

Tilstandsrapport

 Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

 Bertrand Narvesens vei 1, 0661 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 128, bnr. 5, snr. 169

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 17.11.2025

Rapportdato: 21.11.2025

Oppdragsnr.: 15467-2928

Referansenummer: SD1168

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

Rapportansvarlig

Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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.



TG 0

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.



TG 1

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.



TG 2

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.



TG 3

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.



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokken og leiligheten ble oppført og ferdigstilt i 2007/08 etter gjeldende bygge forskrifter, Byggeforskrift 1997 med senere endringer. Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Eventuelle kommentarer vedrørende vedlikehold osv. er anført i den tekniske beskrivelsen i rapporten. Tilstandsanalysen har ikke avdekket noen tydelige symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG1 bortsett fra en TG2 pga alder på membraner og ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom fra byggeår hvor originale flislagte overflater ble oppgradert med microsemet i 2025 og nytt sanitærutstyr fra 2022. Elektrisk gulvvarme.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater og integrerte hvitevarer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

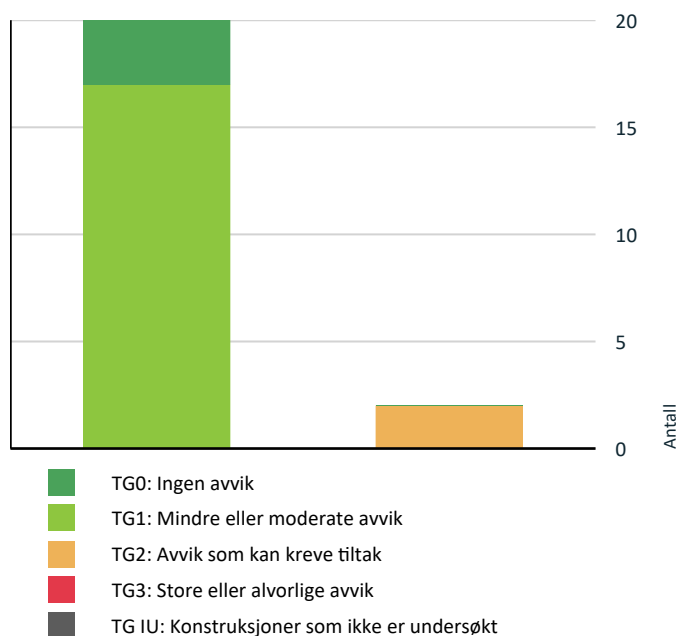
[Gå til side](#)

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Opprinnelig atrium/TV-stue innredet som soverom 3

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran [Gå til side](#)
og tettesjikt

! Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr [Gå til side](#)
og innredning

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår
2008

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

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

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

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

! TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

Årstall: 2008

! TG 1 Dører

Entredør i B30 og dB40 kvalitet. Balkongdør med treramme og 3-lags isolerglass.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til sydvestvendt terrasse på 20,7m² fra stue og soverom 3 (TV-stue).

Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav (TEK 17) til høyde på rekkverk, men er utført iht byggeårs forskrift.

Høyde på rekkverk ved balkonger skal være minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 1,0m, Dette har en høyde på 1,0 m.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Oppholdsrom med enstav eikeparkett på gulvene, bortsett entre med fliser, malte mur og platekledde vegger og malte betonghimlinger.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

! TG 0 Radon

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

! TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører og karmen.

Årstall: 2021

! TG 1 Garderobe

Skyvedørsgarderobe montert på to soverom

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Plassbygd baderom med opprinnelig flislagte overflater som ble oppgradert med microsement i 2025.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Microsement påført originale fliser i 2025. Malte plater i tak. Downlights montert i tak.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har microsement som er lagt på originale fliser. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mer enn 25mm.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

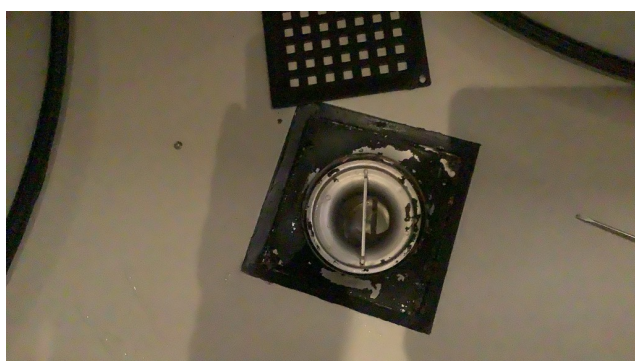
Smøremembran på vegg som er over 15 år og banemembran over 20 år blir vurdert til TG2 i rapporten.

