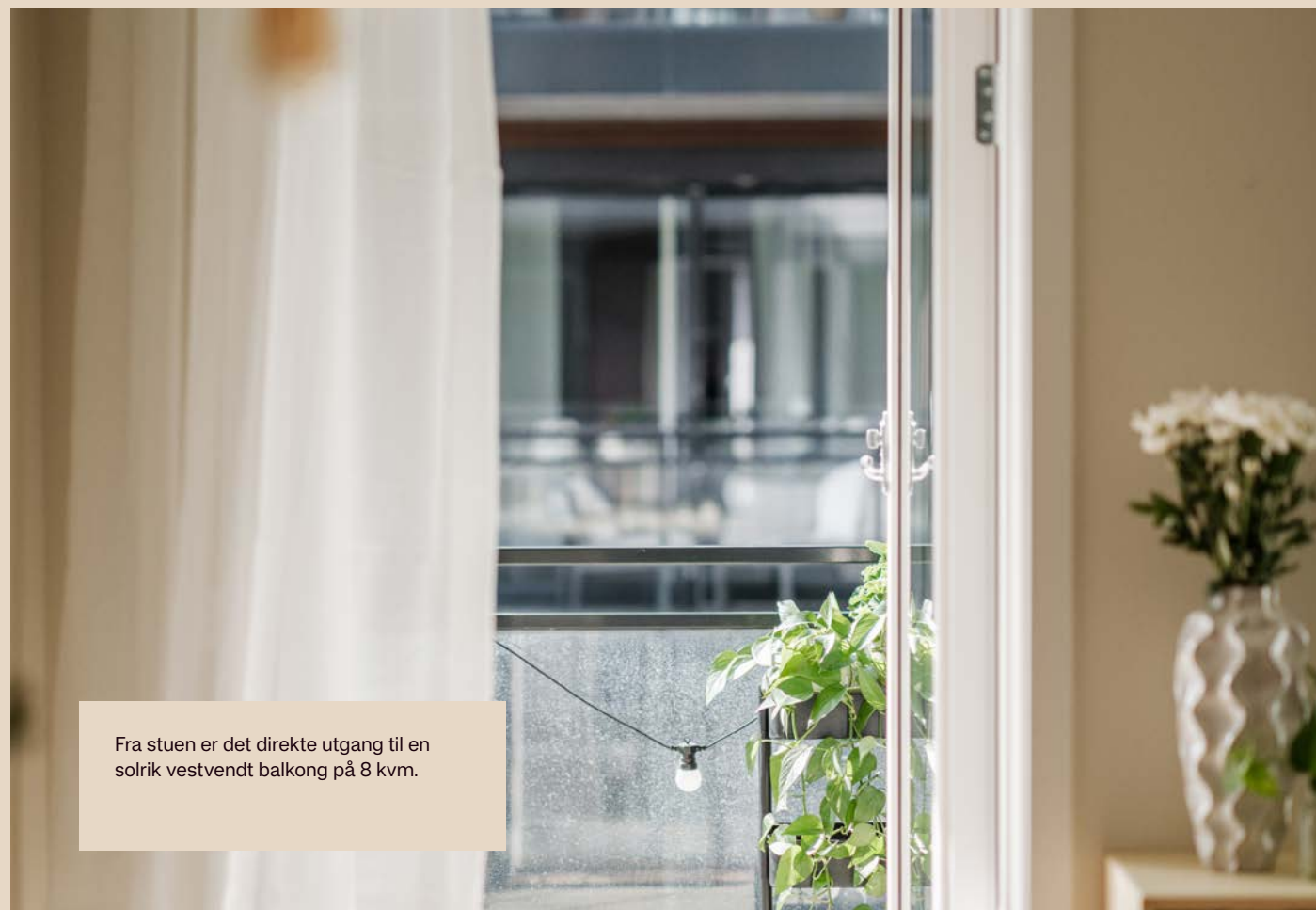




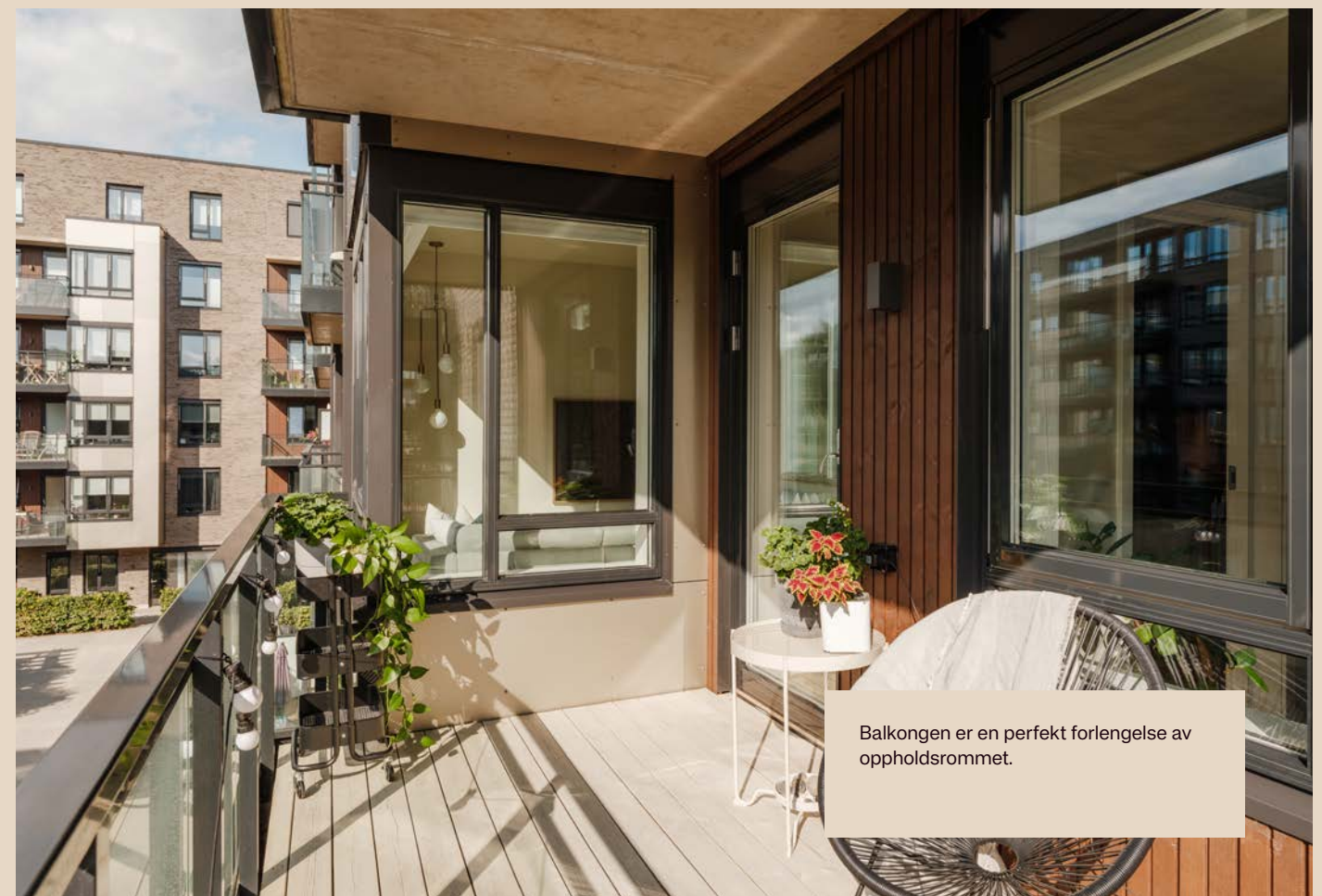
Stuen har god plass til både sofagruppe, sofabord og annet ønsket møblement.



Balkongen har rikelig med plass til sittegruppe, grill og beplantning.



Fra stuen er det direkte utgang til en solrik vestvendt balkong på 8 kvm.



Balkongen er en perfekt forlengelse av oppholdsrommet.



Her har du utsikt mot et fint grønt utsyn.



Fint utsyn fra balkongen.



Kjøkkenet ligger i en delvis åpen løsning.



Moderne og stilsikkert kvalitetskjøkken
med tilvalg/ oppgraderinger som
hvitevarer, farge, vask til antrasitt.



Innredning med en lekker matt blåfarge på frontene, samt en stilsikker benkeplate.

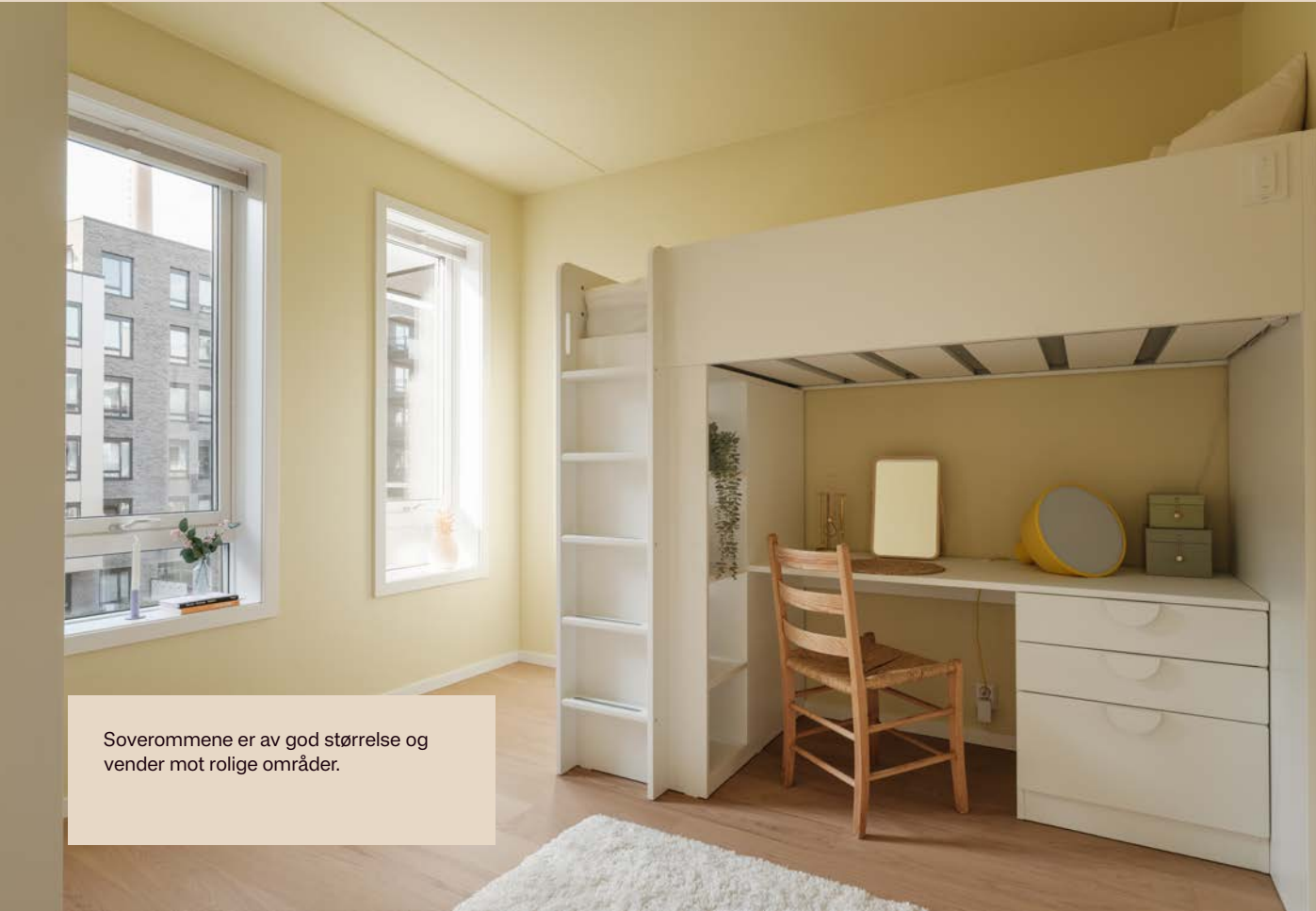


Kjøkkenet er fra Aubo.

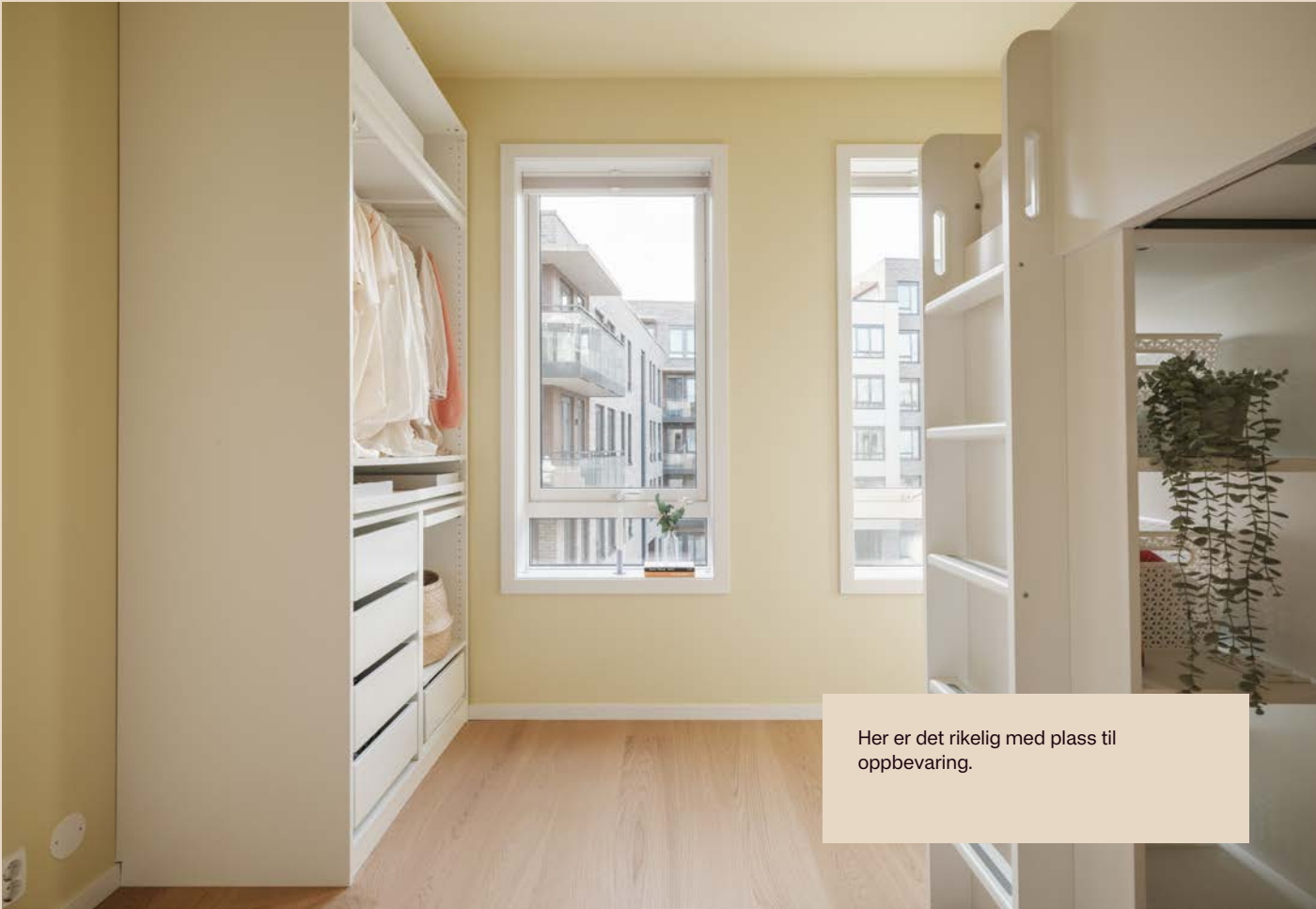


Her har du plass til et spisebord, hvor du kan invitere til hyggelige sammenkomster.





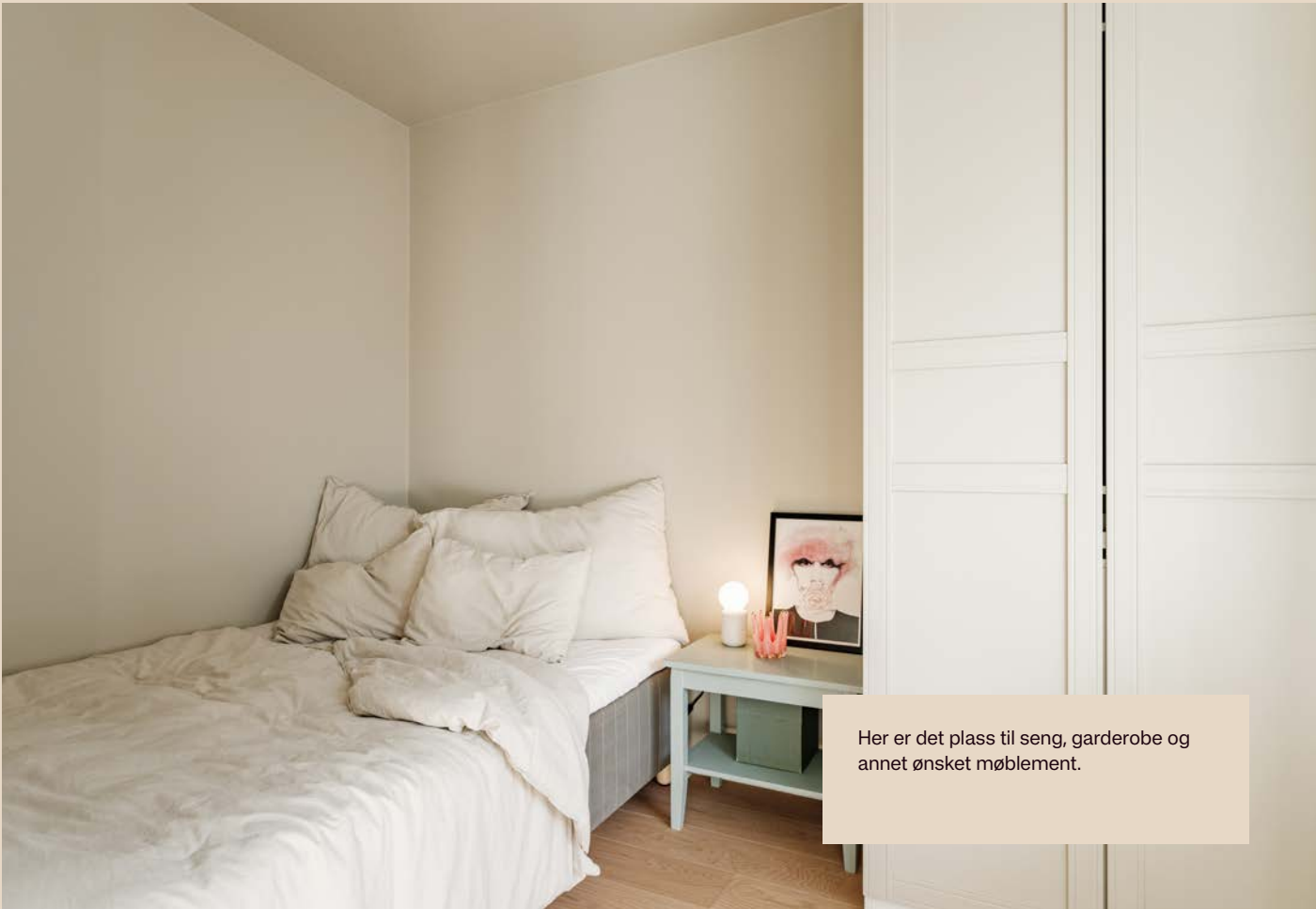
Soverommene er av god størrelse og vender mot rolige områder.