Dette badet er nå over 15 år gammelt.

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

Konsekvens/tiltak

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



5. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinnredning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget systerne.

Opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyr fra 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra badet tilkopledd felles ventilasjonsanlegg.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Sigdal innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater, underlimt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og kjøøl-/fryseskap. Plater mellom benk og overskap. Water-guard og komfyrvakt montert. I 2022 ble det montert noen nye skrog, ny stekeovn, koketopp og kjøøl/fryseskap. Nye fronter montert i 2025.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator over koketopp tilkopledd 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.

Årstall: 2008



! TG 1 Avløpsrør

Felles avløpsrør av støpejern som er lagt skjult i kanaler.

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon med mekanisk avtrekk i leiligheten med avtrekk fra våtrom og kjøkken. Friskluftstilførsel fra ventiler i vegg/vinduer.

! TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer via sentral fjernvarme. I tillegg varmekabler på bad og i entre.

Tilstandsrapport

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer 7x16 og 1x20 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Nytt opplegg til kjøkken, montert varmekabler i entre og downlights på bad. Nye termostater til gulvvarme.

Inntak og sikringsskap

3. 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

Generell kommentar

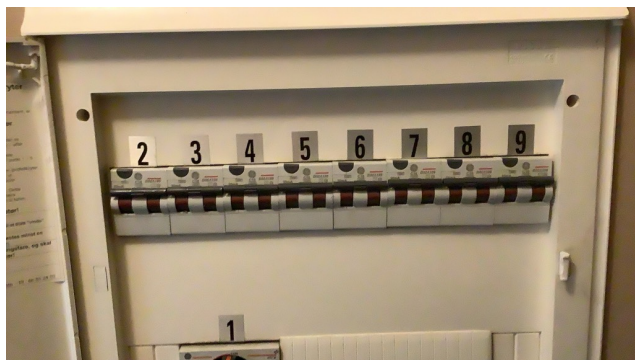
Se kommentaren

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.

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 brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. etasje	79			79	21
Kjeller		5		5	
SUM	79	5			21
SUM BRA	84				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.
Takhøyde 2.55m
Leiligheten er målt til 78,5m² og avrundet til 79m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelig atrium/TV-stue innredet som soverom 3

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt kjøkken montert og overflater pusset opp i 2022, badet oppgradert med microsement på gulv og vegg i 2025 og nye skapfronter på kjøkkeninnredning skiftet i 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter	76	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.11.2025	Jan Berby	Takstingeniør
	Joel Gangnæs Nahum	Kunde
	Monica Lindal Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	5		169	11785.6 m ²	I følge Norges Eiendommer. Areal for hele sameiet.	Eiet

Adresse

Bertrand Narvesens vei 1

Hjemmelshaver

Nahum Joel Gangnæs Nahum og Monica Lindal Andersen

Boligselskap

Sameiet
Tiedemannsjordet

Eierandel

77 / 14750

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
Telefon: 22 86 59 99

Organisasjonsnr

992208015

Felles formue

Kr. 20 428 31.12.2024

Felles gjeld:

Kr. 3 661 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tre roms eierseksjon beliggende på Ensjø/Tiedmannsbyen som ligger i et område med Kampen, Ensjø, Lille Tøyen Hageby og Hasle i nærområdet. Området er i stor utvikling. Kort vei til offentlige kommunikasjonsmidler, skoler og forretninger.

Adkomstvei

Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Om tomten

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

Boligopplysninger

Totale fellesutgifter er for tiden kr. 5 379.- pr. mnd. Beløpet fordeles med felleskostnader kr 3 149.-, dugnad kr 50.-, kabel-tv kr 29.-, internett kr 159.-, garasje kr 300.-, vedlikeholdsfond kr 131.- og a konto fjernvarme kr 1 561.-. Felleskostnader inkluderer blant annet felles forsikring, offentlige avgifter og vaktmestertjeneste. Felleskostnader øker til kr 3 416,67 fra 1/1-2026.

Parkering

Seksjonen har to tilhørende parkeringsplasser, nummer 174 og 175, hvorav 174 har el-bil lader, begge i felles avlåst parkeringsanlegg. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via låsbar garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Forøvrig parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7881285			
Kommentar Fellespolise for sameiets bygningsmasse.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger vedrørende fellesutgifter, eventuell andel fellesgjeld og forsikringsselskap oppgitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.11.2025	
2	27.11.2025	Rettet beskrivelse balkong/terrasse

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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 fukttinnhold 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 slitasje:** 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 befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SD1168>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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

Deres ref.: 02250202 .

Vår ref.: 5685-1-169

Dato: 18.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet
Organisasjonsnr:	992208015
Seksjonseier:	Andersen, Monica Lindal
Medeier:	Nahum, Joel Gangnæs
Leilighetsnummer:	169
Adresse:	Bertrand Narvesens Vei 1, 0661 OSLO
Seksjonsnummer:	169
Gnr.	128
Bnr.	5

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7881285.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Alle administrasjonslån er nedbetalt
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere 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.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207998842
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	419 828,00
Innfrielsesdato:	30.12.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207998850
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,54%
Restsaldo	12 467 120,30
Innfrielsesdato:	30.12.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 379,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme	1 561,00	
Lån nr: 9820799885; Adm. lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820799885; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Dugnad	50,00	
Internett	159,00	
Garasje	300,00	
Vedlikeholdsfond	131,00	
Felleskostnader	3 149,00	3 416,67 fra 01.01.2026
Kabel-tv	29,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 011,-
Fradragsberettigede kostnader:	390,-
Annen formue:	20 428,-
Gjeld:	3 661,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207998842
Restsaldo:	2 195,84
Kapitalkostnader:	163,23
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207998850
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2 195,84,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Hedda Trøan pr. e-post: hedda.troan@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/Morten Marius Ræder, e-post: styret@tiedemannsjordet.no

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



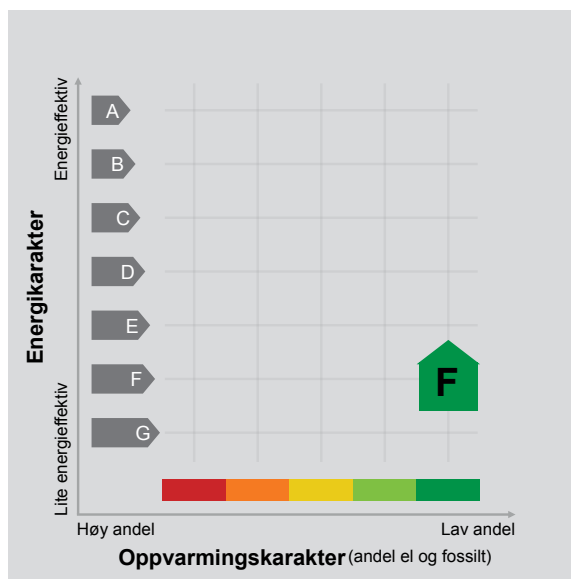
Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler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

Sist oppdatert 4.12.24

ENERGIATTEST



Adresse	Bertrand Narvesens vei 1
Postnummer	0661
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	169
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	81807736
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-190987
Dato	18.11.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 2007

Bygningsmateriale:

BRA: 78

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Bertrand Narvesens vei 1	81807736	H0501	169	0	

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

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

Areal yttervegger	59 m ²
Areal tak	78 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m ²
Oppvarmet BRA	78 m ²
Totalt BRA	78 m ²
Oppvarmet luftvolum	187 m ³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	210,6 kWh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	16.1.2017

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.004
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

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

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	95,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	165,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15 987 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	204,97 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12 785 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	204,97 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	15 987 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 114 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	11 873 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15 987 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,1 %
--------------------------------------	--------

VEDTEKTER

for

Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet, org. nr. 992 208 015

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

- bod
- parkeringsplasser i garasjekjeller
- terrasser

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal (BRA).