Her er det rikelig med plass til oppbevaring.



Store vinduer på soverommet slipper inn rikelig med naturlig lys.



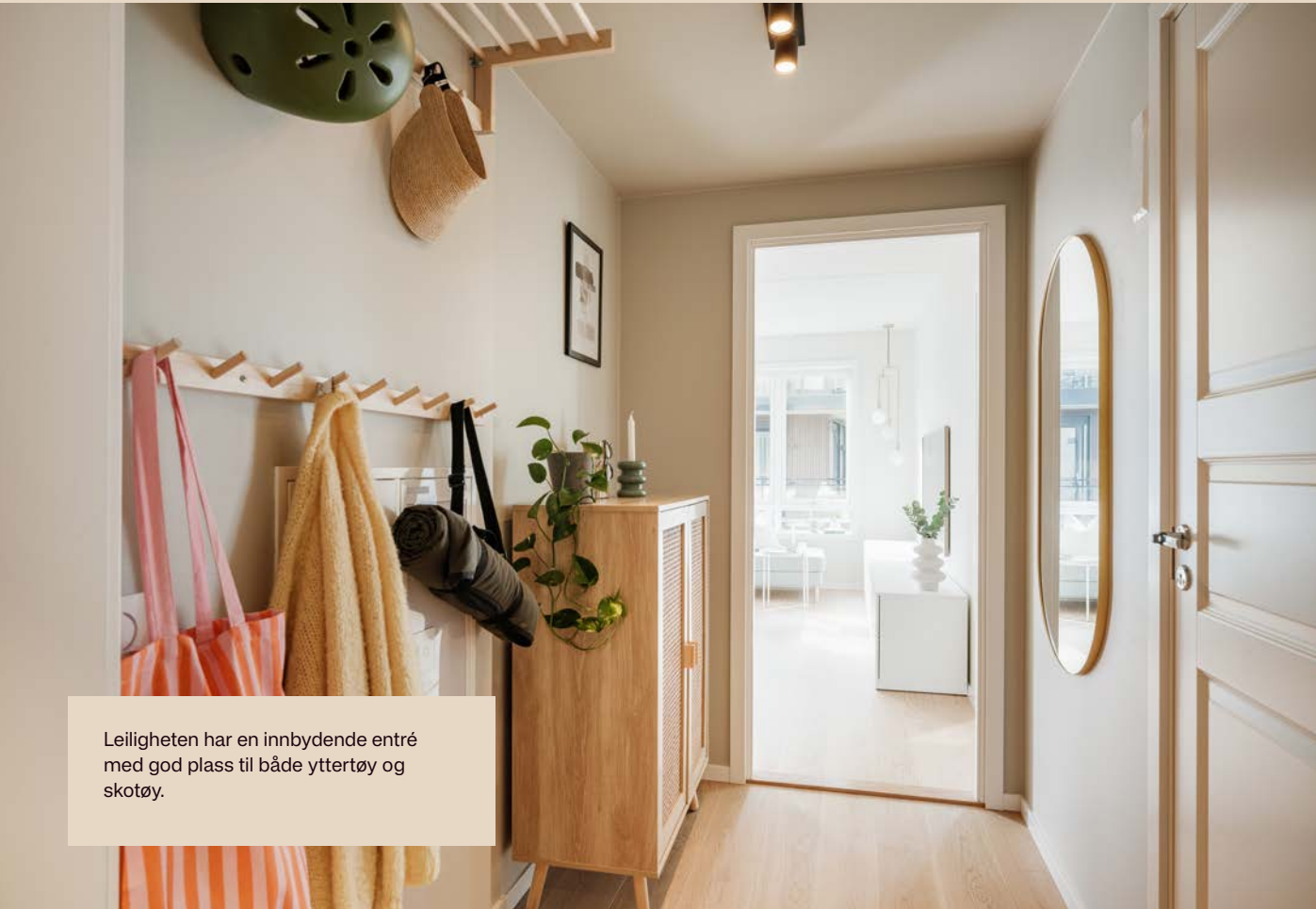
Her er det plass til seng, garderobe og annet ønsket møblement.



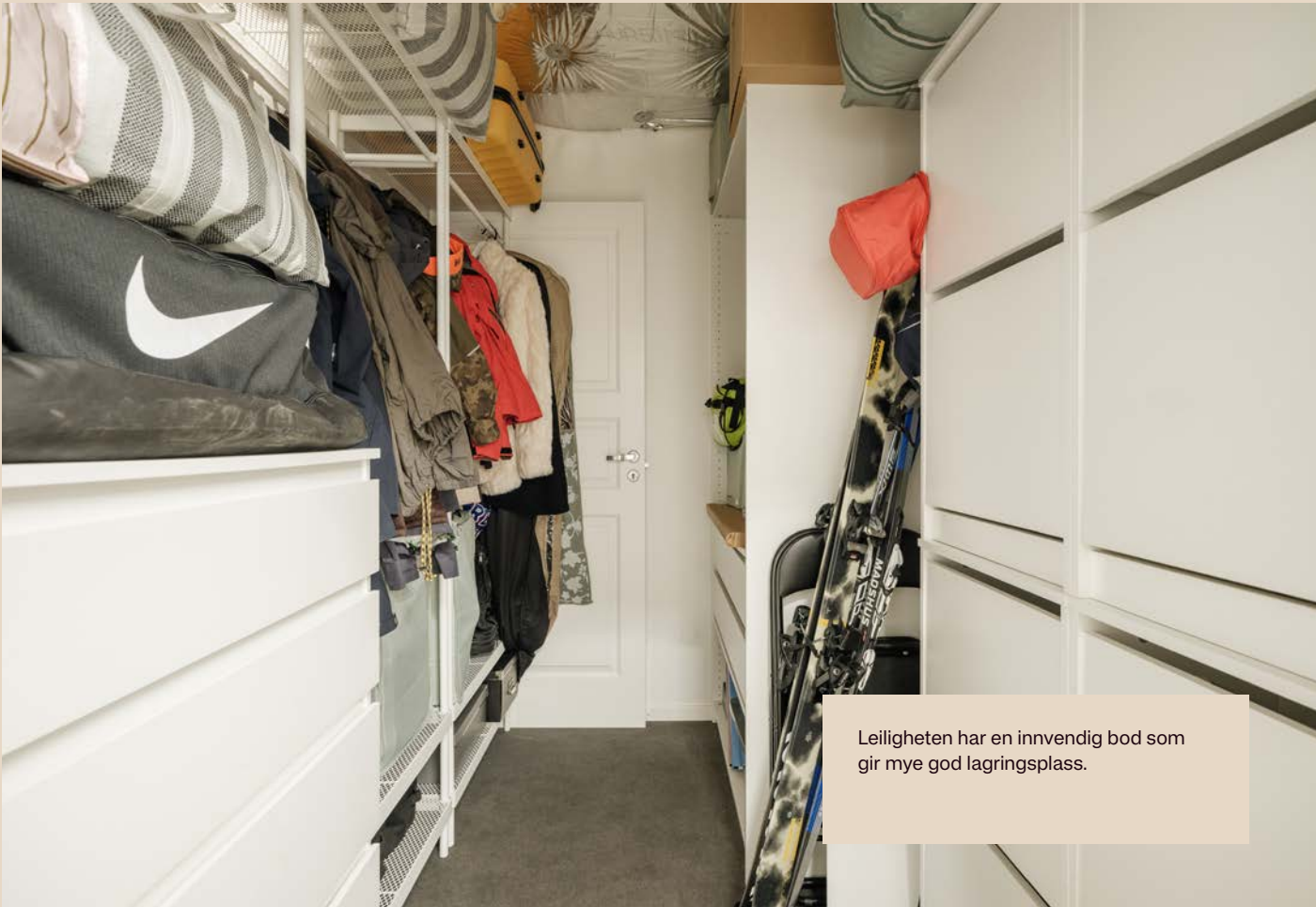
Delikat og moderne badrom med stilsikre fliser, samt opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.



Innredningen består av et servantskap i lys brun utførelse med heldekkende servant.



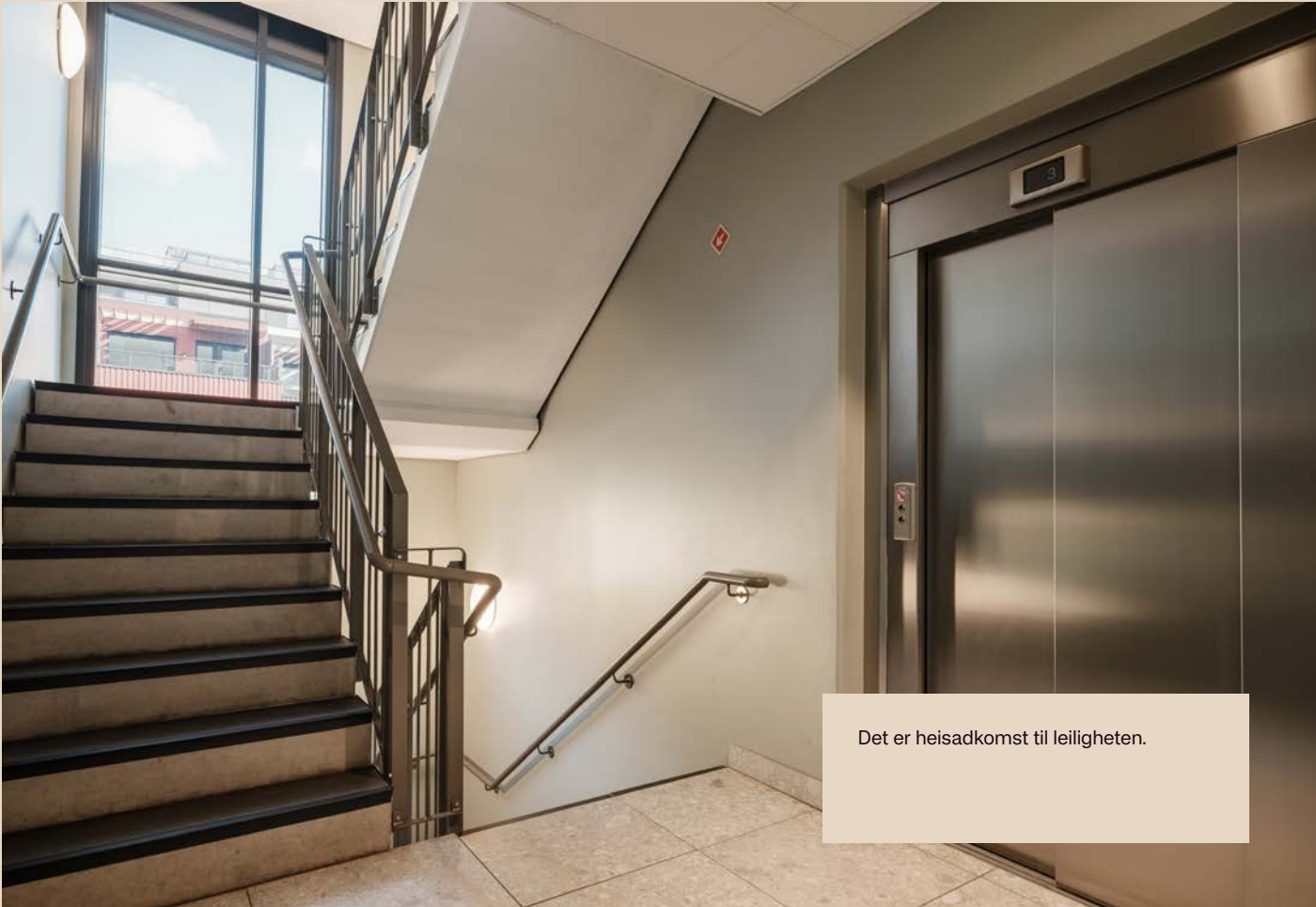
Leiligheten har en innbydende entré med god plass til både yttertøy og skotøy.



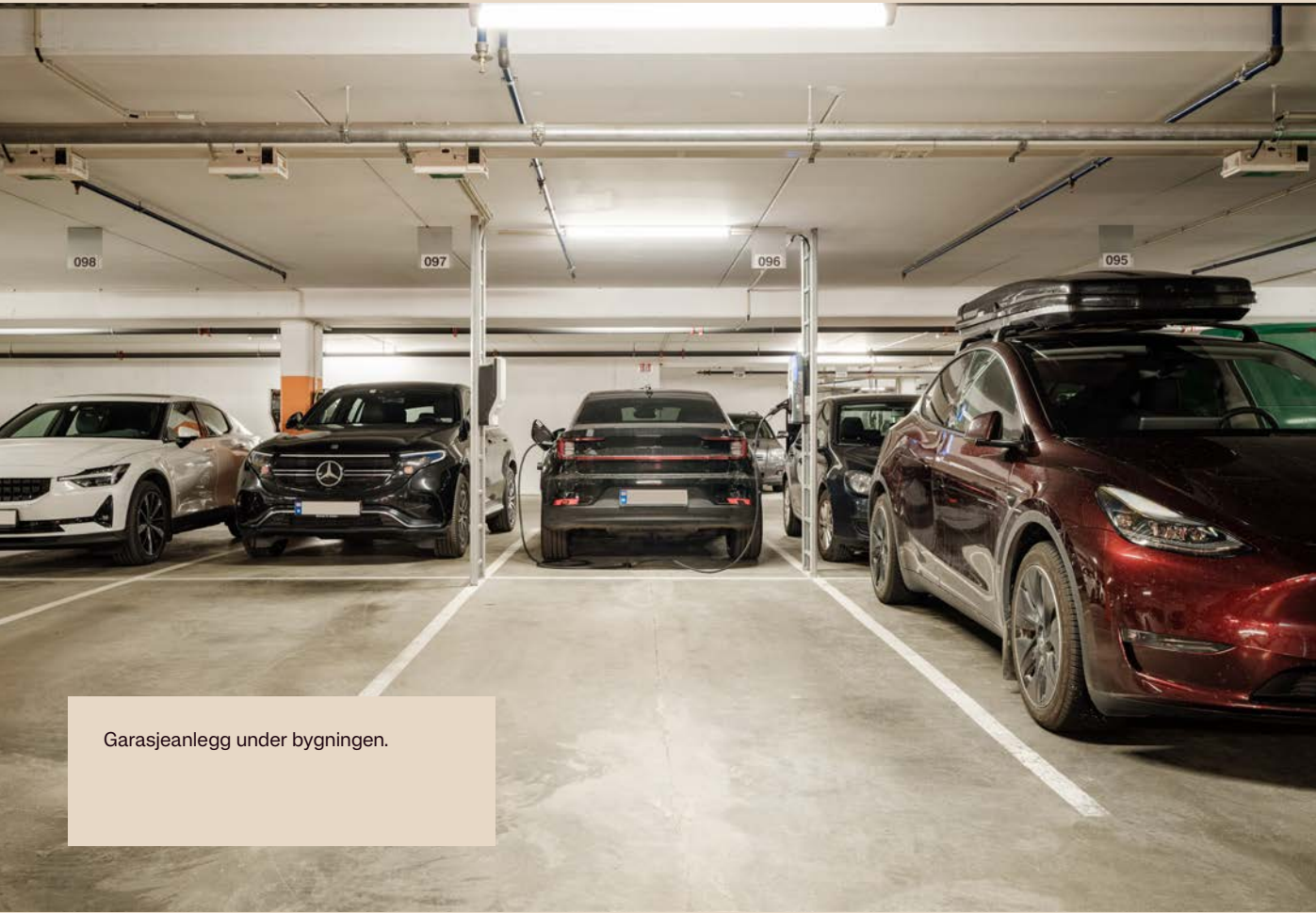
Leiligheten har en innvendig bod som gir mye god lagringsplass.



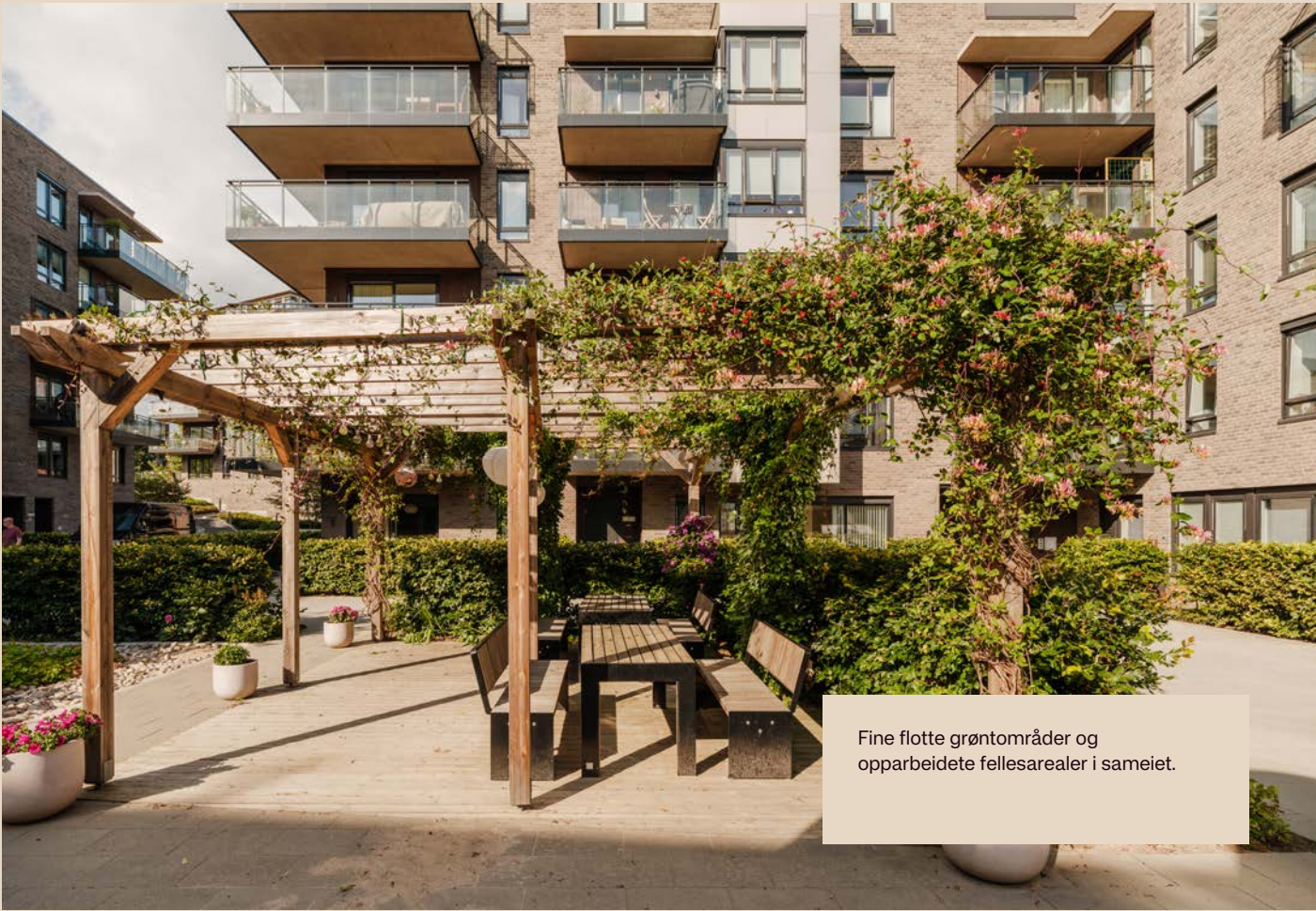
Velkommen inn!