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

4-2 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

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

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

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
- (2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (3) Kostnader til fjernvarme og varmtvann til den enkelte bruksenhet betales løpende med et beløp som avregnes etter målt forbruk.
- (4) I tillegg til de vanlige fellesutgiftene skal den enkelte sameier innbetale kr 50 per måned i dugnadspenger. Beløpet dekker de utgifter sameiet sparer ved å avholde 2 dugnader i året. Pengene skal tilbakebetales i januar påfølgende år dersom seksjonseieren har deltatt på dugnadene.
- (5) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).
- (6) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et a konto beløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
- (2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning 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 sameie brøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 4 varamedlemmer.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av

årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

h) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

beslattes 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 beslattes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

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

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

12 Diverse opplysninger

11-1 Nærmere om viderefakturering

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

11-2 ITV Anlegg

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

11-3 Avtale om individuell innfrielse av fellesgjeld

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

11-4 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

j) Sameiet/Eierseksjonssameiet: seksjonseierne i felleskap

11-5 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-6 Endringer i vedtektene

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

11-7 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 6.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET TIEDEMANNSJORDET

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

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

§ 1 Hensikt

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

§ 2 Hensynet til øvrige beboere

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

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

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

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

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

§ 3 Orden i fellesområdene

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

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

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

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

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

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

Brannrør inn til sluser skal alltid stå åpne på dørholdermagnet.

Utendørs/hage

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

Kun gass- og elektrisk grill kan brukes på balkongene.

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

§ 4 Avfallshåndtering

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

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

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

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

Se vedlegg til husordensreglene.

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

§ 5 Postkasseskilt og ringeklokketablå

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

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

§ 6 Felles signalanlegg

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

Parabolantenner er ikke tillatt.

§ 7 Garasjeanlegget

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

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

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

§ 8 Brannforebyggende sikkerhet

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

Det er ikke tillatt med fyrverkeri på sameiets eiendom.

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

§ 9 Brudd på husordensreglene

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

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

§ 10 Erstatningsansvar

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

§ 11 Balkonger / terrasser

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

Det henvises også til veileder for fellesareal og uterom.

§ 12 Utleie

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

Se sameiets hjemmesider for framgangsmåte for registrering.

Vedlegg til husordensreglene § 4 Avfallshåndtering

- Hensikt:

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

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

- Papp og papir:

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

Kartonger brettes sammen eller rives fra hverandre.

Plast og isopor skal sorteres fra og kastes som restavfall!

- Restavfall/ organisk materiale:

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

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

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

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

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

- Spesialavfall:

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

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

- Håndhevelse:

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

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

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

Avfallsplassene skal alltid holdes ordentlig og ryddig.

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

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5685

EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET

Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET

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

Digital avstemning med møte:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5685>

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Tone Innerdal og Kåre Dag Mangersnes stiller som protokollvitnere

Forslag til vedtak

Tone Innerdal og Kåre Dag Mangersnes er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 320 000

Sak 6

Solcelleanlegg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn og vurdering

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

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

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

Anslått kostnadsramme:

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

Potensiell merverdi

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Bergvarmeanlegg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn og vurdering

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

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

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

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

Anslått kostnadsramme

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Sykkelvask/verksted/skismørerom

Forslag fremmet av:

Knut Raanaas Hatteland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas og endelig utforming blir godkjent av styret

Vedlegg

3. Sykkelvask FUR0509-80_nn-NO.pdf

Sak 9

Sykkelgarasje

Forslag fremmet av:

Myra Østrem Hegrand

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

a)

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

- For Sykkelgarasje
- Mot Sykkelgarasje

b)

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

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

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

Komme med forslag til hvor garasjen kan plasseres.

2. Sykkelverksted etableres i stedet for sykkelparkering

Vedlegg

4. IMG_0634.png

Sak 10

Bruke dagens standard ved utbedringer.

Forslag fremmet av:

Bent Dolphyne Haugen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

a)

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

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

b)

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

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

Sak 11

Fysiske årsmøter

Forslag fremmet av:

Bent Dolphyne Haugen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak 1

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

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

Forslag til vedtak 2

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

Regnskap ladeanlegg

Forslag fremmet av:

Yngve Jensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

5. 2022_Kostnader.pdf

6. 2023_Kostnader.pdf

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Morten M. Ræder

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Morten Nordhagen Ottosen
 - Tove Kristin Flølo
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

2024 har vært preget av ordinær drift og vedlikehold.

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

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

AVFALL

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

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

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

BRANNVERN

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

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

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

BREDBÅND/INTERNETT

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

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

BYDELSHUS

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

BYGNINGSMESSIG

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

DUGNAD

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

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

EL-ANLEGG

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

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

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

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

ENERGIREGNSKAP

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

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

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

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

HEIS

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

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

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

HJEMMESIDE

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

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

KABEL-TV

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

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

KJØREBOM

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

LADLEANLEGG

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

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

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

NØKLER, KOPIERING

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

PARKERING / GJESTEPARKERING

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

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

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

POSTKASSESKILT

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

RENHOLD

PBT Eiendomsdrift Øst AS er sameiets leverandør av renholdstjenester.