Det er heisadkomst til leiligheten.



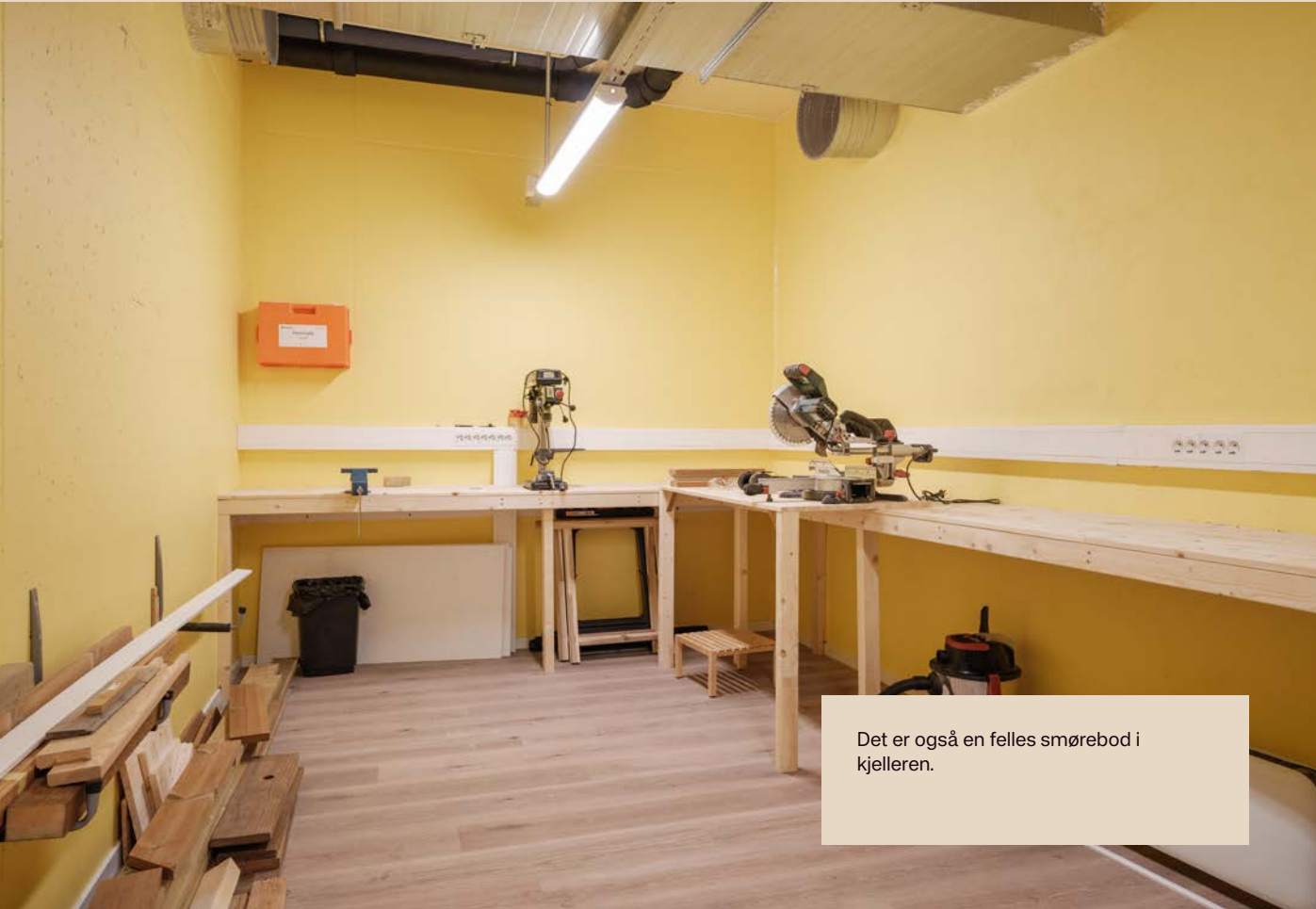
Garasjeanlegg under bygningen.



Fine flotte grøntområder og opparbeidete fellesarealer i sameiet.



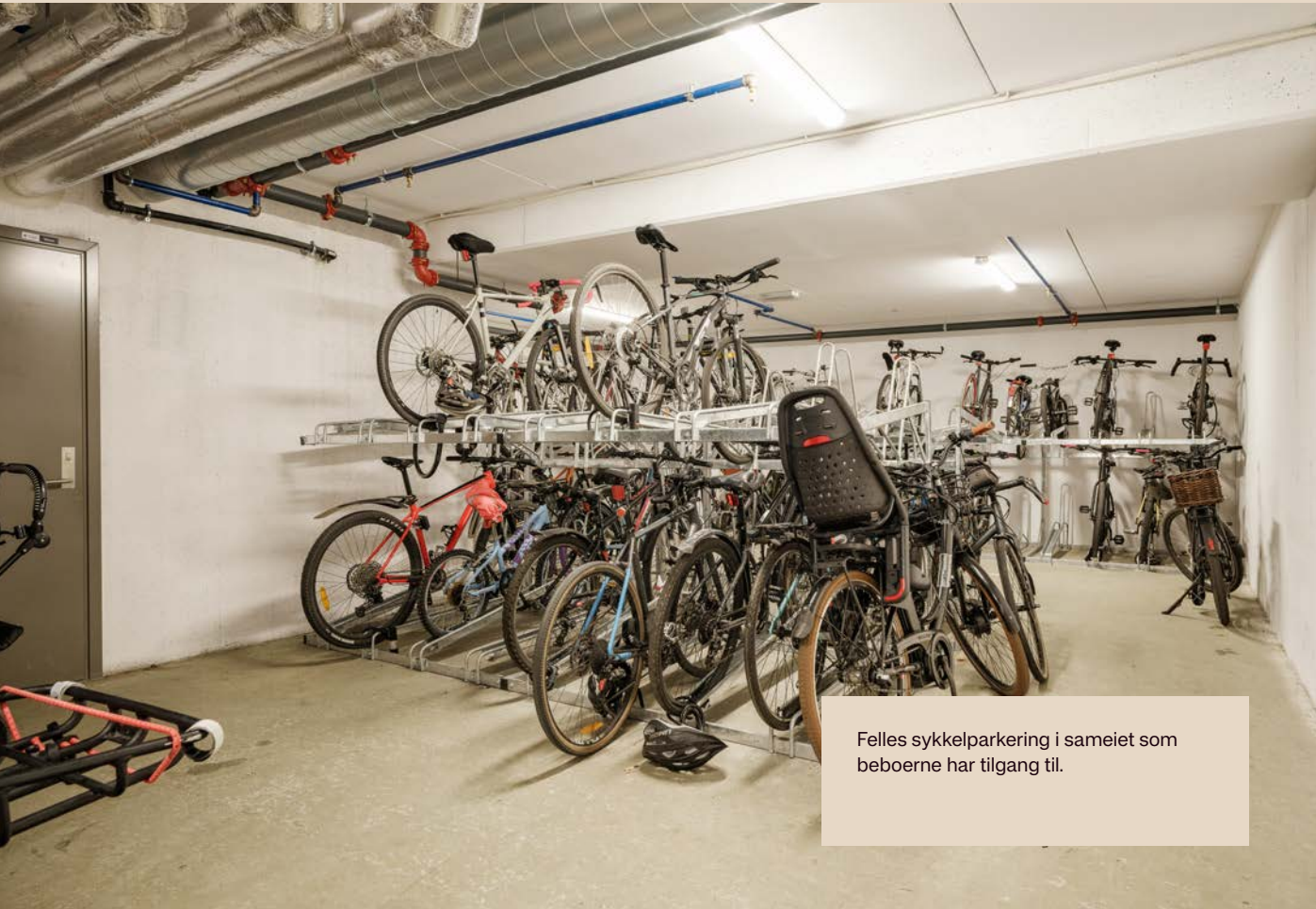
Felles sybod som kan benyttes av beboerne.



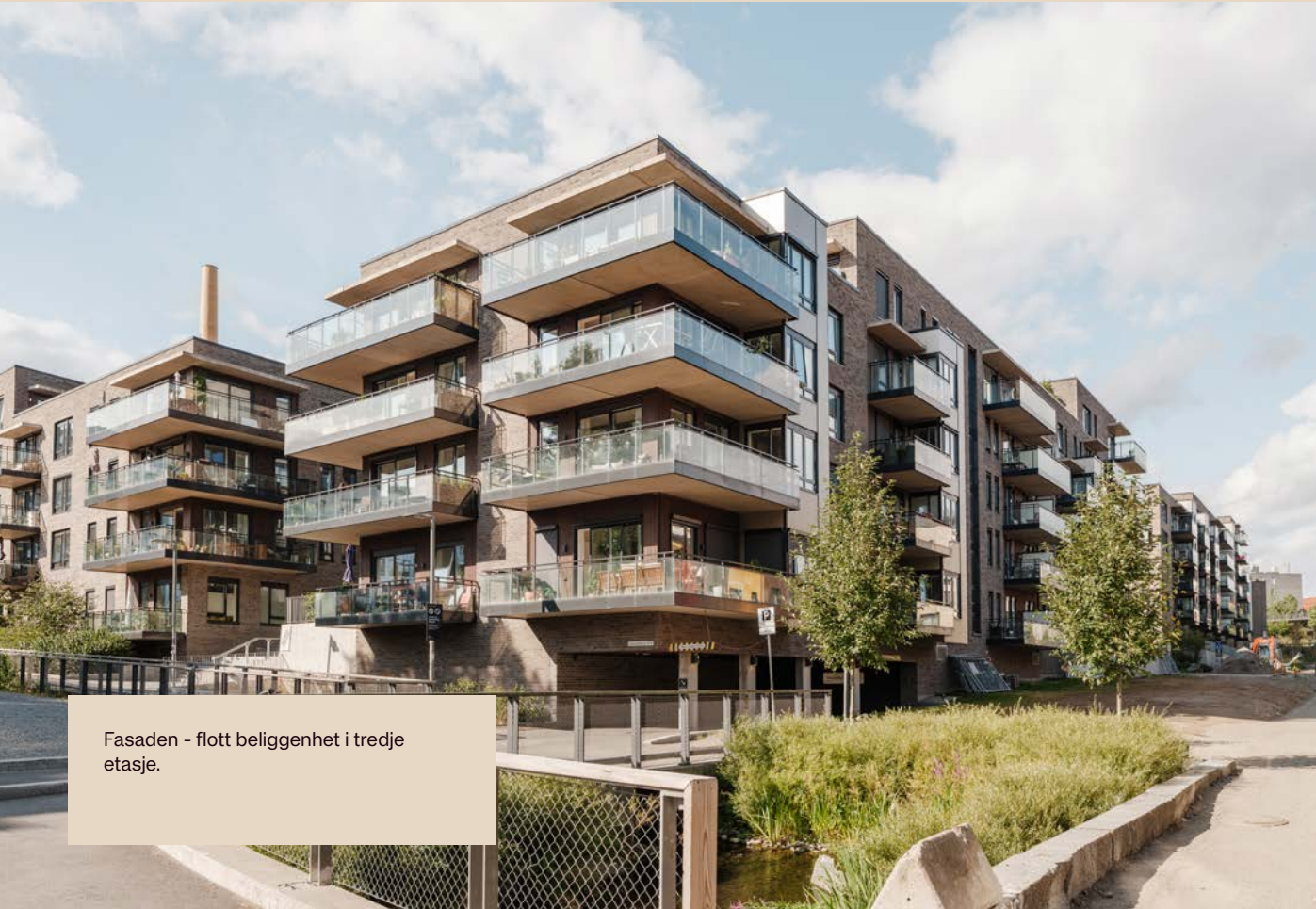
Det er også en felles smørebod i kjelleren.



Praktisk sykkelverksted i kjeller



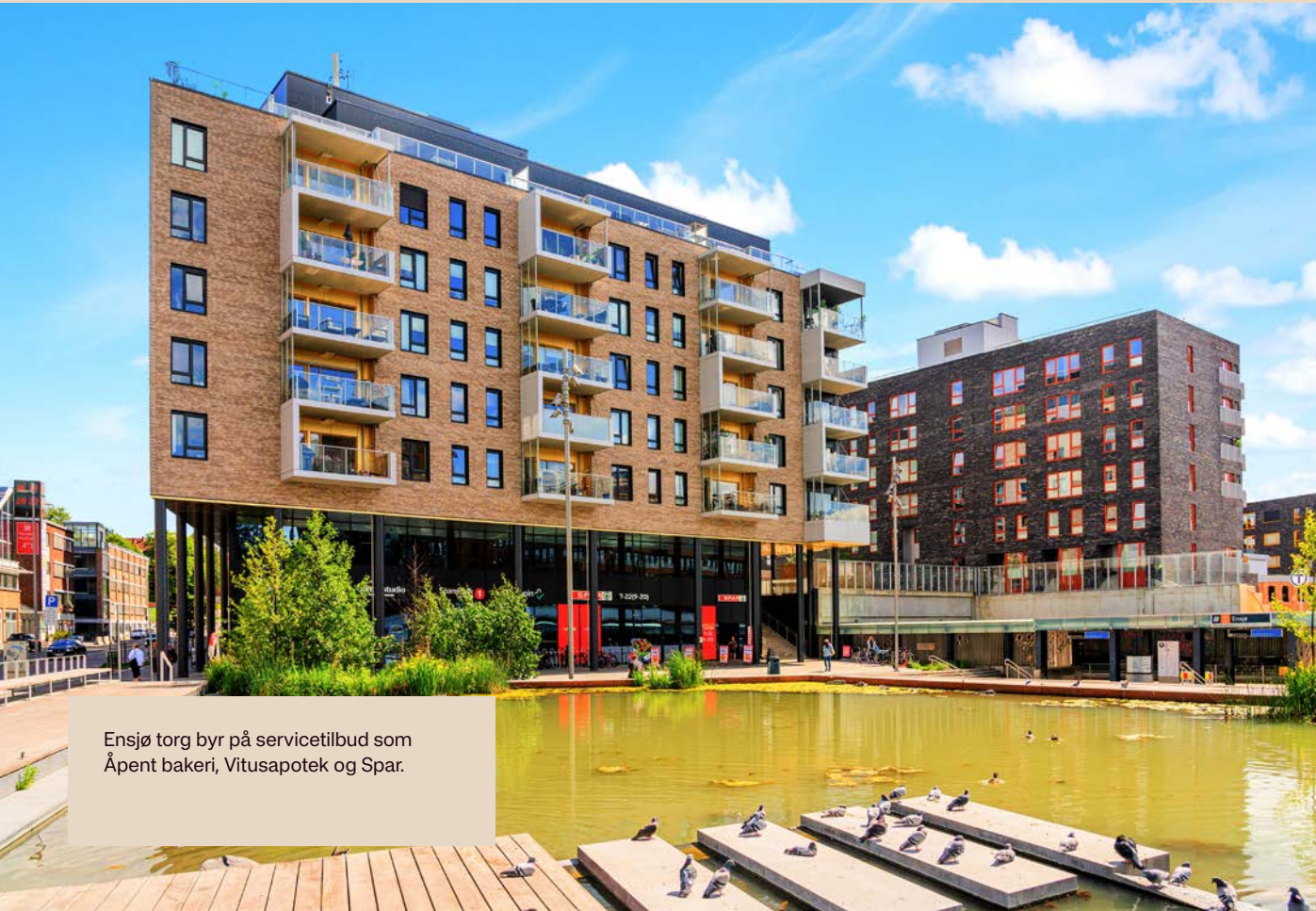
Felles sykkelparkering i sameiet som beboerne har tilgang til.



Fasaden - flott beliggenhet i tredje etasje.



En kort spasertur unna finner du idylliske Hovindammen.

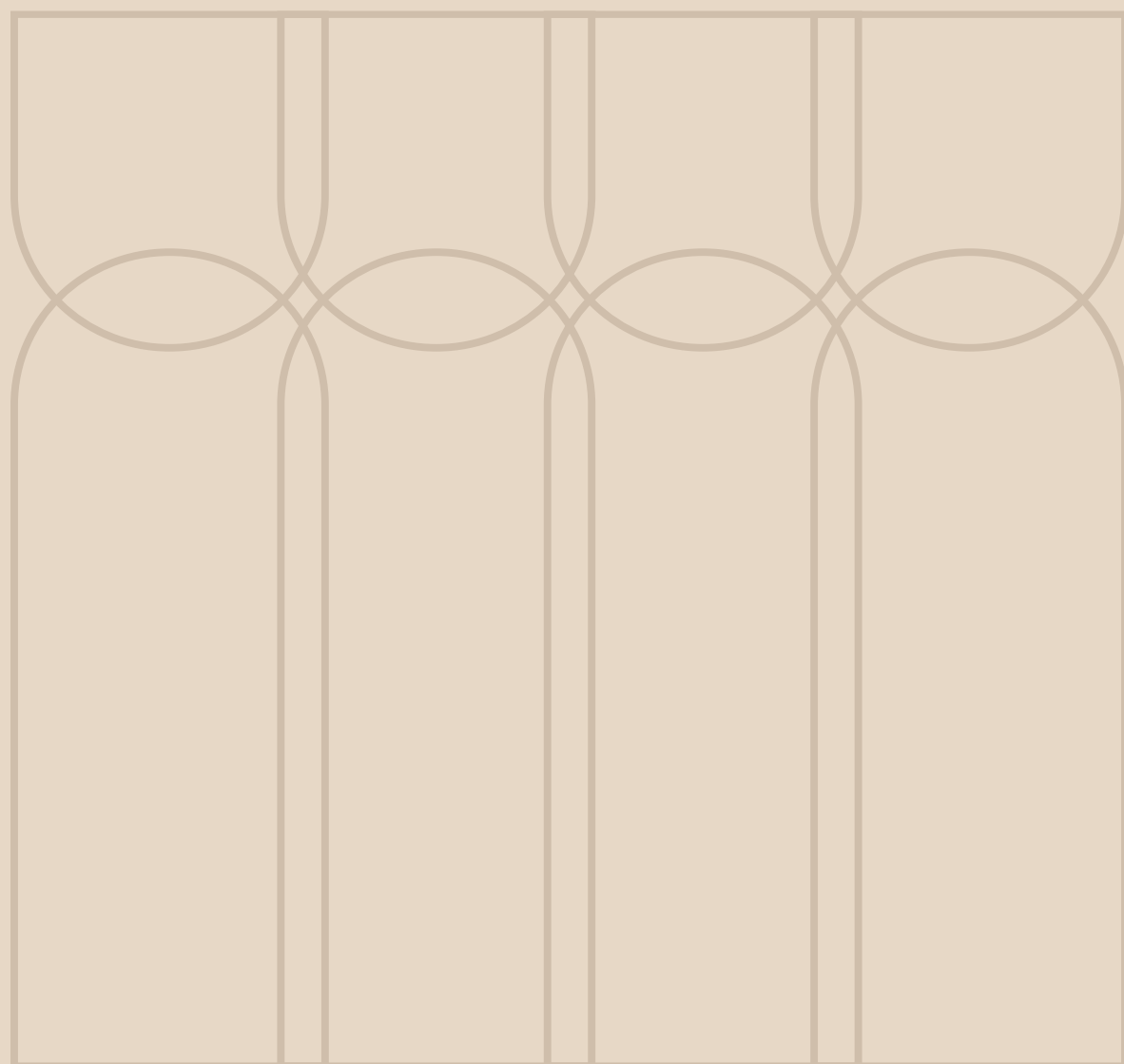


Ensjø torg byr på servicetilbud som Åpent bakeri, Vitusapotek og Spar.



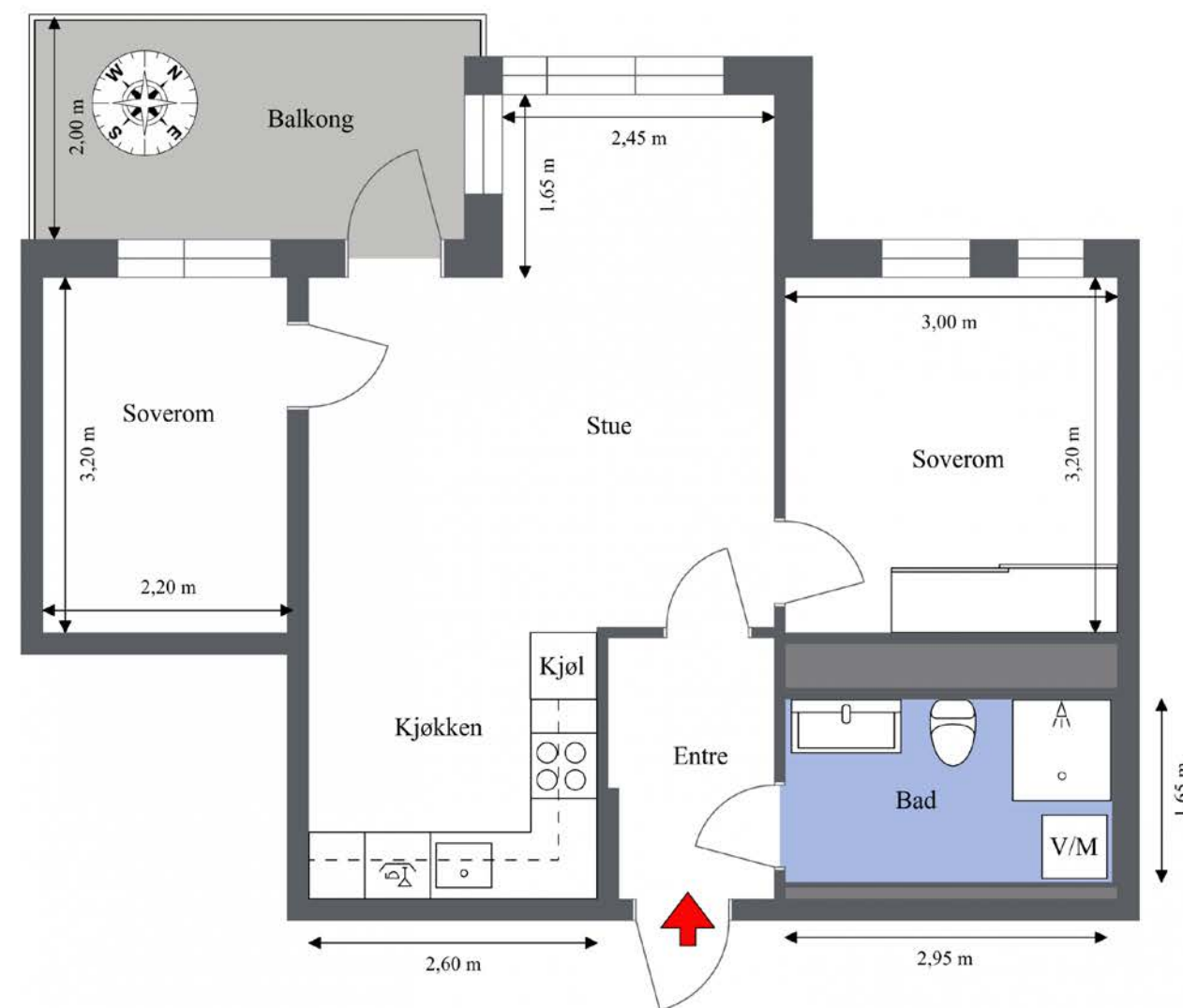
Ensjø t-banestasjon ligger kun et steinkast unna.

Plantegning



Takstmann Jan Berby MNTF

Stålverkskroken 20, snr 207



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

STÅLVERKSKROKEN 20

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 6 400 000

Omkostninger kjøpers beløp

6 400 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 500,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

160 000,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

161 090,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

173 590,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

6 561 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

6 573 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 6 573 590

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 550,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Akonto fjernvarme 489,-

TV 369,-

Felleskostnader 2 306,40,-

Internett 236,-

Garasje: 150,-

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

Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.
<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkl. i felleskostnader.

Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har ikke fellesgjeld.

Sikringsordning

Ikke tilknyttet sikringsordning.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Inkludert i felleskostnadene mot en månedlig kostnad på:
Internett: 236,-

TV: 369,-

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 297 102(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 5 188 406(2023)

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

Beliggenhet

Ensjøbyen:

Ensjøbyen er et område i sterk vekst og utvikling, og er i ferd med å bli en moderne sentrumsbydel med en god blanding av boliger, kontorer, handel og servicetilbud.

Beliggenhet:

Stålverkskroken 20 har en attraktiv plassering med kort vei til Kampen, Lille Tøyen Hageby og Hasle. Nærområdet byr på et rikt utvalg av parker, tur- og sykkelstier, grønne lekeplasser og hvilebenker. For rekreasjon og sosiale sammenkomster er det kort vei til Tøyenparken, hvor man kan nyte både piknik og grilling, samt shopping og caféliv på Kampen og Grünerløkka.

Ensjøområdet er i seg selv et boligområde i stor utvikling, med stadig flere servicetilbud og hyggelige grøntområder som Valle Hovin og Tiedemannsparken. Her finner man gressletter, aktivitetsplasser og sykkelstier. Fra leiligheten er det gangavstand til Ensjø T-banestasjon (linje 1, 2, 3 og 4) – kun to stopp til sentrum. Tøyen T-bane (linje 1–5) ligger også i nærheten. I nærområdet finner man skoler, barnehager, restauranter og butikker. Søndagsåpen Joker-butikk og det populære bakeriet Boulangerie M, kjent for sitt brede utvalg av

fersk bakst, ligger kun en kort spasertur unna.

Oppvekst og fritid:

Området er svært godt tilrettelagt for barnefamilier, med flere barnehager og skoler i nærheten, blant annet Kampen skole, Teglvirket skole og Hasle skole, samt Kampen barnehage og Kardemomme barnehage.

Leiligheten ligger i et representativt bygg med flotte fellesarealer. For den aktive er det moderne treningssentre som SATS Kampen og SATS Hasle i kort avstand. Like ved er også NRKs nye hovedkvarter under etablering.

Tøyenparken med Tøyenbadet er innen behagelig gangavstand, og et nytt Tøyenbad er under bygging. Det finnes mange flotte rekreasjonsområder i nærheten, blant annet Botanisk Hage, Jordal Amfi, Middelalderparken i Gamlebyen og Vålerenga. Om sommeren og vinteren er tur- og sykkelveiene mot både Grefsenkollen og Østmarka populære. Fra leiligheten er det også kort vei til både Oslo sentrum og Grünerløkka, med sitt pulserende uteliv og mange unike butikker.

Utviklingen av Ensjøbyen:

I 2004 vedtok bystyret i Oslo å transformere Ensjø fra et næringsområde til en attraktiv og levende bydel med boliger, grønne lunger og aktivitetsplasser. I årene som kommer vil området få titusenvis av kvadratmeter med nye tilbud, inkludert forretninger, restauranter, kaféer, treningssentre, gallerier, kino, teater og konserthaller.

Ensjøbyen får et tydelig urbant preg med stor vekt på miljøvennlige og bærekraftige løsninger. Med nærheten til sentrum og gode kollektivtilbud er dette en bydel som både ivaretar dagens behov og fremtidens muligheter.

Parkering

Opsjon på parkeringsplass i lukket garasjeanlegg kr 400 000,- + omk (2,5% dokumentavgift)
Plassen har elbillader. Strøm faktureres etter forbruk.

Adkomst

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

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 11370.4 m²

Sameiets tomt.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 07.02.2023. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Dagens planløsning samstemmer med byggetegninger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 07.02.2023.

Innhold

3. etasje: Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2
Kjeller: Bod

Areal

BRA - i: 53 m²

BRA - e: 9 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 62 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 9 m² Bod

3. etasje

BRA-i: 53 m² Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken,

Soverom, Soverom 2

TBA fordelt på etasje

3. etasje

8 m² Terrasse

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og

opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme

måte som BRA, men man ser bort fra krav til

himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses

om sammen med BRA som et tillegg.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk

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

Bygningssakkyndigs kommentar til

arealoppmåling

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i. Takhøyde 2.50m, rom med nedsenket himling 2,20m. Leiligheten er målt til 52,5m² og avrundet til 53m². I tillegg disponerer leiligheten to kjellerboder på 5,3 og 4m²

Standard

Entré

Velkommen inn i en lys og innbydende entré med plass til å henge fra seg yttertøy og sette sko. Her er det garderobeløsning og god oppbevaringsplass.

Balkong

Leiligheten har en solrik og romslig balkong med god plass til både sittegruppe og beplantning. Balkongen fungerer som en forlengelse av stuen og gir en herlig uteplass med hyggelig utsikt mot nærområdet. Glassrekkverk slipper inn godt med lys, og gir samtidig

en åpen og moderne følelse.

Stue

Stuen er lys og romslig med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har en god og arealeffektiv planløsning med plass til både sofagruppe og spiseplass. Herfra er det direkte adkomst til balkongen, noe som skaper en fin overgang mellom inne- og uteområdene.

Kjøkken

Kjøkkenet har en moderne og stilren innredning med slette fronter i en lekker matt blå utførelse, kombinert med en tidløs benkeplate i marmor-look. Praktisk hjørneløsning gir godt med både benke- og skaplass. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, og gode arbeidsforhold gjør det enkelt å tilberede måltider.

Soverommene:

Leiligheten har to gode soverom av ulik størrelse. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap, mens det andre rommet passer utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor. Begge rommene har store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og en behagelig atmosfære.

Bad

Leiligheten har et delikat og moderne baderom med fliser i tidløse farger på både gulv og vegger. Innredningen består av heldekkende servant med skuffeseksjon, speilskap med belysning, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører. Det er opplegg og plass til både vaskemaskin og tørketrommel.

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: Tilleggskommentar: Stekovn har vært reparert, byttet en del. Dette ble dekket av garantien.

Byggemåte

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: Boligblokk med 4-6 etasjer og kjeller/garasjeplan. Adkomst er både fra felles gårdsplass og gangvei mellom bygget og Stålverkshallen. Eiendommen fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong. Støpt kjellergulv. Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere. Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med spekkmurt teglstein og panel. Flatt tak i betongkonstruksjon, tekket med folie og innvendig nedløp. Støpte trapper belagt med vinylbelegg og malte murvegger mellom etasjene. Flislagt inngangsparti. Eiendommen har personheis med adkomst garasje

Bygningsdeler vurdert med TG2: - Ingen
Bygningsdeler vurdert med TG3: - Ingen

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU): KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da dette er en prefabrikkert baderomskabin og kan unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Øvrig informasjon

Adresse

Stålverkskroken 20, 0661 OSLO

Gnr. 129, bnr. 1, snr. 207, ideell andel 1/1
Gnr. 129, bnr. 1, snr. 318, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Selger

Ingun Vatne Paulsen

Sameie

Tiedemannsparken Sameie

Organisasjonsnummer: 927377128

Sameiet består av 317 seksjoner.

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

Spredning av mat- og fremmedlukt inn i leiligheter har vært et tema, og vært tilbakevendende, siden overtagelse av hus A og B i 2021 og overtagelse av hus C og D i 2022. Styret har hatt løpende dialog med Selvaag for fremdrift. GK AS, som er engasjert som tredjepart for å finne årsak, har gjennomført en lukttest hvor årsak til problemet er dokumentert. Selvaag har sammen med Veidekke kommet frem til en løsning hvor det monteres jetthetter på hvert av de fire ventilasjonstårnene. Jethettene vil forlenge toppen av tårnene med 1,8- 2 meter i høyden. Jetthettens funksjon er å skape større avstand mellom avkastluft og inntak og også skape større hastighet på avkastluften slik at den blir kastet mer opp i luften. Selvaag og Veidekke opplyser til styret at det erfaringsmessig er gode resultater på andre prosjekter med denne løsningen. Styret vil fortsette dialogen med utbygger for å evaluere effekten og planlegge nye tiltak hvis nødvendig.

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

Styret engasjerte OPAK for tilstandsvurdering av fukt- og vannoppsamling i garasjen. Vannet i garasjen føres til kjørebanene og vekk fra parkeringsplasser, søyler og vegger. Hvis vi ønsker å gjøre forsøksmessige tiltak for å nedskalere bruken av vannfjerning, vil økning av temperatur og ventilasjon i parkeringsanlegget være mulig. Ett annet alternativ kan også være installere ett avfukteranlegg. Et effektivt avfukteranlegg vil kunne bidra til å redusere fuktigheten betraktelig. Tiltakene vil kunne føre til økt energiforbruk og økte energikostnader.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning

Sameiets forsikringsselskapTryg Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 7869264

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

Forkjøpsrett: Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Regnskapet for 2025 foreligger pt ikke. I 2024 var det budsjettert med et overskudd på kr. 857 501,-.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: C

Energifarge: Grønn

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

- Fjernvarme

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til bolig (S-4420). For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

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

301/129/1/207:
05.03.1915 - Dokumentnr: 900806 - Skjønn
Overført fra gnr 129 bnr 7
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1977 - Dokumentnr: 28868 - Best. om vann/ kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.1978 - Dokumentnr: 20258 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

14.08.2008 - Dokumentnr: 657770 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Gangforbindelse åpen for allmennheten som ikke tillates stengt med gjerder, porter med videre
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2018 - Dokumentnr: 715230 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om fri ferdsel
Rettighetshaver allmennheten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2021 - Dokumentnr: 556143 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:115
Bestemmelse om solidaransvar for vedlikehold av bro
Bestemmelse om sletting
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2022 - Dokumentnr: 437296 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bruks- og vedlikeholdsrett for lysmaster og tilhørende ledningsanlegg på eiendommen
Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.2021 - Dokumentnr: 635483 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 207

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 52/20021

Registrert feil formål for snr. 318

Rettet etter tingl. §18

11.03.2022 Arkivref. 17/44239-44

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

Vei, vann og avløp

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

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Konsesjon

Kommentar konsesjon: Kjøp av eiendommen krever ikke

konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke om konsesjonsfrihet.

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.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet

boligselgerforsikring.

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

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Om informasjonsgrunnlaget

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

mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

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

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

Slitasje og bruk

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

Avtalerettslig

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

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan 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 opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person

som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

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

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

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

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

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i 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 videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvasking

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

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

kjøpers regning.

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

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

Personopplysningsloven

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

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lån Samme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbyte God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemøte

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglere vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 68 000,00

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 23 970,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 151 770,00 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 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.

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak:

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

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering

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

Oppdragsansvarlig

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

15.09.2025

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

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

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og

overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

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

STÅLVERKSKROKEN 20

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02250081	
Selger 1 navn	
Ingun Vatne Paulsen	
Gateadresse	
Stålverkskroken 20	
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	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalenr.	8547414

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: IVP

Document reference: 02250081

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

El-billader på parkeringsplass

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 02250081

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

Document reference: 02250081

Tilleggskommentar

Stekovn har vært reparert, byttet en del. Dette ble dekket av garantien.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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.

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingun Vatne Paulsen	13cd1c6a53d12ae78498a08201862dc96d6655c5	22.08.2025 09:42:05 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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/developper>

Tilstandsrapport

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

Stålverkskroken 20, 0661 OSLO

OSLO kommune

gnr. 129, bnr. 1, snr. 207

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 08.08.2025 Rapportdato: 11.09.2025 Oppdragsnr.: 15467-2861 Referansenummer: BO1989

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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



Oppdragsnr.: 15467-2861

Befaringsdato: 08.08.2025

Side: 2 av 15

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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokken er oppført og gitt midlertidig brukstillatelse i 2021 og ferdigattest i 2023 etter gjeldende byggeskikk og forskrifter, TEK 17. Overflater og våtrom er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Kommentarer vedrørende vedlikehold osv. er anført i den tekniske beskrivelsen i rapporten. Tilstandsanalysen har ikke avdekket noen symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG 0 og TG 1.

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

VÅTROM [Gå til side](#)

Baderom er et prefabrikkert baderom med flislagte overflater og montert som et ferdig rom under oppførelse av eiendommen.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater og integrerte hvitevarer.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

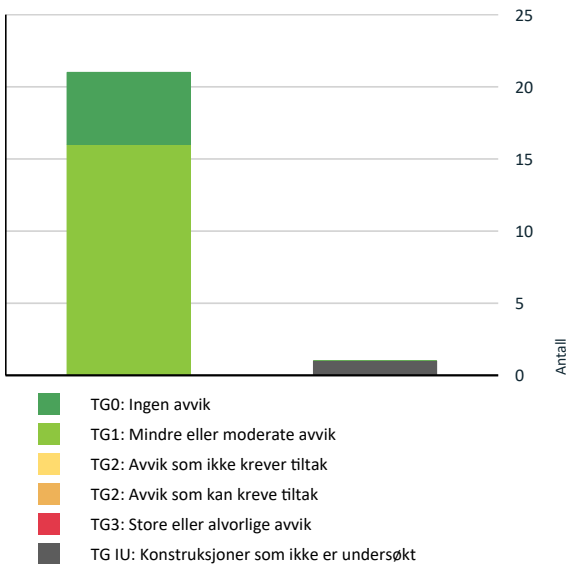
Lovlighet [Gå til side](#)

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår	Kommentar
2022	Midlertidig brukstillatelse gitt 27/5. Ferdigattest utstedt 7/2-2023

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Boligblokk med 4-6 etasjer og kjeller/garasjeplan. Adkomst er både fra felles gårdsplass og gangvei mellom bygget og Stålverkshallen. Eiendommen fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong. Støpt kjellergulv. Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere. Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med speckmurt teglstein og panel. flatt tak i betongkonstruksjon, tekket med folie og innvendig nedløp. Støpte trapper belagt med vinylbelegg og malte murvegger mellom etasjene. Flislagt inngangsparti. Eiendommen har personheis med adkomst garasje.

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

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og tre-lags isolerglass.

TG 1 Dører

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til nordvestvendt balkong på 7,8m² fra stue.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

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

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere.

TG 0 Radon

Bygning bygd etter TEK 10/17 skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses.

TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede dører med hvite karmen.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom er et prefabrikkert baderom med flislagte overflater og montert som et ferdig rom under oppførelse av eiendommen.

Årstall: 2022

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

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

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

30/30 fliser på hovedgulv og nedsenket dusjgrube med 5/5 fliser og lokalt fall mot sluk.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.



Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra baderom tilkople felles ventilasjonsanlegg.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over koketopp tilkople felles anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Hoved avløpsrør av plast lagt skjult i kanaler.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 0 Sprinkleranlegg

Det er montert sprinkleranlegg i sameiet.