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

RINGEKLOKESKILT

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

SKADEDYR

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

UTEOMRÅDE

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

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

VAKTMESTER

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

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

VEDTEKTER OG HUSORDEN

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

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

VENTILASJON

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

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

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

VVS

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

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

Det er montert fuktsensor med akustisk varsling i alle varmfordelerskap.

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		43 117	48 532
Forskuddsbetalte kostnader		290 280	281 911
Andre kortsiktige fordringer	14	130 975	65 847
Driftskonto OBOS-banken		553 841	1 320 176
Sparekonto OBOS-banken		575 259	613 785
Sparekonto OBOS-banken II		3 842 880	3 256 567
SUM OMLØPSMIDLER		5 436 352	5 586 818
SUM EIENDELER		5 436 352	5 586 818
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15	-9 681 741	-11 059 634
SUM EGENKAPITAL		-9 681 741	-11 059 634
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	13 540 184	14 520 980
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 540 184	14 520 980
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		85 503	149 224
Leverandørgjeld		613 000	523 358
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1.000.000.-)		0	0
Påløpte renter		5 167	87 423
Påløpte avdrag		0	46 609
Energiavregning	17	874 239	1 318 858
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 577 909	2 125 472
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 436 352	5 586 818
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2025

Styret i Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet

Morten M. Ræder

Tove Kristin Flølo

Morten N Ottosen

Marius Hatle

Harvinderjit Vicky Singh

Vedlegg 1

19 av 38

Årsregnskap 2024.pdf



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.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

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

PRINSIPPENDRING

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-45 120
SUM PERSONALKOSTNADER	-45 120

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

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

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER

-745 015



NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

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

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

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente, annuitetslån

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

Opprinnelig 2022

-1 616 895

Nedbetalt tidligere

601 338

Nedbetalt i år

315 539

-700 019

Obos-Banken AS

Flytende rente

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

Opprinnelig 2022

-21 860 270

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

716 182

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

243 161

Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale

7 638 665

Nedbetalt i år, administrasjonsavtale

422 097

-12 840 165

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)

-895 909

SUM INNTEKTER**-895 909****KOSTNADER**

Administrasjon

-6 215

Fjernvarme

869 404

SUM KOSTNADER**863 188**

Uoppgjorte avregninger

-841 518

SUM ENERGIAVREGNING**-874 239**

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

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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-14 09:30:28 UTC



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

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

Vedlegg 2

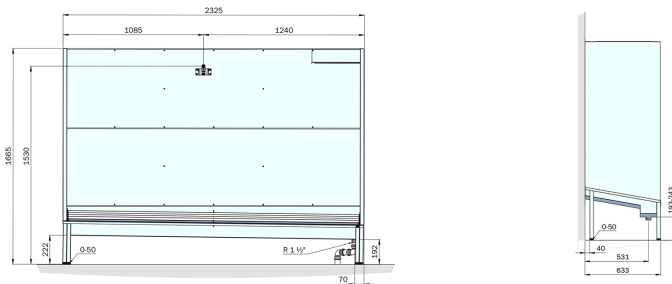
Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



Mål



Sykkelvask FURO 509-80

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

Egenskaper

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

Installasjon og montering

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

Råd og anvisninger

Montering

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



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

Drift og vedlikehold

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

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

Tips!

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

For mer informasjon:

Besøk Furhoffs hjemmeside www.furhoffs.se



Vedlegg 4 til sak 9. Sykkelgarasje



6 St. Jørgens vei

For 2 år siden

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

	Forbruk		Strømkostnad					
Periode	BT1	BT2	BT1 kr	BT2 kr	Gj.snitt	Innbetalt	Differanse	Charge365 pris
01.01-31.01	2 957	6 880	4 791	9 260	1,43	16 950	2 899	2
01.02-28.02	3 130	6 749	4 424	8 409	1,30	19 557	6 724	2
01.03-31.03	3 000	6 913	4 403	8 983	1,35	20 156	6 770	2
01.04-30.04	2 401	6 236	3 845	8 494	1,43	17 954	5 615	2
01.05-31.05	2 810	6 495	4 307	8 241	1,35	18 818	6 270	2
01.06-30.06	2 984	6 652	4 429	8 384	1,33	19 571	6 758	2
01.07-31.07	2 552	5 512	3 028	5 089	1,01	16 109	7 992	2
01.08-31.08	2 919	5 077	2 602	3 728	0,79	13 020	6 690	2
01.09-30.09	3 089	5 559	1 611	1 944	0,41	13 059	9 504	2
01.10-31.10	3 373	6 116	3 738	5 400	0,96	13 719	4 581	1
01.11-30,11	3 737	6 024	5 597	8 140	1,41	12 443	-1 294	1
01.12-31.12	4 482	6 989	6 453	9 414	1,38	14 367	-1 500	1
	37 434	75 202	49 228	85 486	1,20		61 009	1,98

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 28.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 2.05.25

Selskapsnummer: 5685 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

[Navn] er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tone Innerdal og Kåre Dag Mangersnes er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 320 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Solcelleanlegg

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

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Bergvarmeanlegg

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Sykkelvask/verksted/skismørerom

Forslaget vedtas og endelig utforming blir godkjent av styret

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Sykkelgarasje

a)

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

☐ For sykkelgarasje

☐ Mot sykkelgarasje

b)

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

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

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

Komme med forslag til hvor garasjen kan plasseres.

☐ Sykkelverksted etableres i stedet for sykkelparkering

Sak 10 Bruke dagens standard ved utbedringer.

a)

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

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

b)

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

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

Sak 11 Fysiske årsmøter

Hvilket forslag stemmer du for?

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

Sak 12 Regnskap ladeanlegg

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

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 13 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Morten M. Ræder

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Morten Nordhagen Ottosen
- ☐ Tove Kristin Flølo



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET

Organisasjonsnummer: 992208015

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 83.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Styreleder velges

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 72

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Tone Innerdal og Kåre Dag Mangersnes stiller som protokollvitnere

Forslag til vedtak:

Tone Innerdal og Kåre Dag Mangersnes er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 72

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 72

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 68

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 320 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 66

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Solcelleanlegg

Bakgrunn og vurdering

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

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

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

Anslått kostnadsramme:

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

Potensiell merverdi

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak:

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



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 73

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Bergvarmeanlegg

Bakgrunn og vurdering

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

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

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

Anslått kostnadsramme

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 68

Antall stemmer mot vedtaket: 9

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Sykkelvask/verksted/skismørerom

Fremmet av: Knut Raanaas Hatteland

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak:

Forslaget vedtas og endelig utforming blir godkjent av styret

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 65

Antall stemmer mot vedtaket: 9

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Sykkelgarasje

Fremmet av: Myra Østrem Hegrand

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

Styrets innstilling

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

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

Avstemning i saken:

 Saken falt

Antall stemmer for saken: 22

Antall stemmer mot saken: 48

Antall blanke stemmer: 13

Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

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

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

Komme med forslag til hvor garasjen kan plasseres.

Forslag til vedtak 2:

Sykkelverksted etableres i stedet for sykkelparkering

Antall stemmer for vedtak 1: 19

Antall stemmer for vedtak 2: 38

Antall blanke stemmer: 13

Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

10. Bruke dagens standard ved utbedringer.

Fremmet av: Bent Dolphyne Haugen

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 47

Antall stemmer mot saken: 25

Antall blanke stemmer: 11

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

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

✗ Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 6

Antall stemmer for vedtak 2: 65

Antall blanke stemmer: 11

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Fysiske årsmøter

Fremmet av: Bent Dolphyne Haugen

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

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

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



Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

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



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 14

Antall stemmer for vedtak 2: 62

Antall blanke stemmer: 7

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Regnskap ladeanlegg

Fremmet av: Yngve Jensen

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 49

Antall stemmer mot vedtaket: 16

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

13. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Morten M. Ræder (64 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Morten M. Ræder

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Tove Kristin Flølo (57 stemmer)

Morten Nordhagen Ottosen (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:

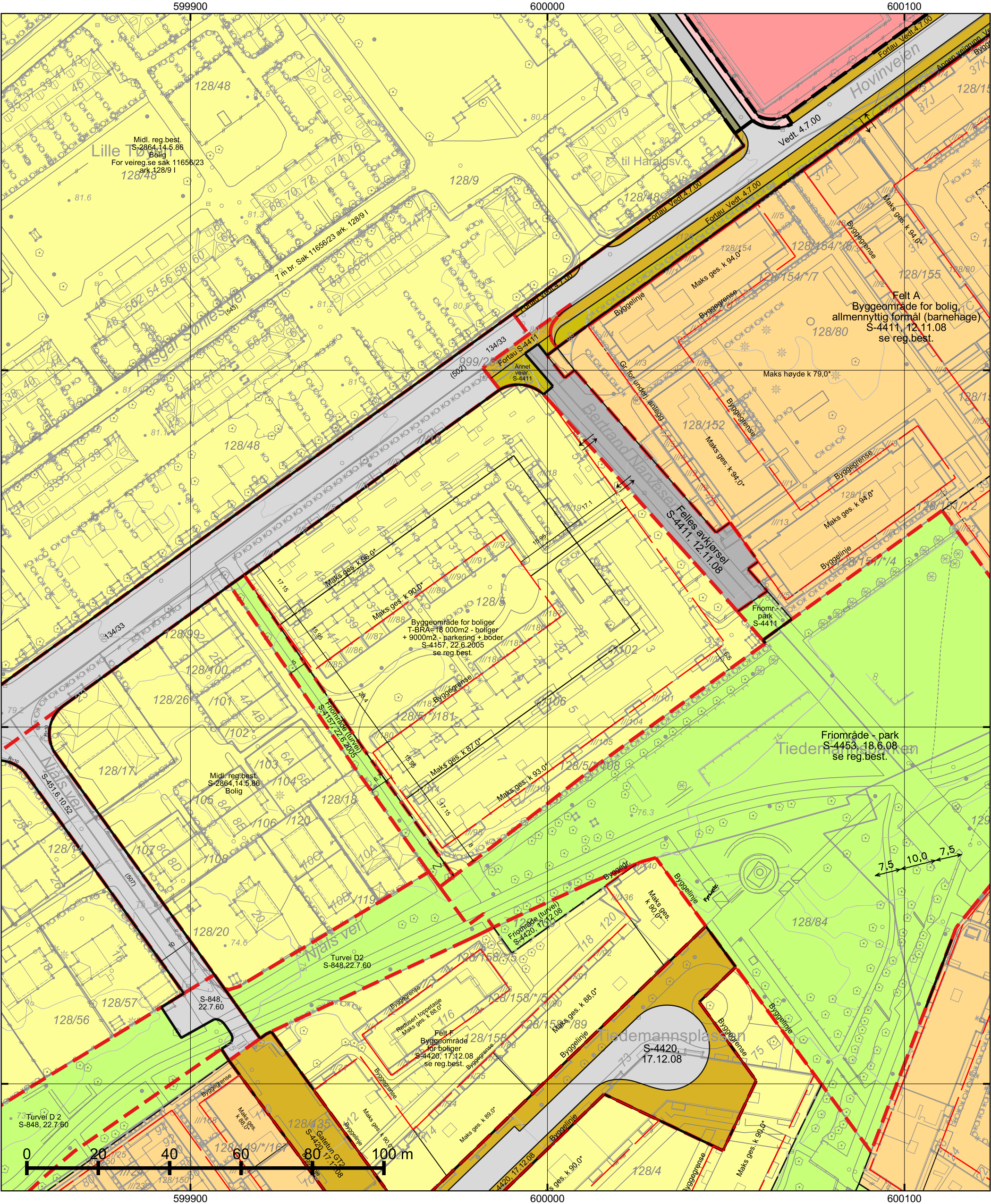
Tove Kristin Flølo

Morten Nordhagen Ottosen

Møteleder: Morten M. Ræder /S/

Protokollvitne: Tone Innerdal /S/

Protokollvitne: Kåre Dag Mangersnes /S/



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 17.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 149909/ 86522470

Adresse: Bertrand Narvesens vei 1

Gnr/Bnr: 128/5

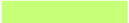
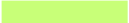
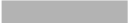
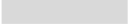
Deres ref.:

Kommentar:

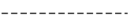
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor
	144 - Forr./bolig
	148 - Bolig/offentlig
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	316 - Gatetun/gågate