TG 1 Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner og vannbåren gulvvarme på bad. Panelovner er for tiden demontert.

TG 0 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.

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

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

- 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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2.

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022 Anlegget er fra byggeår.
3.

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4.

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5.

Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6.

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7.

Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8.

Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9.

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

Inntak og sikringsskap

10.

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
11.

Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12.

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

 TG 0

Branntekniske forhold

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

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

Sprinkelanlegg. Sentralt røykvarslersystem. Pulverapparat.

1.

Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2.

Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3.

Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4.

Er det skader på røykvarslere?
Nei



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

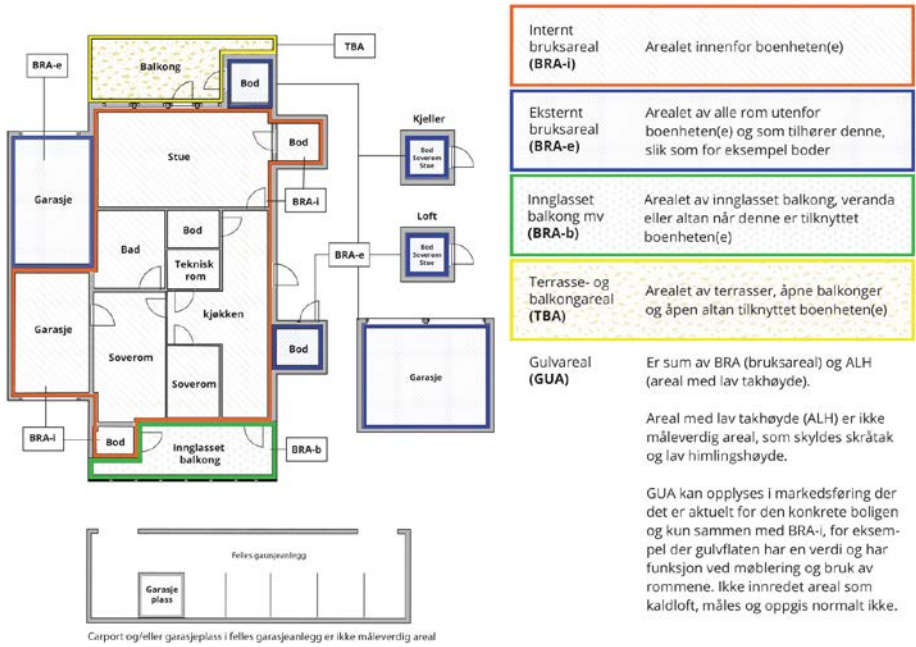
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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.

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

Kilder og vedlegg

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran 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 funksjonsprøving 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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

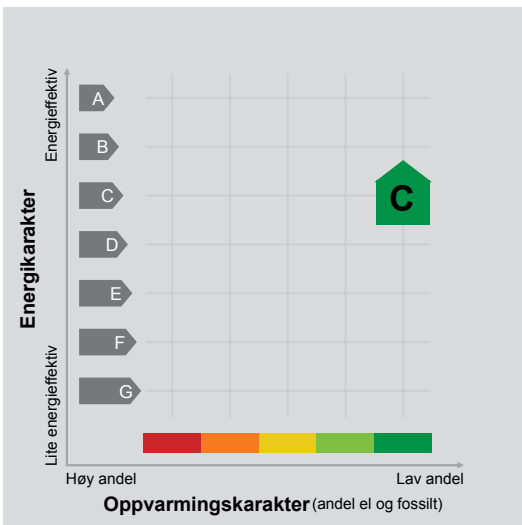
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BO1989>

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

ENERGIATTEST

Adresse	Stålverkskroken 20
Postnummer	0661
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	129
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	207
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300685265
Bruksenhetsnummer	H0305
Merkenummer	aa4f7481-4938-4667-a436-d758b7a3ae99
Dato	31.03.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Montere urbryter på motorvarmer
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stålverkskroken 20
Postnummer: 0661
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0305
Dato: 31.03.2024 11:33:33
Energimerkenummer: aa4f7481-4938-4667-a436-d758b7a3ae99

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 129
Bruksnummer: 1
Seksjonsnummer: 207
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300685265

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-129/1	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 2 920 369,98
Eiendomsadresse:	Stålverkskroken 20 0661 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Tiedemannsparken Sameie c/o Obos Eiendomsforvaltning As, Postboks 6666 St. Olavs Plass 0129 OSLO		
Eiernavn:	Tiedemannsparken Sameie	Totalt	NOK 2 920 369,98

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	3	711 756,38	0,00	25060001036440032	11643873	26.06.2025	25.08.2025
Totalt å betale			711 756,38					
Skyldig beløp betales til Innkrevningsetatens kontonummer 1315 01 02000.								

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Renovasjonsgebyr	968 963,84
Vann- og avløpsgebyr	1 951 406,14
Totale avgifter	2 920 369,98

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-129/1	DelNr. 300	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Stålverkskroken 20 0661 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Veidekke Entreprenør As Postboks 455 Alnabru 0614 OSLO		
Eiernavn:	Veidekke Entreprenør As	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Totale avgifter	0,00

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-129/1	DelNr. 800	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Stålverkskroken 20 0661 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Lagerboks As Stanseveien 20 0976 OSLO		
Eiernavn:	Lagerboks As	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Totale avgifter	0,00

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-129/1/0/207	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Stålverkskroken 20 0661 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Paulsen Ingun Vatne Stålverkskroken 18 0661 OSLO		
Eiernavn:	Paulsen Ingun Vatne	Totalt	NOK 0,00
Ingen forfalte beløp			

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Totale avgifter	0,00

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

S-4420

Endret reguleringsplan med reg.best. for Ensjøveien 12 C med flere (Tiedemannsfabrikken).

Vedtaksdato: 17.12.2008

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200601213](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200601213

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ”TIEDEMANNSFABRIKKEN”, ENSJØVEIEN 12 C MED FLERE, GNR. 128 BNR. 4 MED FLERE

- § 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP3-200601213 og datert 02.02.2007, revidert 01.04.2008.
- § 2. Formål
Området reguleres til:
- byggeområde: bolig, forretning, kontor, offentlig bygning/allmennyttig formål(barnehage), bevertning (felt A og B)
 - byggeområde: bolig, forretning, kontor, bevertning (felt C og D)
 - byggeområde: bolig (felt E og F)
 - byggeområde: bolig, lager (felt G)
 - byggeområde: offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage) (felt H)
 - offentlig trafikkområde: vei, fortau, plass, gatetun (GT1, GT2 og GT3), annet veiareal, sykkelfelt
 - friområde: park (FR1, FR2, FR3, FR4, FR5, FR6 og FR7), turvei
 - spesialområde: bevaring (kontor, bevertning, offentlig bygning/allmennyttig formål (kultur, barnehage)) (felt SB)
 - fellesområde: felles avkjørsel (FA1 og FA3), annet fellesareal (kjørbar gangvei) (FA2)

- § 3. Fellesbestemmelser
- 3.1 Grad av utnytting og fordeling av formål
Maksimalt bruksareal (BRA) for hele planområdet er BRA = 133 150 m² og er nærmere angitt i bestemmelser for det enkelte felt. Arealer hvor avstand mellom himling og planert terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter skal ikke medregnes i BRA. Der avstand mellom himling og planert terreng er mellom 0,5 og 1,5 meter skal arealet medregnes med 50 % i BRA. Der avstand mellom himling og planert terrengnivå rundt bygning er mer enn 1,5 meter skal arealet medregnes med 100 % i BRA. Eventuelle parkeringsarealer på terreng i byggeområdene skal inngå i beregning av BRA med 18 m² per plass. Parkeringsarealer som ligger helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i BRA.

Innenfor felt B kan det til sammen være inntil 1 900 m² BRA næring og av dette inntil 150 m² BRA forretning og 100 m² BRA bevertning. Innenfor felt A, C og D kan det til sammen være maksimalt 2 600 m² BRA næring og av dette inntil 850 m² BRA forretning og 700 m² BRA bevertning. Det enkelte forretningslokale skal ikke være større enn 100 m² BRA. Eventuell(e) bevertningssted(er) skal plasseres mot offentlig plass og/eller mot felt FR4. Eventuelle forretninger og kontorer skal plasseres mot Johan H. Andresens vei, offentlig plass og/eller mot Ensjøveien.

3.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal ligge i byggelinjer og innenfor byggegrenser og maksimale gesimshøyder som vist på plankartet. Anlegg helt under terreng som parkeringskjeller(e), tillates utenfor byggegrenser og byggelinjer. Mindre bygningsdeler, baldakiner og lignende tillates å krage inntil 1,2 meter utenfor byggegrenser/byggelinjer/grenser mellom ulike høyder. Over offentlige trafikkområder tillates balkonger å krage ut fra 2. etasje og oppover, og da med maksimal dybde på 1,2 meter utenfor byggegrense/byggelinje. Det skal da være fri høyde på 3,5 meter under balkonger. Øvrige steder tillates balkonger og karnapper å krage inntil 1,8 meter utenfor byggegrense/byggelinje/ grenser mellom høyder og fasade. Under utkragete balkonger skal det da minimum være 3 meters fri høyde til terreng. Det tillates ikke balkonger eller andre bygningsdeler kraget ut over friområder. Byggegrenser og høyder gjelder ikke mindre installasjoner, lekeapparater og felles innretninger som innpasses i uteoppholdsarealene. Rekkverk, levegger, pergolaer, tekniske installasjoner og lignende kan tillates å gå over maksimale gesimshøyder med inntil 2,5 meter hvis de er tilbaketrukket fra fasaden med minimum 2 meter. Utforming skal vurderes i forhold til fjernvirkning. Trapperom og heishus kan tillates å gå over maksimale gesimshøyder med inntil 3,5 meter. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk og ha materialbruk som sammenfaller med bygningen for øvrig. Taket skal utformes slik at eksponering av møblering, installasjoner og lignende begrenses mest mulig. Takoppbygg kan utgjøre maksimum 15 % av takflaten på det enkelte bygg.

3.3 Avkjørsler
Inntil tre avkjørsler kan etableres fra Joh. H. Andersens vei på strekningen tilliggende felt A og B. I tillegg tillates

en avkjørsel fra felt GT1 til felt D, en avkjørsel fra felt GT2 til felt F, en avkjørsel fra felt GT3 til felt E og en avkjørsel fra felt GT3 til felt C. Varelevering skal være langs fortau i offentlig gate eller på eget område. Varelevering skal ikke forutsette rygging inn fra eller ut på offentlig vei.

3.4 Parkering
Parkering i byggeområdene skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. I felt GT1, GT2 og GT3 tillates til sammen inntil 15 plasser på terreng. I felt B, mot Ensjøveien, tillates inntil 15 plasser på terreng. For øvrig skal all parkering på byggeområdene anordnes under bebyggelse eller terreng. Hvis parkering plasseres i sokkeletasjer skal parkering ikke eksponeres i fasader. Minimum 5 % av alle parkeringsplassene skal være utformet for og kunne reserveres for bevegelseshemmede.

3.5 Utomhusplan/takplan
Sammen med søknad om rammetillatelse for del av et byggeområde/felt skal det innsendes utomhusplan for opparbeidelse av ubebygd areal for det aktuelle feltet samt tilliggende offentlig atkomstgate/felles avkjørsel. Utomhusplanen skal vise ferdig opparbeidet tomt, med gangforbindelser, parkering, belegning, materialbruk, vegetasjon og beplantning, utstyr for lek, møblering, belysning, skilt og andre faste installasjoner, åpent system for overvann med tilslutning til overordnet system for overvann med videre. Ved etappevis utbygging skal utomhusplan ved rammesøknad også vise midlertidig utforming av tilliggende offentlige arealer. Sammen med utomhusplanen skal det gjøres rede for hvordan utearealene forholder seg til de offentlig regulerte arealene. Det skal utarbeides takplan som viser takterrasser, takoppbygg og atkomster til tak, samt kotehøyder.

3.6 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av tiltaket. Åpne overvannsløsninger skal benyttes for å heve områdets miljøkvalitet. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

3.7 Uteoppholdsareal
Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minimum 25 % av BRA av boligene for det enkelte felt. MUA skal beregnes av den delen av BRA som er bolig. Uteareal på takterrasse og/eller balkong kan medregnes. Dersom utearealet etableres på dekke skal det sikres tilfredsstillende overdekning slik at området kan beplantes med trær og annen vegetasjon. Innenfor hvert felt skal det etableres lekeareal for barn. Uteoppholdsarealer som ligger innenfor regulerte byggeområder for boliger og som hører til det enkelte byggetiltaket skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.

3.8 Leilighetsfordeling
Det tillates maksimum 30 % 2-roms leiligheter. Minimum 30 % skal være 4-roms eller større. Kravet til leilighetsfordeling skal normalt oppfylles innenfor det enkelte felt. Ettromsleiligheter tillates ikke. For felt A, C og D er kravet til leilighetsfordeling oppfylt når de tre feltene samlet tilfredsstiller kravet. Bygningsmyndighetene skal da godkjenne fordelingen mellom feltene.

3.9 Utforming
Det skal legges vekt på høy arkitektonisk kvalitet i utforming av bebyggelse og utearealer. Bygningene skal i hovedsak ha flate eller tilnærmet flate tak. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Lange fasader skal brytes opp eller behandles slik at man unngår monotoni. På takflater med kote + 97.0 tillates ikke takoppbygg/-terrasser. Bebyggelsen skal ha en dybde på maksimalt 14 meter, ikke medregnet balkonger og karnapper. Maksimal dybde med balkonger og karnapper kan tillates inntil 17 meter. Karnapper skal ha et begrenset omfang og utgjøre maksimalt 20 % av fasaden. Det tillates ikke svalganger. Det er gjort unntak for maksimal dybde for bebyggelse markert med "redusert toppetasje" i felt B, D og F.

Skillet mellom offentlige og private arealer skal være entydig. Private eller felles utearealer som ligger inntil friområder skal atskilles med vegetasjon (for eksempel hekk), nivåforskjell, endret materialbruk eller med andre virkemidler som ivaretar et tydelig skille mellom offentlig og privat. Gjennom utformingen skal det klart fremgå at offentlige arealer fullt ut er tilgjengelige for allmennheten. Offentlige gater og felles avkjørsler skal gis en felles utforming slik at gatenettet får et helhetlig preg. Bebyggelse som grenser til regulert offentlig vei eller plass skal ha atkomst/ inngangsparti fra offentlig vei/plass.

3.10 Forurensning
Utendørs støy skal tilfredsstillende Miljøverndepartementets retningslinjer for støy T-1442, tabell 2, eller senere vedtatte retningslinjer som erstatter disse. Til grunn for avbøtende tiltak i felt A, B og G skal det foreligge en

støvfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Nødvendige støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 4. Felt A: Byggeområde for boliger, forretning, kontor, offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage), bevertning.
Maksimalt bruksareal er BRA = 20 450 m². Inntil 750 m² BRA kan være offentlig bygning/allmennyttig formål barnehage. Det skal være minimum 18 meters avstand mellom lamellene mot Vestre parkdrag, regnet fra dominerende fasadeliv. Dominerende fasadeliv er fasadelivet som den største del av fasaden har. Barnehage skal lokaliseres inntil Petersborgparken (FR4) og Vestre parkdrag (FR1). Barnehage kan ligge i sokkeletasje/underetasje og i terreng utenfor byggegrenser under boligenes uteoppholdsareal. Det skal minimum etableres et minste uteoppholdsareal på 1 200 m² MUA for barnehagen. Det skal etableres et portrom mellom Petersborgparken (FR4) og boligenes gårdsrom og et portrom mellom Joh. H. Andresens vei og boligenes gårdsrom. Portrommene skal hver ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter. Bebyggelse inntil felt FR1 skal ha en utforming som sikrer et avklart forhold mellom park og bygning når det gjelder atkomst, privat uteareal og offentlig areal.

§ 5. Felt B: Byggeområde for boliger, forretning, kontor, offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage), bevertning.
Maksimalt bruksareal er BRA = 20 350 m². Inntil 400 m² BRA kan være offentlig bygning/allmennyttig formål barnehage. For bebyggelse innenfor området merket "redusert toppetasje" er maksimal bygningsdybde 12 meter. Maksimal dybde med balkonger og karnapper kan tillates inntil 14 meter. Karnapper skal ha et begrenset omfang og utgjøre maksimalt 20 % av fasaden. Innenfor området merket "redusert toppetasje" skal bygningsvolumene ha minimum 12 meters avstand, regnet fra dominerende fasadeliv. Innenfor området merket "redusert toppetasje" skal bebyggelse som har gulvplan over kote + 83,0 ha redusert toppetasje. Toppetasjens BRA skal være maksimalt 50 % av underliggende etasjes BRA. Boenheter i første etasje i området merket "redusert toppetasje" skal være gjennomgående eller gå over to plan. Barnehagen skal lokaliseres nær felt GT1 og turvei D2. Det skal minimum etableres et minste uteoppholdsareal på 600 m² MUA for barnehagen. Deler av MUA kan ligge på tak. Det skal etableres et portrom eller en passasje mellom Joh. H. Andresens vei og boligenes gårdsrom. Portrommet skal ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter.

§ 6. Felt C: Byggeområde for boliger, forretning, kontor, bevertning.
Maksimalt bruksareal er BRA = 18 350 m². Det skal være minimum 18 meters avstand mellom lamellene mot Vestre parkdrag, regnet fra dominerende fasadeliv. Det skal etableres et portrom mellom offentlig gatetun i nordøst (Felt GT3) og boligenes gårdsrom. Portrommet skal ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter. Bebyggelse inntil felt FR2 skal ha en utforming som sikrer et avklart forhold mellom park og bygning når det gjelder atkomst, privat uteareal og offentlig areal.

§ 7. Felt D: Byggeområde for boliger, forretning, kontor, bevertning.
Maksimalt bruksareal er BRA = 19 150 m². For bebyggelse som er orientert langs felt GT1 og GT2 og for bebyggelse som ligger innenfor området merket "redusert toppetasje" er maksimal bygningsdybde 12 meter. Maksimal dybde med balkonger kan tillates inntil 14 meter. Innenfor området merket "redusert toppetasje" skal bygningsvolumene ha minimum 13 meters avstand, regnet fra dominerende fasadeliv. Innenfor området merket "redusert toppetasje" skal bebyggelse som har gulvplan over kote + 85,0 ha redusert toppetasje. Toppetasjens BRA skal da være maksimalt 50 % av underliggende etasjes BRA. Boenheter i første etasje i området merket "redusert toppetasje" skal være gjennomgående eller gå over to plan. Det skal etableres et portrom eller en passasje mellom gatetun i sørvest (Felt GT1) og boligenes gårdsrom og et portrom mellom gatetun i nordøst (Felt GT2) og boligenes gårdsrom. Portrom og passasje skal hver ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter. Deler av bebyggelsen som ligger innenfor området med maksimal gesimshøyde på kote + 97,0 meter skal ha redusert høyde. Her skal et areal på minimum 350 m² ha maksimal gesimshøyde på kote + 92,0 meter. I tillegg skal bygningsvolumet generelt utformes og brytes opp slik at det ikke fremstår som monotont eller ensformig. Fasader skal artikuleres slik at volumet underdeles. Fasader skal utformes slik at bebyggelsen fremstår med høy arkitektonisk kvalitet. På takflater med kote + 97.0 tillates ikke takoppbygg/-terrasser.

§ 8. Felt E: Byggeområde for boliger.
Maksimalt bruksareal er BRA = 16 100 m². Det skal etableres et portrom eller en passasje mellom gatetun i sørvest (Felt GT3) og boligenes gårdsrom og et portrom mellom offentlig trafikkområde (snuplass) og Vestre parkdrag i øst. Portrom og passasje skal hver ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter.

§ 9. Felt F: Byggeområde for boliger.
Maksimalt bruksareal er BRA = 12 200 m². For bebyggelse som ligger innenfor området merket "redusert toppetasje" er maksimal bygningsdybde 12 meter. Maksimal dybde med balkonger og karnapper kan tillates inntil 14 meter. Karnapper skal ha et begrenset omfang og utgjøre maksimalt 20 % av fasaden. Innenfor området merket "redusert toppetasje" skal bebyggelse som har gulvplan over kote + 85,0 ha redusert toppetasje. Toppetasjens BRA skal da være maksimalt 50 % av underliggende etasjes BRA. Boenheter i første etasje i området merket "redusert toppetasje" skal være gjennomgående eller gå over to plan. Det skal etableres et portrom mellom boligenes gårdsrom og offentlig trafikkområde i forlengelsen av gangveiforbindelsen vest for Tiedemannsjordet. Det skal etableres et portrom eller en passasje mellom gatetun i sørvest (Felt GT2) og boligenes gårdsrom. Portrom og passasje skal hver ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter.

§ 10. Felt G: Byggeområde for boliger, lager.
Maksimalt bruksareal er BRA = 25 800 m². Byggeområde for lager skal ligge under terrengnivå. Byggeområde for lager under terreng medregnes i henhold til punkt 3.1 ikke i maksimalt bruksareal for feltet, men skal som underjordisk anlegg likevel ikke være større enn 2 500 m² BRA. Det skal etableres et portrom eller en passasje mellom boligenes gårdsrom og Tiedemannsparken. Det skal etableres et portrom eller passasje mellom Vestre bekkedrag (Felt FR6) og boligenes gårdsrom. Portrom/passasje skal ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter. Gårdsrommet skal underdeles med beplantning for å skape ulike soner og mer oversiktelige uterom. Bygninger mot Vestre bekkedrag skal artikuleres og underdeles for å unngå monotoni. For disse bygningene skal det i byggesakene spesielt redegjøres for hvordan variasjon og arkitektonisk kvalitet er i varetatt i utformingen.

§ 11. Felt H: Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål(barnehage)
Maksimalt bruksareal er BRA = 750 m². Byggegrense er lik formålsgrense. Det skal etableres et minste uteoppholdsareal på 1200 m² MUA. Deler av minste uteoppholdsareal kan ligge på tak hvis dette ivaretas med tilfredsstillende sikkerhet. Det redegjøres for dette ved søknad om tiltak.

§ 12. Offentlige trafikkområder: vei, fortau, plass, gatetun, annet veiareal, sykkelfelt
Det tillates overvannsrenner innenfor offentlig gategrunn, fortrinnsvis på regulert fortau og plass. Det tillates besøbsparkering og parkering for bevegelseshemmede. Byggeplan for offentlige trafikkområder skal forelegges Samferdselsetaten. Joh. H. Andresens plass, mellom felt A, B, C og D, skal utformes med harde overflater, med innslag av vann og vegetasjon. Petersborgbygningen (i felt SB) skal ha en sentral rolle ved utforming av plassen. På plassen skal det opparbeides sitteplasser og mulighet for aktiviteter. Snuplassen i enden av Joh. H. Andresens vei skal utformes som en offentlig plass, med møblering og beplantning. Plassen skal utformes med prioritering av myke trafikanter, men slik at det samtidig er snumulighet for bil og liten lastebil. Bygningsmyndighetene kan tillate midlertidige snuplasser for å legge til rette for trinnsvis utbygging av atkomstveier.

§ 13. Friområder: park (felt FR1, FR2, FR3, FR4, FR5, FR6 og FR7), turvei
Byggeplan for det enkelte friområde skal forelegges Friluftsetaten før det gis tillatelse til opparbeidelse av del av et friområde. Friområde FR1, FR2, FR3, FR5 og FR6 skal være utformet med atkomst for brannbil. Friområde FR1, FR2 og FR3 er del av "Vestre parkdrag" som skal opparbeides som en naturpark med betydelig vegetasjon og mulighet for lek og opphold. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes. Innenfor Vestre parkdrag skal det anlegges gjennomgående turveier på hele strekningen. Friområde FR4 er "Petersborgparken" som skal opparbeides parkmessig. Ved utforming av Petersborgparken skal det tas hensyn til bevaringsverdig bebyggelse i felt SB. Det skal innarbeides nærlekeplass. Friområde FR5 skal opparbeides som del av en grønn forbindelse mellom Vestre parkdrag/Tiedemannsparken og Vestre bekkedrag. Forbindelsen skal utformes med mulighet for gang- og sykkeltrafikk. I forlengelsen av FA2 tillates det opparbeidet en kjørbær gangvei som krysser FR5 frem til felt G. Friområde FR6 er "Vestre bekkedrag" som skal opparbeides som del av en grønn forbindelse mellom Tiedemannsparken og FR5. Forbindelsen skal utformes med mulighet for gang- og sykkeltrafikk. Ved søknad om tiltak skal det gjøres rede for flomsikring. Det tillates en underjordisk atkomsttunnel under felt FR6 (mellom felt G og felt FA3/eiendommen Gladengenvæien 12, gnr. 129, bnr. 32). "Stålverksparken" (Friområde FR7) skal opparbeides parkmessig med Hovinbekken som et viktig miljøskapende element. Hovinbekkens trasé skal fastsettes i byggeplan for Stålverksparken. I tilknytning til Hovinbekken skal det etableres "vannarrangement" som skal framstå som et attraktivt og estetisk parkelement.

§ 14. Spesialområde: bevaring (kontor, bevertning, offentlig bygning/allmennyttig formål (kultur og barnehage)) (felt SB)

Dersom bevaringsverdig bebyggelse ved brann eller annen skade skulle gå tapt tillates oppført bebyggelse med tilsvarende bygningsvolum. Innenfor bevaringsområdet er det ikke tillatt med ny bebyggelse. Den bevaringsverdige bygningen kan istandsettes og vedlikeholdes under forutsetning av at målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller tilbakeføres. Det tillates ikke kontor i første etasje. Før søknad om rammetillatelse behandles skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet. Utearealene tillates endret. Bygningsmyndigheten kan tillate barnehageformål i felt SB for å ivareta tilstrekkelig kapasitet ved trinnvis utbygging eller hvis øvrige regulerte/etablerte barnehager innenfor planområdet ikke er tilstrekkelig for å dekke behovet i området.

- § 15. Fellesområder, felles avkjørsler (Felt FA1 og FA3) og annet fellesareal (FA2)
Utforming skal fremgå av en byggeplan som innsendes sammen med rammesøknaden.
Felles avkjørsel, felt FA1, skal være felles for gnr/bnr 128/31, 128/32 og 128/33 (felt B) og senere utskilte parseller av disse. Annet fellesareal, felt FA2, skal være felles for felt G og H. FA2 skal opparbeides som kjørbær gangvei for nødvendig tilbringertransport. Felles avkjørsel, felt FA3, skal være felles for felt G og eiendommen Gladengerveien 12, gnr. 129, bnr. 32, og senere utskilte parseller av disse. I felt FA3 tillates konstruksjoner med rampe ned til tunnel under felt FR6 frem til felt G. Utformingen skal ta hensyn til og tilpasses åpen bekk gjennom felt FR6.
- § 16. Rekkefølgebestemmelser
16.1 Sosial infrastruktur
Før det gis igangsettingstillatelse for et felt med boligformål skal barnehagemyndigheten ha redegjort for status som dokumenterer at barnehagedekningen for feltet er tilfredsstillende. Dersom barnehagedekningen ikke er tilfredsstillende skal en utvidelse av kapasiteten være sikret.

16.2 Atkomstgater
Før det gis midlertidig brukstillatelse til tiltak i et felt eller deler av et felt, skal tiliggende offentlig trafikkområde og/eller fellesområder som hører til denne delen av feltet, være opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til gjeldende regulering og godkjent byggeplan. Dette med unntak av del av Bertrand Narvesens vei innenfor planområdet, jmfør 16.5.

16.3 Tverrforbindelse FR 5
Før det gis midlertidig brukstillatelse på felt G eller H, skal FR5 være opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til gjeldende regulering og godkjent byggeplan.

16.4 Petersborgparken (del av)
Før midlertidig brukstillatelse gis for det siste av feltene A og C, skal den del av Petersborgparken som grenser til feltene A og C være opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til gjeldende regulering og godkjent byggeplan.
16.5 Vestre parkdrag, Tiedemannsparken.Vestre bekkedrag med Hovinbekken sør og Petersborgparken (del av) og Bertrand Narvesens vei.
Før det gis igangsettingstillatelse for felt A, B, C, D, E, F og G skal følgende tiltak være sikret opparbeidet eller opparbeidet i henhold til gjeldende regulering og regulert Tiedemannspark:
 - Vestre parkdrag (felt FR1, 2 og 3), med tillegg av del av Vestre parkdrag regulert i reguleringsplan for Gladengerveien 10 med flere.
 - Tiedemannsparken.
 - Vestre bekkedrag sør med Hovinbekken (felt FR6), med tillegg av del av Vestre bekkedrag i forlengelsen av FR6 til turvei D2.
 - Resterende del av Petersborgparken (felt FR4).
 - Bertrand Narvesens vei innenfor planområdet.
16.6 Oppgradering av turvei D2
Før det gis igangsettingstillatelse for felt A, B, C, D, E, F og G skal oppgradering av turvei D2 være sikret opparbeidet eller opparbeidet.

16.7 Trinnvis utbygging
Ved trinnvis utbygging av et enkelt felt skal det redegjøres for hvordan tilfredsstillende atkomst, uteareal og parkering er ivarettatt for både ny bebyggelse og næringsbebyggelse som opprettholdes på feltet.



Plan- og bygningsetaten

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Deres ref.: Harald Gaukstad	Vår ref. (saksnr.): 201716639 - 58 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Marie Meulman	Dato: 07.02.2023
Adresse:	STÅLVERKSKROKEN 18 - 20	Eiendom:	129/1/0/0
Tiltakshaver:	TIEDEMANNSFABRIKKEN AS	Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Stålverkskroken 18 - 20

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligbygg blokk C, mottatt 08.11.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201716639			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Avkjørselsplan		10.04.2017	1/48
Garasje oversikt	A11 0 G 010	22.09.2017	1/50
Plan garasje	A11 0 C U01	22.09.2017	1/51
Plan 1. etasje	A11 0 C 010	22.09.2017	1/52
Plan 2. etasje	A11 0 C 020	22.09.2017	1/53
Plan 3. etasje	A11 0 C 030	22.09.2017	1/54
Plan 4. etasje	A11 0 C 040	22.09.2017	1/55
Plan 5. etasje	A11 0 C 050	22.09.2017	1/56
Plan 6. etasje	A11 0 C 060	22.09.2017	1/57
Takplan	A11 0 C 070	22.09.2017	1/58
Snitt A-A	A14 0 CD 010	22.09.2017	1/59

Plan- og bygningsetaten Oslo kommune oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom	Besøksadresse: Akersgata 51, 0180 Oslo	Sentralbord: +47 21 80 21 80
	Postadresse: Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Kundesenteret: +47 23 49 10 00
		postmottak@pbe.oslo.kommune.no
		Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Snitt B-B	A14 0 C 020	22.09.2017	1/60
Fasade nordvest	A15 0 C 010	22.09.2017	1/61
Fasade nordøst og sørvest	A15 0 C 020	22.09.2017	1/62
Fasade sørøst	A15 0 C 030	22.09.2017	1/63
Fasade sørvest	A15 0 D 040	22.09.2017	1/64

Andre forhold

Viser til innsendte merknader fra Tiedemannsparken sameie angående ventilasjon, støy fra bilvask og mangler ved brannprosjekteringen. Ansvarlig søker sammen med de ansvarlige prosjekterende for tiltaket har sendt inn redegjørelse i saken. Plan- og bygningsetaten har vurdert merknadene opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra ansvarlig søker. I ansvarlig søker sin redegjørelse av 29.11.2022 blir alle forholdene svart ut, og plan- og bygningsetaten anser dermed at det ikke foreligger forhold som er til hinder for å gi ferdigattest i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Marie Meulman - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
TIEDEMANNSFABRIKKEN AS, Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO
TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666 St. Olavs plass,
0129 OSLO



EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Lotte Greaker
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: lotte.greaker@emera.no

Deres ref.: 02250081 . Vår ref.: 2421-1-207 Dato: 04.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Tiedemannsparken Sameie
Organisasjonsnr: 927377128
Seksjonseier: Paulsen, Ingun Vatne
Medeier:
Leilighetsnummer: 207
Adresse: Stålverkskroken 20, 0661 OSLO
Seksjonsnummer: 207
Gnr. 129
Bnr. 1

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 400,40,-

Herav:

Akonto fjernvarme	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV	489,00	
Felleskostnader	369,00	
Internett	2 306,40	
	236,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 8,-
Fradragsberettigede kostnader: 219,-
Annen formue: 0,-
Gjeld: 567,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørn Amble pr. e-post: bjorn.amble@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Minh Hoang Nguyen, e-post: tiedemannsparken@gmail.com
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

HUSORDENSREGLER
for
Tiedemannsparken Sameie org.nr 927 377 128

Vedtas på årsmøte 31.05.2022

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

§1. Hensikt

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

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

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

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

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

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

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

§ 3. Orden i fellesområdene

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

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

§ 3.1 Garasjer og boder

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

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

§ 3.2 Øvrige forhold

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

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

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

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

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

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

§ 7. Bruk av grill

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

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 8. Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

§ 9. Brudd på husordensreglene

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

§ 10. Endring av husordensreglene

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

VEDTEKTER

for

Tiedemannsparken Sameie org. nr. 927 377 128

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på årsmøte 25.4.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

- Bod
- markterrasser
- P-plasser tilhørende næringsseksjon parkering

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever 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.

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

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

(6) Kostnader til de- og montering 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 montering skal tillates.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

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

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

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

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

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

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

4-3 Vedlikehold

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

4-4 Felleskostnader

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

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

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

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet. Gjennomføring

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

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

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 forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

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

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

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

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

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

11-5 Generelle plikter

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

11-6 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

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

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

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

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

ooOoo

Vedlegg 1 . Tinglyst erklæring bro
Vedlegg 2. Adkomst for vedlikehold tak, seksjon 78,86,235 og 314

VEDLEGG 1 (UTKAST)

ERKLÆRING OM ADKOMST OG VEDLIKEHOLD AV BRO

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

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

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

Oslo, 13.04.2021

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

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

Tiedemannsfabrikken AS, org.nr. 813 209 292

v/styrets leder Camilla Krogh
født ____.

v/styremedlem Sverre Molvik/Øystein Klungland
født ____.

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

Gladengveien Utvikling AS, org.nr. 997 403 665

v/styrets leder Camilla Krogh
født ____.

v/styremedlem Erik Carl Rosness
født ____.

På vegne av urådighetshaver:

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

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

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

v/styrets leder Erlend Rølles
født ____.

v/styremedlem Sissel Kristensen
født ____.

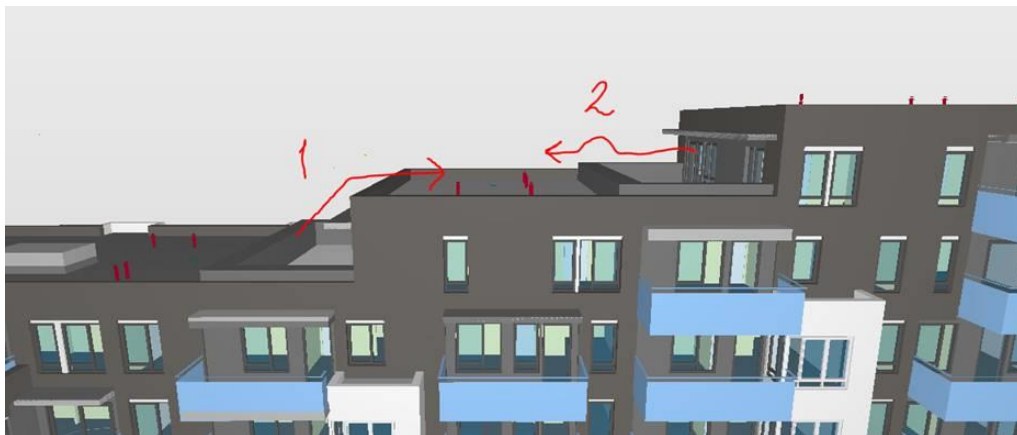
VEDLEGG 2. TILGANG TIL TAK FOR VEDLIKEHOLD jfr VEDTEKTEN § 5-2 (4), SEKSJON 78,86,235 og 314

Bygg A

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

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

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



Bygg B

Ingen tilfeller

Bygg C:

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



Bygg D

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



VEDLEGG 3. GARASJEVEDTEKTER

Protokoll til årsmøte 2024 for Tiedemannsparken Sameie

Organisasjonsnummer: 927377128
Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Tegilverket Skole, Grenseveien 60, 0579 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 61
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 12

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
[] er valgt.
✓ Vedtatt. Ida Evjen valgt som møteleder.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Ida Evjen foreslått. Som protokollvitner ble Hedda Bråtebæk foreslått.
✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ Vedtatt.



5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital

✓

Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 570 600.

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

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 570 600

✓

Vedtatt. 61 stemmeberettigede- 5 stemte i mot

7. Digitale nøkler

Fremmet av: Åse Wahl Gunderson

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

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

✗

Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Styrets innstilling tas til følge

✓

Forslaget ble vedtatt

8. Pergola i bakgård A/B

Fremmet av: Anne Berndt

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

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

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

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

På nåværende tidspunkt er styrets innstilling at forslaget avvises.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

1) Styret undersøker muligheter og kostnader for pergola, samt avklarer om pergola er byggesøknadspliktig hva en evt byggesøknad vil koste

2) Prisen for pergola og evt byggesøknad blir en engangskostnad som fordeles på enhetene i sameiet.

✗

Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Styrets innstilling tas til følge

✓

Forslaget ble vedtatt

9. Matluktsmitte

Fremmet av: Eline Granum Øimoen

1. Hva saken handler om:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Hensikt og mål

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Følgende forslag var til avstemning:

-



Forslag til vedtak 1:

Alternative forslag til vedtak:

1. Selvaag har mistet retten til å rette mangelen ved ventilasjonssystemet. Sameiet v/ styret må rette mangelen i henhold til et av to alternative løsninger som fremgår av rapporten til GK Norge AS. Kostnadene sameiet har med å rette mangelen vil deretter kreves betalt av Selvaag.
2. Sameiet må gjøre en utredning av hva de alternative rette-tiltakene som fremgår av rapporten til GK Norge AS vil koste å gjennomføre. Kostnaden må deretter kreves betalt av Selvaag, for videre gjennomføring av egne rette-tiltak.
3. Sameiet skal gi Selvaag 90 dager på å rette mangelen ved ventilasjonssystemet i henhold til et av to alternative løsninger som fremgår av rapporten til GK Norge AS. Om ikke Selvaag gjør dette mister Selvaag retten til å rette mangelen.
4. Sameiet vedtar at det gjennomføres en rettslig prosess for å få dom på hvilke krav sameiet har mot Selvaag.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Styrets innstilling tas til følge

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 3:

Benkeforslag på møte: Årsmøte ber styret innhente juridisk bistand for å vurdere sameiets juridiske handlingsrom og vurdere konsekvenser ved å starte en rettslig prosess mot Selvaag.

✓ Forslaget ble vedtatt

10. Valg av tillitsvalgte

Dagens styre :

Styreleder Minh Hoang Nguyen (2022-2024)
Styremedlem Henning Pettersen (2022-2024)
Styremedlem Stig Slaatto-Hornnes (2022-2024)
Styremedlem Jogvan Hugo Gardan (2023-2025)
Styremedlem Serena Norheim (2023-2025)
Vara Dag Nysæter (2023-2024)
Vara Marte Abrahamsen (2023-2024)
Vara Mathias Løfsgaard (2023-2024)

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Minh Hoang Nguyen

Følgende stilte til valg:

Minh Hoang Nguyen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Mathias Løfsgaard

Dag Nysæter

Følgende stilte til valg:



Mathias Løfsgaard
Dag Nysæter

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Marte Abrahamsen

Ekaterina Angelina Flakstad

Jonas Aleksander Hansen

Følgende stilte til valg:

Marte Abrahamsen

Ekaterina Angelina Flakstad

Jonas Aleksander Hansen

Protokollen er signert av

Møteleder Ida Evjen /s/

Protokollfører Ida Evjen /s/

Protokollvitne Hedda Bråtebæk /s/

Transaksjon 09222115557516447623



Signert IE2, HB



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2421

Tiedemannsparken Sameie

Velkommen til årsmøte i Tiedemannsparken Sameie

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Tiedemannsparken Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital

Vedlegg
1. Årsrapport-2421 Tiedemannsparken Sameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 570 600.

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

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 570 600

Sak 7

Digitale nøkler

Forslag fremmet av:
Åse Wahl Gunderson

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

- For Digitale nøkler
- Mot Digitale nøkler

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

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

Sak 8

Pergola i bakgård A/B

Forslag fremmet av:
Anne Berndt

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

På nåværende tidspunkt er styrets innstilling at forslaget avvises.

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

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

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

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

Sak 9

Matluktsmitte

Forslag fremmet av:
Eline Granum Øimoen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

1. Hva saken handler om:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Hensikt og mål

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

a)

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

- For Matluktsmitte
- Mot Matluktsmitte

b)

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

1. Alternative forslag til vedtak:

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

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

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

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

2. Styrets innstilling tas til følge

Vedlegg

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

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Dagens styre :

Styreleder Minh Hoang Nguyen (2022-2024)

Styremedlem Henning Pettersen (2022-2024)

Styremedlem Stig Slaatto-Hornnes (2022-2024)

Styremedlem Jogvan Hugo Gardan (2023-2025)

Styremedlem Serena Norheim (2023-2025)

Vara Dag Nysæter (2023-2024)

Vara Marte Abrahamsen (2023-2024)

Vara Mathias Løfsgaard (2023-2024)

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Minh Hoang Nguyen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dag Nysæter
- Mathias Løfsgaard

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jonas Aleksander Hansen
- Marte Abrahamsen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Tiedemannsparken Sameie

Sameiet består av 317 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

129 1

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

Tiedemannsparken Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Forord

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

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

Administrasjon

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

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

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

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

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

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

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

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

Service- og driftsavtaler

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

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

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

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

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

Kommunikasjon med beboere

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

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

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

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

HMS og brannvern

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

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

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

I denne perioden har vi:

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

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

Den daglige driften

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

(1) Endret felleskostnader

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

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

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

(2) Fjernvarmekostnadene i sameiet

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

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

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

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

(3) Spotpris på strømforbruk for elbil-lading

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

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

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

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

(4) Vannfjerning i garasjen

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

(5) Håndtert adgangsbestilling

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

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

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

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

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

(6) Håndtert hensatte gjenstander og lagring i fellesområder

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

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

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

(7) Brudd på husordensregler

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

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

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

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

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

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

(9) Vaktmestertjenester

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

(10) Utløst brannalarm august 2023

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

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

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

Øvrige aktiviteter

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

(11) Sosialt

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

(12) Nabolagshuset Petersborg

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

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

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

(13) Tilskuddssøknad hobbyrom

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

(14) Hagegruppe

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

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

(15) Solcelle-befaring

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

(16) Oppfølging av matlukt mot Selvaag

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

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

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

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

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

(17) Oppfølging av markiser

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

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

(18) Oppfølging av vannlekkasjer

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

(19) Innbrudd i bodområder

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

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

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

(20) Håndtering av forsikringssaker

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

Vi tar med historiske tall:

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

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

(21) Støy fra bilvaskeriet Aquashine

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

(22) Tilstandsvurdering av fuktutfordringer i garasjen

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

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

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

(23) Øvrige saker

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

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

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

Resultat

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

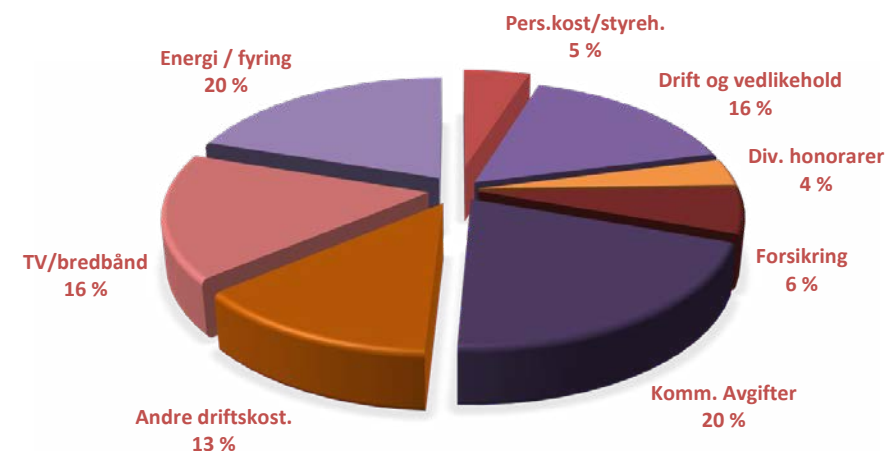
Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

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

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer innhenting av kapital fra seksjonseierne og en økning av felleskostnader på 10%.

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

Kostnadsdiagram 2023



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Felleskostnader

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførerers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA. side 1 av 2

Perinno Dokumentnøkkel: WY7LW-6SHFK-ZMYZX-HZDEG-CEL14-PR0MM7



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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Perinno Dokumentnøkkel: WY7LW-6SHFK-ZMYZX-HZDEG-CEL14-PR0MM7

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-66 975
SUM PERSONALKOSTNADER	-66 975

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 475 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 015, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-25 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 375
SUM KONSULENTHONORAR	-45 750

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-221 582
Drift/vedlikehold VVS	-105 566
Drift/vedlikehold elektro	-37 532
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-359 385
Drift/vedlikehold heisanlegg	-275 559
Drift/vedlikehold brannsikring	-214 593
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-346 578
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-863
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-249 485
Egenandel forsikring	-8 000
Kostnader dugnader	-3 580
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 822 721

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 446 544
Renovasjonsavgift	-846 626
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 293 170

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12

FINANSINNETEKTER

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

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 15

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

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

KOSTNADER

Administrasjon	213 975
Fjernvarme	2 023 843
SUM KOSTNADER	2 237 818

SUM ENERGIAVREGNING

810 274

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

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

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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



Notat

Fra: GK Norge AS v/Camilla Fitje

Att: Selvaag Bolig AS v/Line Sophie Wegger

Oslo
23. juni 2023

Tiedemannsparken Sameie

Spredning av matlukt

BAKGRUNN

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

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

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

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





VURDERING

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

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

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

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

Vi har sett på 2 mulige løsninger.

Alternativ 1

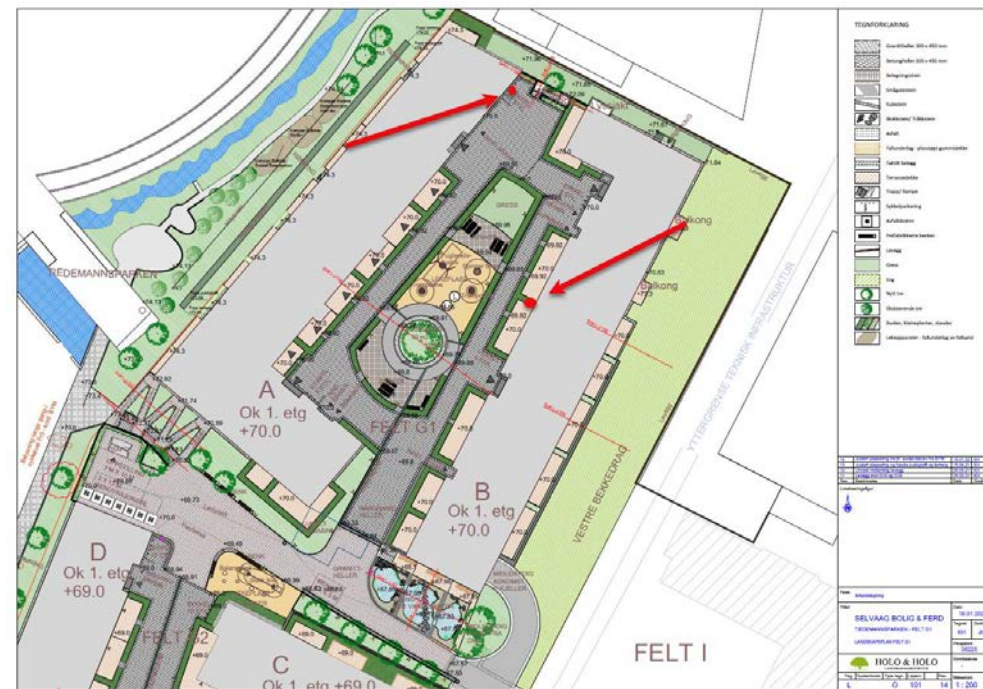
Føre kanaler opp langs fasade for avkast over tak. Ved denne løsningen tenkes det å koble til avkastkanal Ø1000 som ligger i kulvert ved yttervegg 4 steder. Kanaler i kulvert må graves opp, ny kanal kobles til og føres opp. Kanaler må ligge på vegg isolert og mantlet opp langs fasade inntil og mellom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

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

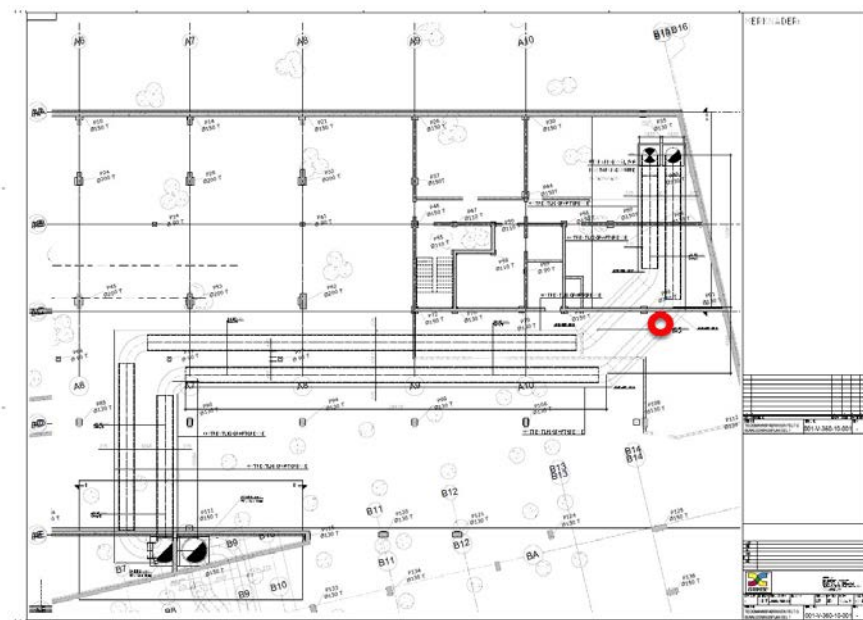
Se skisseløsning på tegninger nedenfor.



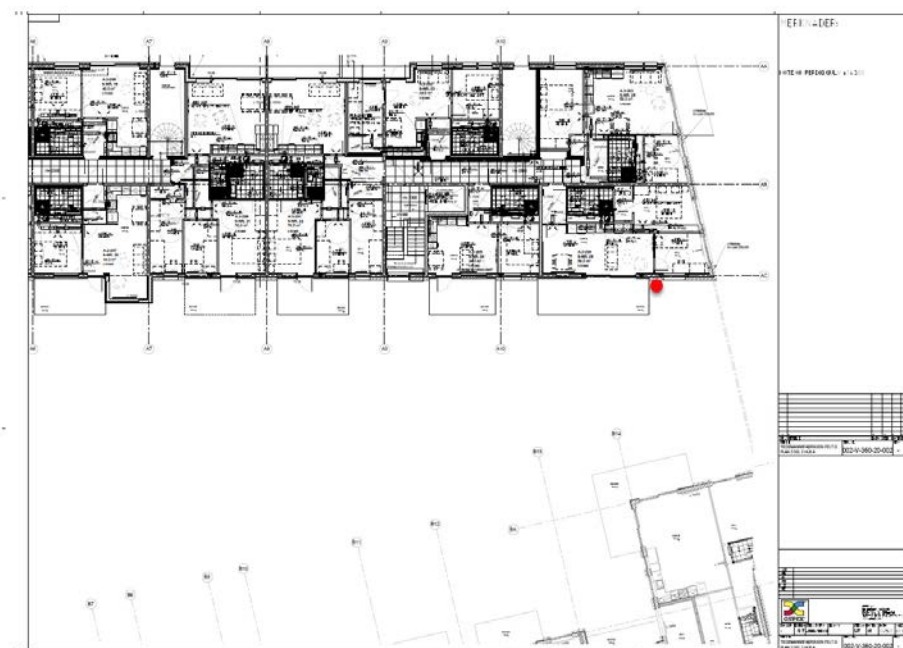
Felt G1



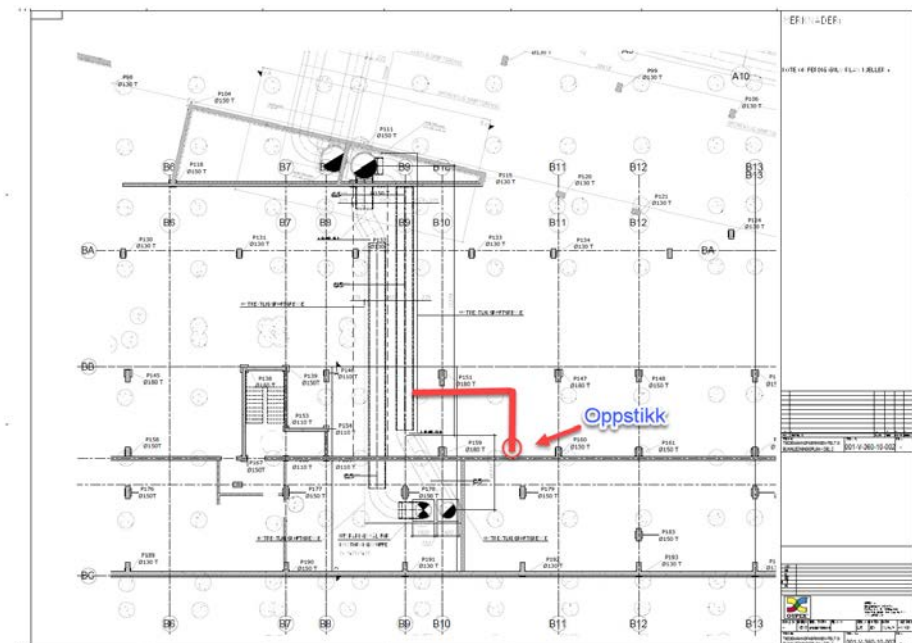
Bunnledningsplan del 1



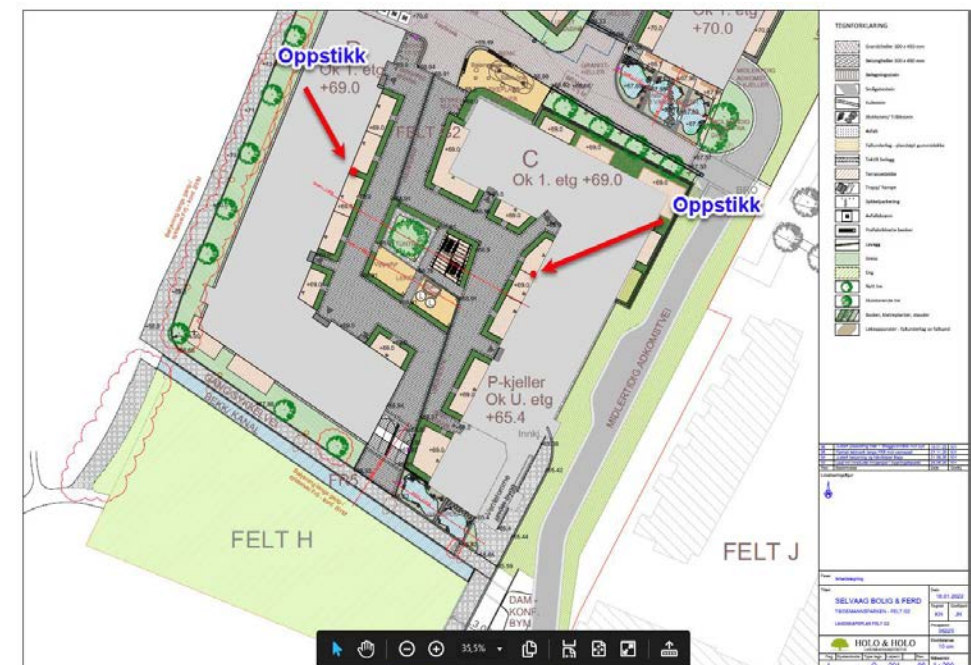
Plan 2 del 1



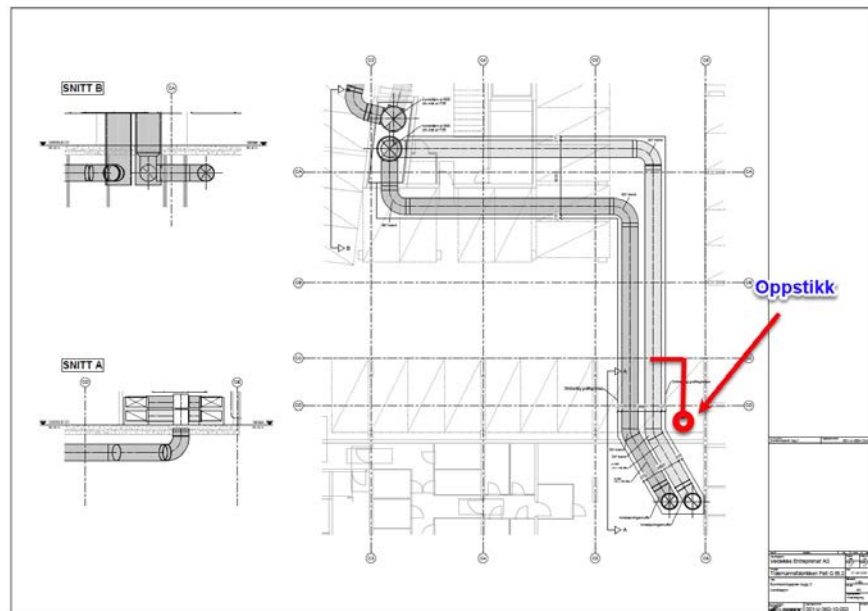
Bunnledningsplan del 2



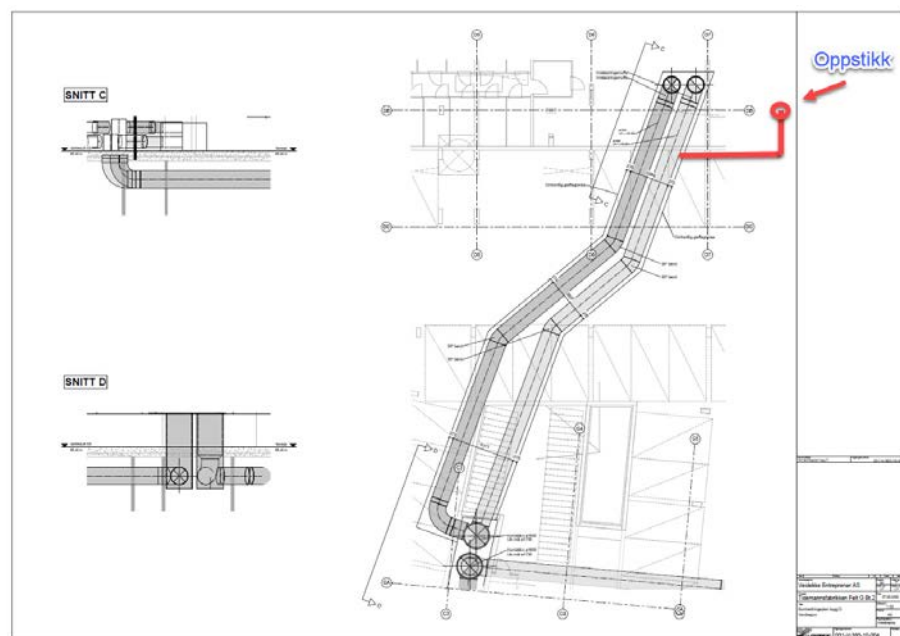
Felt G2



Bunnledningsplan 3 (bygg C)



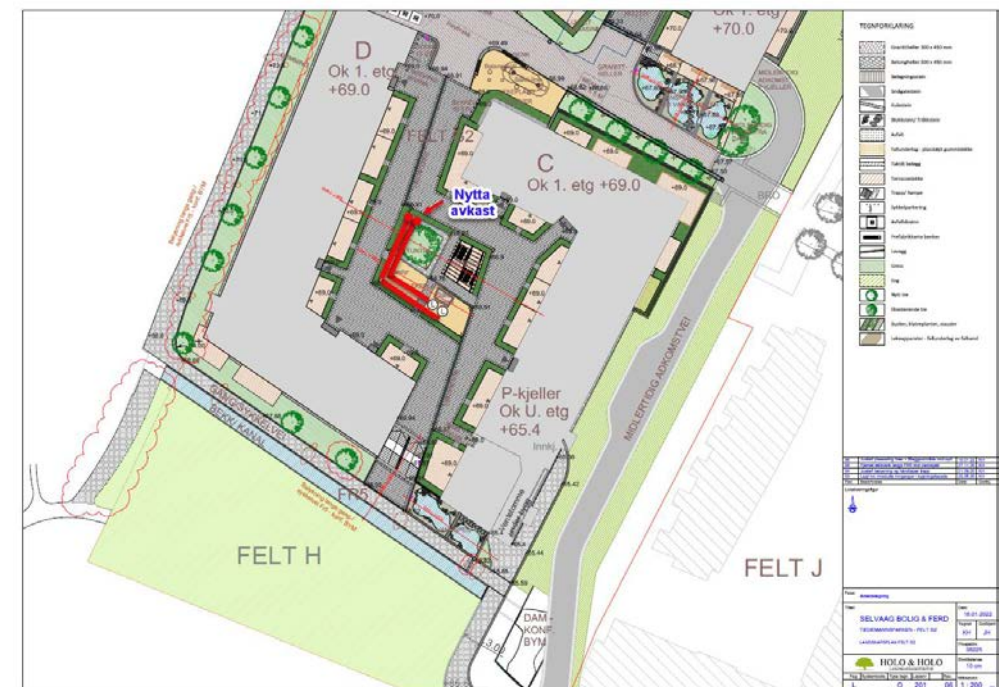
Bunnledningsplan 4 (bygg D)

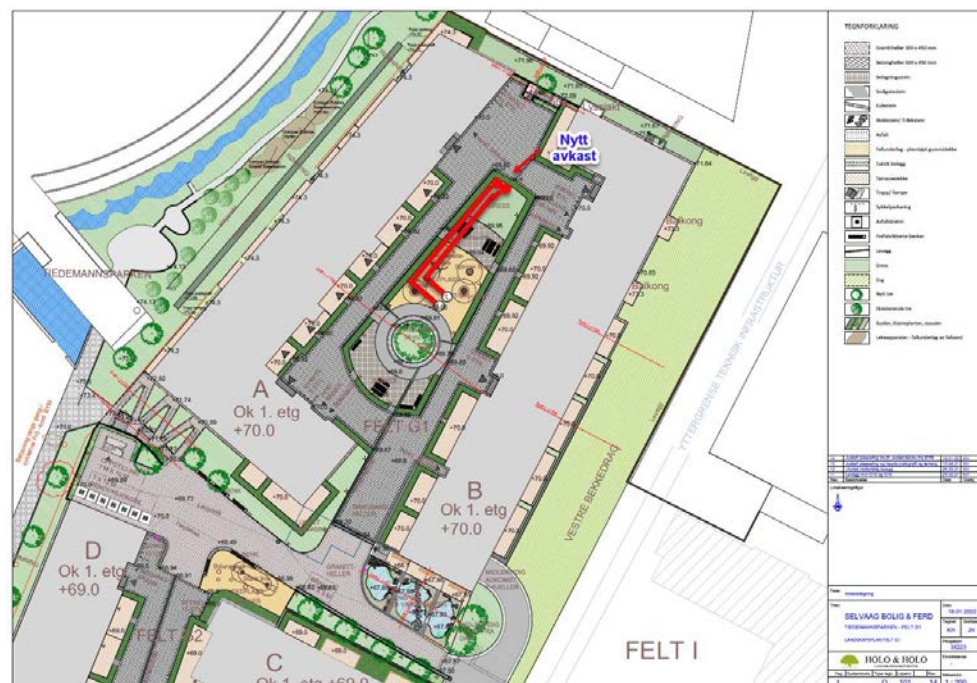


Alternativ 2

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

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





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

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

Fullmektigens navn:



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Nabolagsprofil

Stålverkskroken 20 - Nabolaget Ensjø - vurdert av 321 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

	Gladengveien Linje 5N, FB5A, 21, 126	6 min	0.4 km
	Ensjo Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min	0.7 km
	Tøyen stasjon Linje RE30, R31	13 min	1 km
	Helsfyr T-bane, buss	15 min	1.2 km
	Carl Berners plass Linje 17	20 min	1.6 km

Skoler

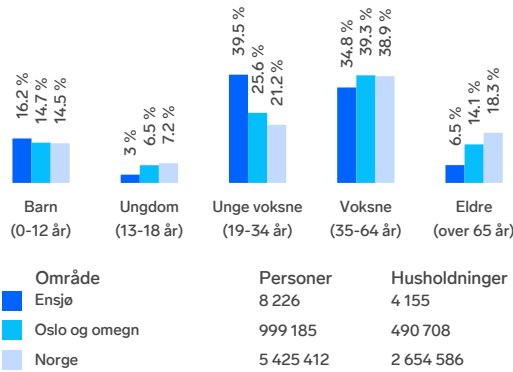
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	7 min	0.5 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	12 min	0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	12 min	1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	7 min	0.5 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	16 min	1.2 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	8 min	0.6 km
Valle Hovin videregående skole	15 min	

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Stålverkskroken barnehage (1-5 år) 80 barn	2 min	0.1 km
Espira Mariefryd barnehage (1-5 år) 115 barn	4 min	0.3 km
Petersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min	0.3 km

Dagligvare

Joker Tiedemannsbyen Søndagsåpent	4 min	0.3 km
Kiwi Ensjo	6 min	

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

Primære transportmidler

- 

1. Tog/t-bane
- 

2. Egen bil



Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

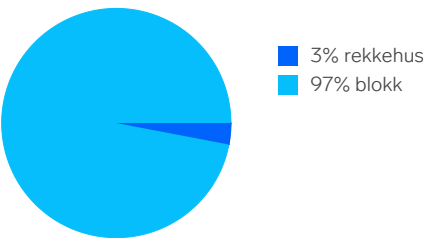


Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

	Lille tøyen Ballspill	7 min 	0.5 km
	Fyrstikkaleen flerbrukshall Aktivitetshall	8 min 	0.6 km
	Fresh Fitness Ensjo	7 min 	
	SATS Hasle	9 min 	

Boligmasse



«En liten grønn oase "midt i byen"»

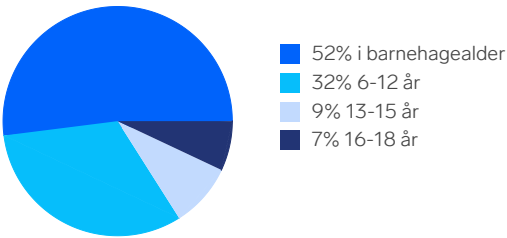
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Hasle Torg	10 min 
	Apotek 1 Ensjo	6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

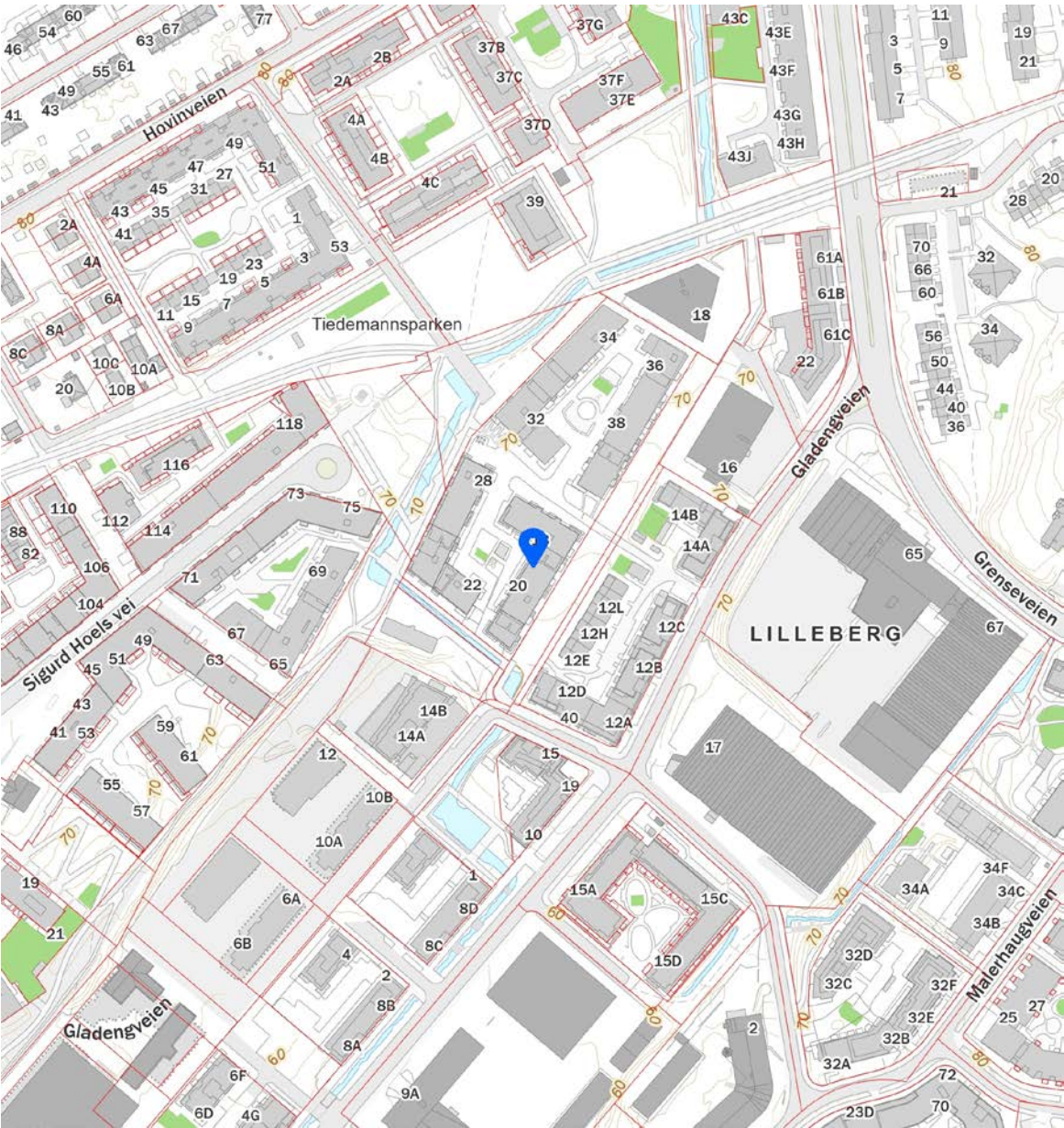
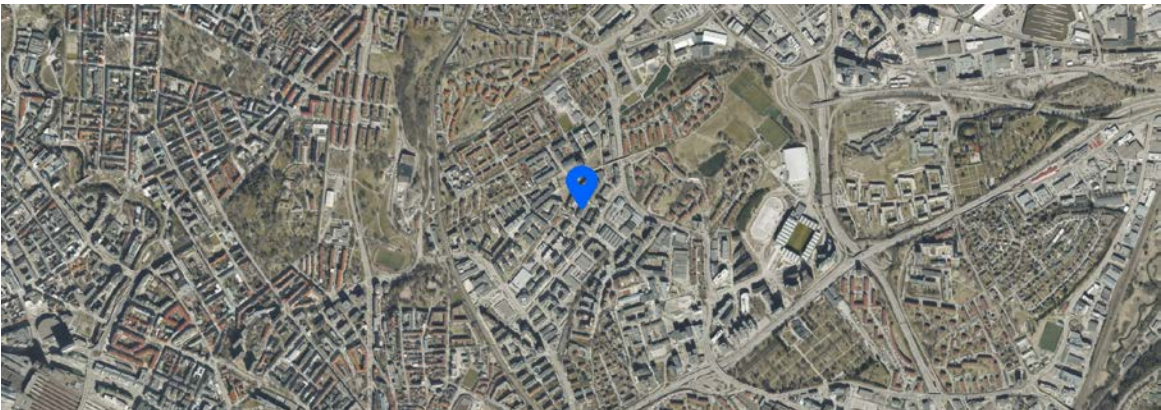


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

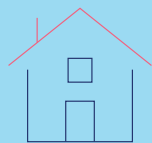
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Emera (kr 5 149 for Borettslagseiendom, kr 7 071 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 623 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for

borettslagseiendom, kr 1000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorningen. Det er ingen tilsvarende garantiorning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATOR av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

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
— 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 budforhøvelser, 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	IDENTIFIKASJON
Legg ID her	Legg ID her



Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Fra «Til salgs» til «Solgt!»

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.

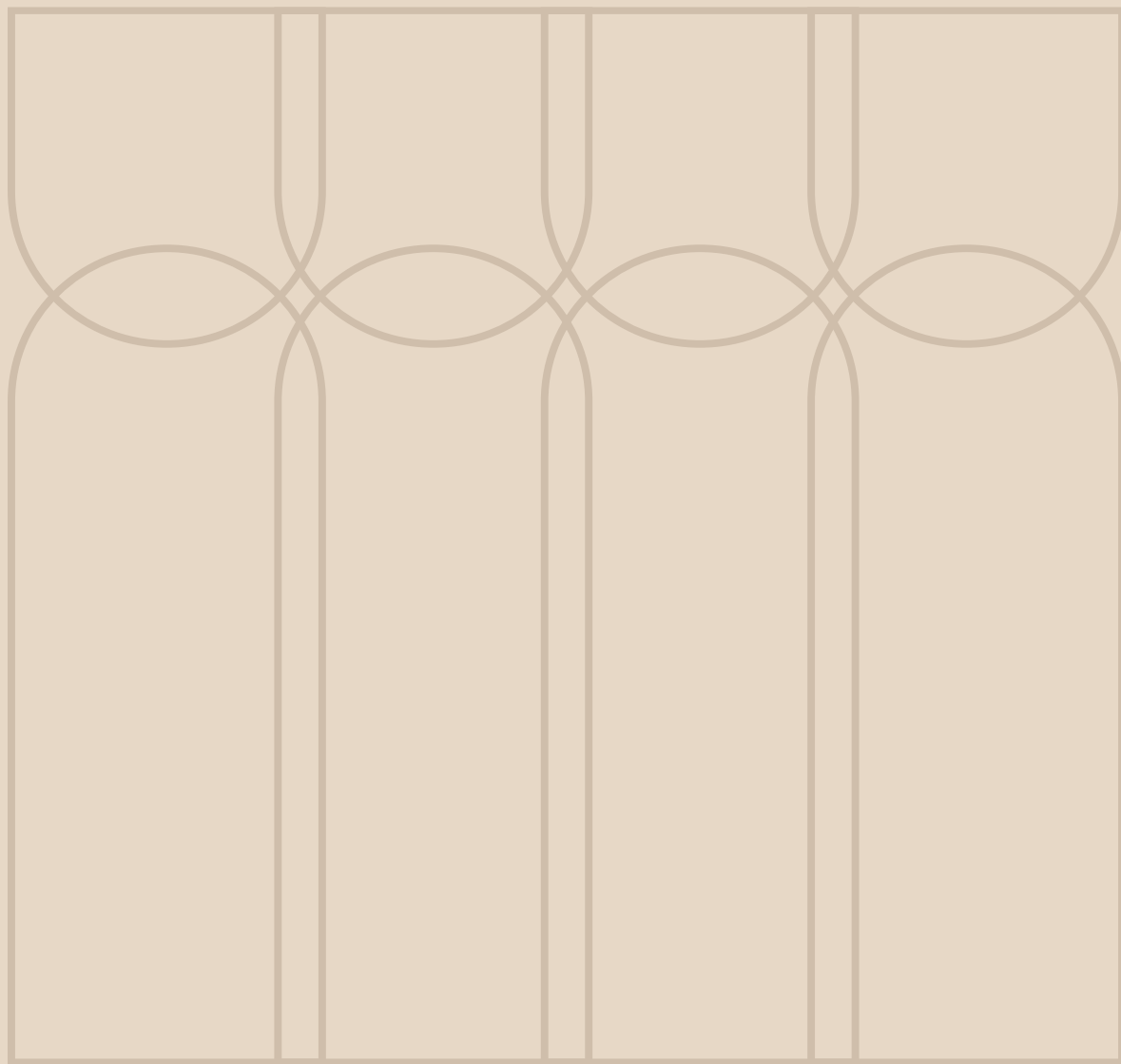
Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.


2041 0848


NO-3619









EMERA

EIENDOMSMEGLING