	1162 - Undervisning
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal

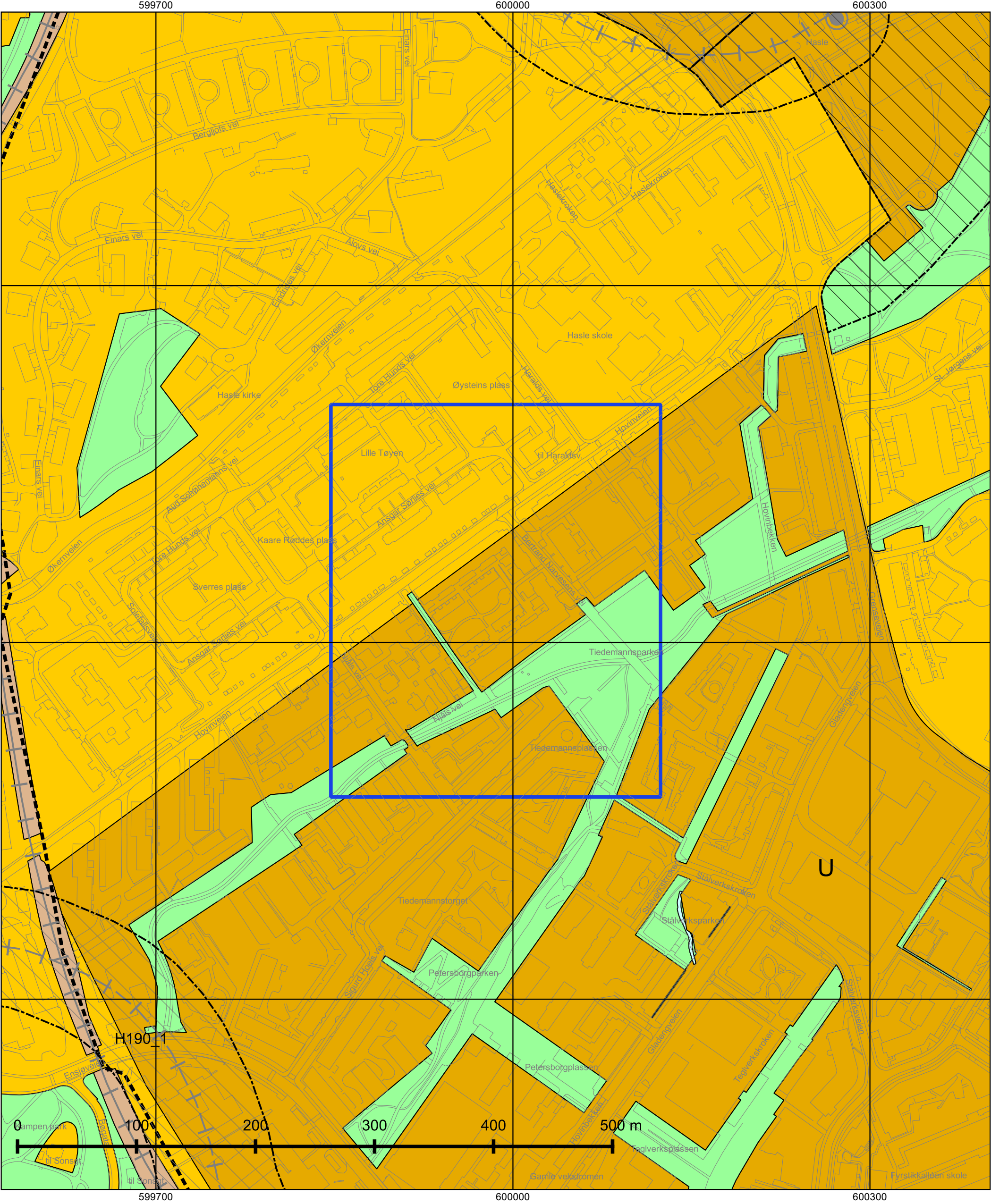
	70 - Felles avkjørsel
	76 - Felles underjordisk anlegg
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	913 - Formåavgrensning
	925 - Gesimslinje
	930 - Reguleringslinje
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense

	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense

↑ Inn-/utkjøring





Oslo

Dato: 17.11.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 149909/86522470

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

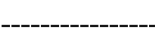
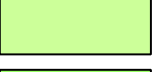
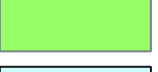
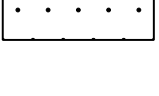
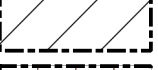
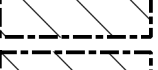
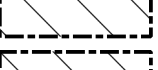
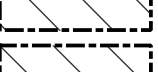
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi