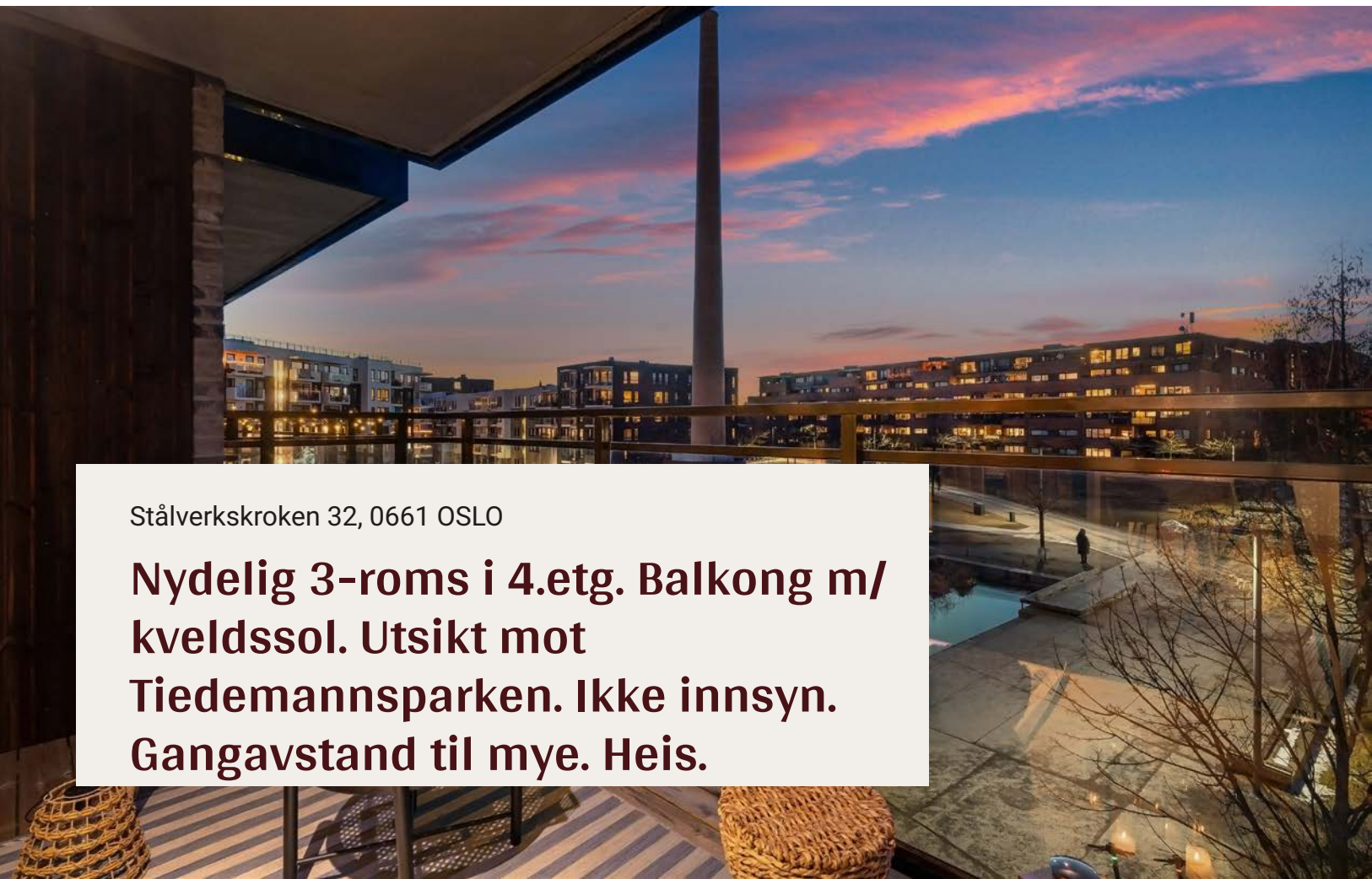




aktiv.



Stålverkskroken 32, 0661 OSLO

**Nydelig 3-roms i 4.etg. Balkong m/
kveldssol. Utsikt mot
Tiedemannsparken. Ikke innsyn.
Gangavstand til mye. Heis.**



eiendomsmegler MNEF / jurist MNJ

Aleksander Myrvold

Mobil 990 07 542

E-post aleksander.myrvold@aktiv.no

Aktiv Asker

Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 890 000,-
Fellesgjeld: Kr 534,-
Omkostn.: Kr 148 600,-
Total ink omk.: Kr 6 039 134,-
Felleskostn.: Kr 3 239,-
Selger: Benjamin Lundensteen
Jenny Lundensteen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 49/57 kvm
Tomtstr.: 11370.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 129, bnr. 1
Snr. 49
Oppdragsnr.: 1110250064

Nydelig 3-roms i 4.etg. Balkong m/kveldssol. Utsikt mot Tiedemannsparken. Ikke innsyn. Gangavstand til

- Fin intern beliggenhet
- TV/it og varmtvann inkl. i felleskostnader.
- 2 boder.
- Gangavstand til mye.
- Fine turmuligheter i grøntområder med bekker/vann.
- Se innkalling til årsmøte 2025 inntatt som vedlegg i salgsoppgave.
- Energi: B gir mulighet grønt boliglån/bedre rente.
- Prognosesenterets kåring av mest tilfredse kunder 2023 KTI.
- Selvaag: Beste selskap etter ett års botid.
- Virtuell visning: Trykk på 360 under nyttige lenker på Finn.no



Innhold

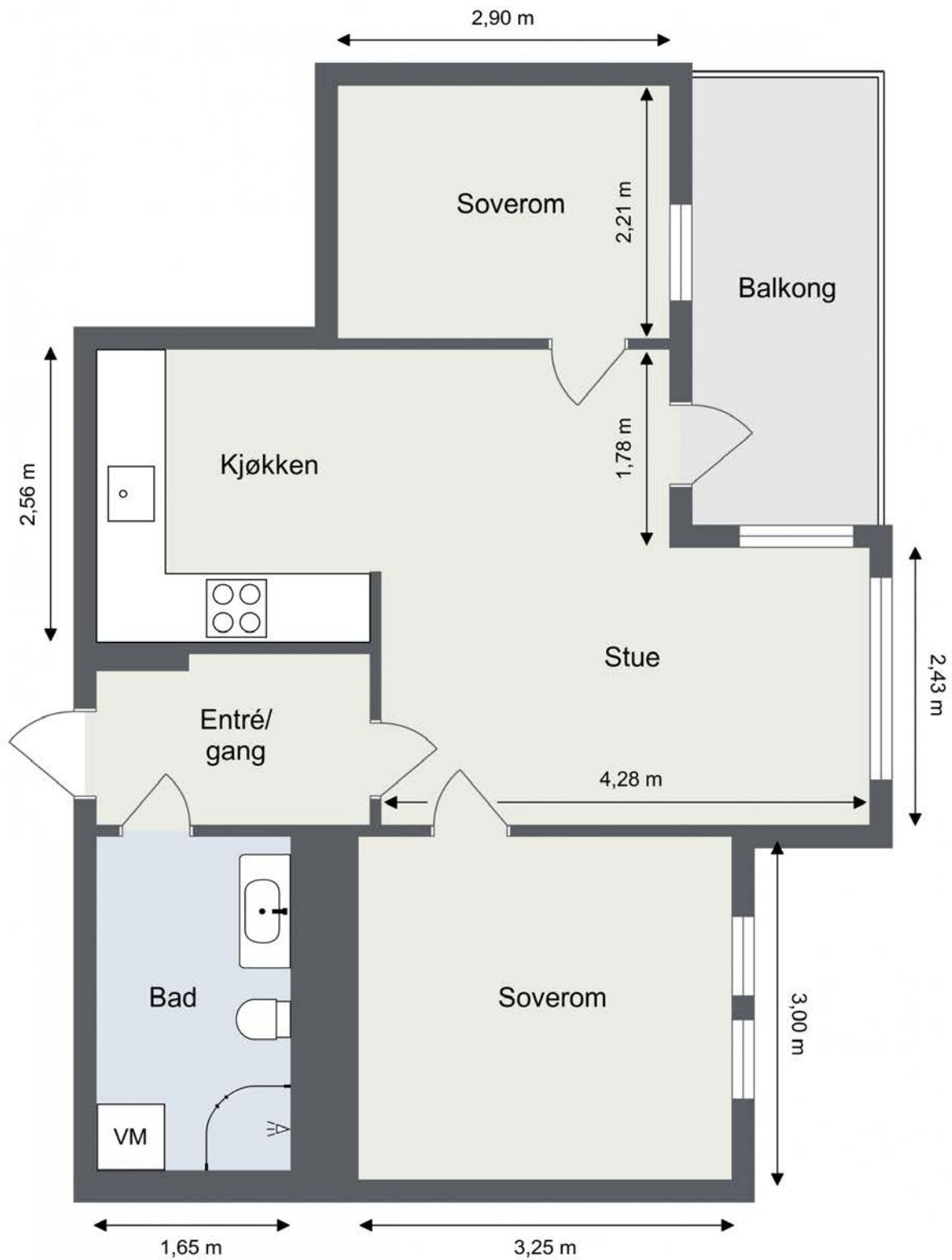
Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	6
Nabolagsprofil	44
Tilstandsrapport	48
Energiattest	263
Budskjema	279



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Stålverkskroken 32



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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 49 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 57 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod

BRA-e: 3 m² Bod

4. etasje

BRA-i: 49 m² Entré, Bad, Stue, Soverom, Soverom 2, Kjøkken

TBA fordelt på etasje

4. etasje

6 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

11370.4 m²

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av veletablert og flott fellesareal opparbeidet med soner for sittegrupper/ pergola, beplantninger, lys og heller.

Beliggenhet

Leiligheten ligger fint til på Ensjø. Ensjøbyen som er et flott område i vekst.

Det er et vidt servicetilbud og sentrum nås med et godt kollektivtilbud.

Dagligvarebutikk, treningssenter og det populære bakeriet Boulangerie M med et rikt utvalg av fersk bakst ligger i gangsavstand fra leiligheten. Like borti gaten flytter NRK inn i et nytt og moderne bygg. Nærområdet på Ensjø, Kampen, Lille Tøyen, Hasle og Hovin tilbyr tur- og sykkelstier, parker, hvilebenker og grønne lekeplasser. Ensjø er et område under stor utvikling med et allsidig servicetilbud samt flere hyggelige grøntområder, slik som Tiedemannsparken. Det er kort vei til restauranter, forretninger, barnehager og skoler.

Se mer på ensjo.org

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Se nabolagsprofil på hjemmeside og områdebeskrivelse.

Skolekrets

Se kommunens hjemmesider.

Offentlig kommunikasjon

Det er 7 min gange til Ensjø t-banestasjon, linje 1-4. Evt. 11 min. gange til Hasle T, linje 5.

Reisetid fra Ensjø T:

- Helsfyr, 2 min.
- Jernbanetorget, 5 min.
- Nationaltheatret, 8 min.
- Majorstuen, 11 min.
- Blindern, 13 min.
- Ullevål, 16 min.

Nattbuss 5N T/R Gladengveien busstopp/Ensjø T/Jernbanetorget på 10 min:

Fra Ensjø T: klokken 0137, 0207, 0237, 0307, 0337, 0507, 0537

Fra Jernbanetorget: klokken 0123, 0153, 0223, 0253, 0323, 0353.

Reisetid fra Gladengveien busstopp:

Flybuss 5A

- Oslo Lufthavn Gardermoen, 45 min.

Buss 21 Helsfyr/Tjuvholmen

- Helsfyr, 3 min.
- Hasle, 2 min.
- Carl Berners plass, 6 min.
- Sannerget, 12 min.
- Alexander Kiellands plass, 14 min.
- St. Hanshaugen, 17 min.
- Bislett, 19 min.
- Solli, 24 min
- Tjuvholmen, 28 min.

Se mer på Ruters, Vys, Flytogets hjemmeside og Google Maps for mer info. Tid er oppgitt i cirkatall.

Bygningssakkyndig

Thorvald Cecil Holm Wahl

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Støpt betongsåle- betong grunnmur. Lettbetong elementer i etasjeskiller. Yttervegger med bærende konstruksjoner i betong og stål. Spekkmurt teglsten fasader samt noe kledd med panel/plater. Flat takkonstruksjon, trolig papp teknet, ikke besiktiget av takstmann.

Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur, bruk av rom og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Uansett alder på vinduer så kan punktering forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Lyd og brann klassifisert entredør.

Balkong ut fra stue- 6 kvm.
Rekkverkshøyde- 1,2 meter.

INNVENDIG

Gulvflater: eik 1 stav parkettgulv i alle rom.

Veggflater: glatte malte flater i alle rom.

Innvendige tak: malte eklementer og malte flater.

downlights i entre og bad.

Takhøyde i stue- 2,60 meter.

Overflater med normal bruks-slitasje.

Etasjeskiller er av betongelementer.

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

Innvendig har boligen profilerte formpressede innerdører.

Leiligheten har elektrisk oppvarming.

Vannbåren varme på bad.

VÅTROM

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon foreligger.

Baderom fra byggeår.

Det er flislagte veggflater og malt innvendig tak med downlights.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 35 mm.

Det er hjørnesluk og trolig smøremembran med dokumentert utførelse.

Membran er innbygget i konstruksjonen og hvordan den er anlagt kan ikke bekreftes da dette krever inngrep i konstruksjonen.

Hvordan overgang mellom klemring/membran er utført er ikke mulig å avdekke.

Baderom med vegghengt wc, servant med skuffer under, dusj i hjørne med innad slående dører samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er balansert ventilasjon.

Norac baderomskabin i stål og betong- det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

Aubo kjøkkeninnredning fra byggeår, laminat benkeplate, ventilator vifte, nedfelt kum, integrert komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøøl/frys.

Waterguard montert.

Komfyrvakt integrert i Røros vifte.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Besiktiget i rørskap på bad.

Avløpsrør og sluk i leiligheten er av plast.

Hovedsoil i gården er ikke vurdert.

Leiligheten har balansert ventilasjon.

Det er felles varmtvann.

Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.

Det er brannslukkingsutstyr, sprinkelanlegg og røykvarslere, sentralt felles anlegg i leiligheten.

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja. Beskrivelse: Det er noen sprekker i fellesområdet/inngangsparti som er reklamert av styre og som blir fikset.

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

Ja. Beskrivelse: Sameiet har reklamert på ventilasjonstårnene, grunnet matlukt fra ventilasjon i noen leiligheter. Det var noe uenigheter med utbygger rundt dette. Dette har ikke vært et problem hos oss og utbedringsarbeid er planlagt.

Innhold

4. etasje: Entré, Bad, Stue, Soverom, Soverom 2, Kjøkken

I tillegg medfølger 2 boder i 1. etasje med.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2: Ingen

Forhold som har fått TG3: Ingen.

Annet:

Boligen er visningsvasket og vaskes lettere over til overtakelse. Støv og/ eller merker etter oppheng av bilder mv må påregnes ved kjøp av bruktbolig.

Innbo og løsøre

Medfølger:

- Hvitevarer på kjøkken.
- Elfa-system/garderobe.
- Gardinstenger.
- Dekodere/modem er sameiets/Telenors eiendom.

Se for øvrig tilbehørsliste inntatt som vedlegg i prospekt. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med.

Parkering

Det er gateparkering etter områdets bestemmelser.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med fjernvarme eller elektrisitet. Vannbåren varme i gulv på bad.

Energikarakter

B

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 890 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 336 430

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 345 718

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

49/20021

Felleskostnader inkluderer

Fordeling:

Akonto fjernvarme, kr. 461,-.

Felleskostnader, kr. 2 173,-
TV, Telenor, kr. 369,-
Internett, Telenor, kr. 236,-

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 239

Andel Fellesgjeld

Kr 534

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Tiedemannsparken Sameie

Organisasjonsnummer

927377128

Om sameiet

Boligselskap: 2421, Sameiet Tiedemannsparken. Organisasjonsnr: 927 377 128

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

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

Styreleder er Minh Hoang Nguyen, tiedemannsparken@gmail.com

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Rådgiver Mia Gabrielsen, 22 86 56 29 / mia.gabrielsen@obos.no.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Se også: vibbo.no/tiedemannsparken/om

Årsmøte for 2024 ble avholdt 29. juni 2024.

Vedtak:

- Konstituering godkjent.
- Årsrapport og -regnskap godkjent. Årets resultat føres mot egenkapital.
- Styrehonorar fastsatt.
- Styret innhenter juridisk bistand for å vurdere sameiets juridiske handlingsrom og vurdere konsekvenser ved å starte en rettslig prosess mot Selvaag. Saken gjelder matluktsmitte pga problemer med ventilasjonssystemet. Jethetter ble installert på ventilasjonstårnene av Selvaag, i samsvar med GK Norge (innhentet av styret) sine anbefalinger. Dette avhjalp ikke og partene er uenige om veien videre.

Mai 2023 - april 2024:

- Avholdt tolv ordinære styremøter.
- Styret har hatt løpende samarbeid og arbeidsmøter med våre tjenesteleverandører.

Sentrale leverandører:

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

Service- og driftsavtaler.

Byggene er bygget etter den byggetekniske standarden TEK17 og har dermed relativt

omfattende tekniske systemer for blant annet lås og sikring, oppvarming, brannsikkerhet, elektro, samt varme-, ventilasjons- og sanitærteknikkventilasjon. Slike systemer krever god oppfølging og regelmessig service for å fungere tilfredsstillende. Dette ivaretas gjennom avtaler med en rekke leverandører som

utfører periodevis service og kontroll av sameiets bygg. Styret har fulgt opp alle serviceavtaler med de respektive leverandørene og det er utført:

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

Styret har gjennom styreperioden jobbet med å se på mulige forbedringer i eksisterende driftsavtaler, vi har innhentet tilbud fra enkelte leverandører og vil gjøre løpende vurdering på et eventuelt leverandørbytte. Styret har hatt noen driftsutfordringer med garasjeporten og har hatt tett dialog med leverandør for oppfølging av feil og utbedring. Totalt har vi cirka 15 serviceavtaler for våre tekniske anlegg og ca. ti driftsavtaler. Ingen endring siden styreperioden 2022/2023.

Den daglige driften.

- Endret felleskostnader: Styret vedtok å øke felleskostnadene med ti prosent fra 1. desember 2023. Dette var nødvendig for å sikre at vi er i stand til å betale for de nødvendige tjenestene som sameiet er avhengig av.
- Fjernvarmekostnadene i sameiet. Techem AS gir en årlig avregning på energiforbruk til oppvarming og varmtvann, som går til alle boenhetene. I tillegg får sameiet en avregning som går til det som kalles felles umålt energiforbruk for byggene. Dette er forbruk som i hovedsak omfatter oppvarming i fellesarealer, boder, sirkulasjon og ventilasjon og varmetap i rørstrekk.
- Spotpris på strømforbruk for elbil-lading. Sameiet har en billadingsavtale med Electric Freeway. Det ble endret til spotpris, men det er utfordringer knyttet til tilbakebetaling av strømstøtte. Styret vurderer bytte av leverandør.
- Vannfjerning i garasjen. Etter mye snø og regn må vann suges opp.
- Håndtert adgangsbestilling. Saltobrikker: Siden 31. mars 2023 har nøkkelansvarlig bestilt 45 nye brikker for beboere og fått deaktivert 18 mistede brikker.
- Håndtert hensatte gjenstander og lagring i fellesområder.
- Brudd på husordensregler. Styret har mottatt en del klager i forbindelse med brudd på husordensregler, som for eksempel støy/husbråk og forsøpling.
- Gjennomført ettårsbefaring for hus C og D sammen med Selvaag. Reklamasjoner håndtert fortløpende.
- Vaktmestertjenester. Styret har daglig korrespondanse og nødvendige møter med

vaktmester for å sørge for daglig drift og forbedringer.

- Utløst brannalarm august 2023.

- Sosialt. Halloweenfeiring

- Sameiet inngikk, etter årsmøtet i 2023, en samarbeidsavtale med Nabolagshuset Petersborg. Avtalen innebærer at beboerne i sameiet kan leie lokaler i Petersborg til en rimelig pris. I tillegg deltar en del av beboerne i sameiet på andre aktiviteter som for eksempel strikketreff, nabodager, seniortreff, malegruppe, keramikk, yoga, NoAKS og andre etterskoleaktiviteter.

- To hobbyrom: Styret har da satt av inntil kr. 70 000,- for å gjøre klart hobbyrommene til beboerne.

- Hagegruppe. Styret har med beboere i Hagegruppa plantet nydelige sommerblomster i pottes og rundt omkring i tunene

- Markiser. Søknadspiliktig overfor kommunen.

- Oppfølging av to vannlekkasjer og innbrudd i bodområder.

- Håndtering forsikringssaker.

- Støyreduksjon knyttet til bilvaskeriet Aquashine.

Styreleder opplyser at Ferd skal legge gress på det tomme arealet til venstre for garasjen/ barnehagetomta ved nr 26.

Nærmere oversikt er inntatt som vedlegg i salgsoppgaven.

Innkalling årsmøte 2025 som skal avholdes 1. april 2025:

Pt. er det 19 saker til behandling på årsmøte etter innspill fra beboere.

iv Aktuelle saker som styret har arbeidet med

? Reforhandling av avtaler:

- o Styret har aktivt jobbet med å redusere driftskostnader og har oppnådd en besparelse på kr.

313.362, - gjennom reforhandling av avtalen for vaktmestertjenester og renhold.

- o I tillegg har vi en besparelse på inntil 150.000 kr ved av innkjøp av ventilasjonsfilter til ventilasjonssystemet i byggene.

- o Prisen på forsikringsavtalen med Gjensidige er fryst og forblir uendret første halvår 2025.

- o Vi har også mottatt tilbud på ny forretningsførsels- og forsikringsavtale, og disse er fortsatt

under vurdering i det videre arbeidet, en ytterligere mulig besparing på inntil kr. 160.000, -

? Oppfølging på reklamasjon med balkongens glassverk: Styret har engasjert Glass og fasadeforening (GF) for en vurdering. GF har inspisert flere balkonger og konkludert med at glasset

har en feil, da verandaglass skal kunne vaskes som vanlig vindusglass. Feilen kan skyldes feil

oppbevaring før montering, noe som forklarer hvorfor problemet oppstår på flere verandaer.

Styret oppfordrer berørte seksjonseiere til å sende en individuell reklamasjon direkte til Selvaag med en tydelig beskrivelse av problemet. Hver seksjonseier er selv ansvarlig for å reklamere, da Selvaag har ansvaret for eventuelle utbedringer. Styret ønsker også at de som sender inn reklamasjon på verandaglass, sender en melding til styret med informasjon om reklamasjonen og reklamasjonsnummer.

Basert på GF sin rapport foreslår styret prøvetaking av glassene, noe GF anbefaler gjennomført i april eller mai når værforholdene tillater det. Testresultatene vil styrke grunnlaget for videre oppfølging av reklamasjonen.

? Innkjøringsveien: trafiksikkerhet og bemerkninger til innkjøringsvei gnr. 129, bnr. 117: Styret har fulgt opp beboernes bekymringer om innkjøringsveien overfor bymiljøetaten, utbygger og gårdeier. Bymiljøetaten har redegjort for saken, men ser ikke behov for tiltak, til tross for beboernes innspill. De skriver: «Adkomstsonen er opparbeidet i samsvar med godkjent avkjørselsplan og trafikknøttat. Bymiljøetaten ser ingen umiddelbar grunn til å gjøre tiltak i dette området for gående/syklende. Det er viktig at bilistene viser hensyn til myke trafikanter og at det ivaretas god frisikt i området til enhver tid. Avkjørselen er en privat avkjørsel som må skiltes i hht bruken».

Styret oppfordrer beboerne til å melde inn avvik og problemer direkte til kommunen via deres nettside.

Flere innspill vil styrke muligheten for å få gjennomslag for nødvendige tiltak..

? Aquashine-foretaket i Gladengveien: Styret har sendt en redegjørelse til kommunen om støyproblemet fra Aquashine i Gladengveien. Dette skjedde i forbindelse med nabovarslingen, som opprinnelig ikke ble gjennomført. Etter styrets innspill ble varslingen til slutt gjennomført, men saken er fortsatt uavklart. Vi venter nå på kommunens behandling og avgjørelse om Aquashines videre drift i området. Styret følger saken tett og vil holde beboerne oppdatert om eventuelle beslutninger.

? Øvrige reklamasjonsarbeid: Styret har håndtert reklamasjoner knyttet til feil og mangler i fellesområdene. Statistikken for de siste årene viser en variasjon i antall innmeldte reklamasjoner:

2021: 56 reklamasjoner, 2022: 162 reklamasjoner, 2023: 86 reklamasjoner, 2024: 42 reklamasjoner,
 2025: 4 reklamasjoner så langt. Styret fortsetter å håndtere både pågående og eventuelle nye reklamasjoner i dialog med leverandører og utbygger.

? Kollektivavtale for TV og internett: Sameiet har i dag en kollektiv avtale for internett og TV levert av Telenor. Styret har hatt en dialog med Telenor for å vurdere muligheter for reforhandling og har mottatt relevant bakgrunnsinformasjon som kan danne grunnlag for videre kartlegging av behov og alternativer. For å sikre at sameiet får den beste løsningen både når det gjelder pris, kvalitet og innhold, ønsker styret også å innhente tilbud fra andre leverandører for å kunne sammenligne betingelsene.

Det foreslås å opprette en arbeidsgruppe bestående av engasjerte beboere som kan bidra med innspill til hvilke krav og forventninger som bør stilles til en eventuell ny avtale. Styret oppfordrer derfor interesserte beboere til å melde sin interesse for å delta i arbeidsgruppen, som skal komme med en anbefaling før det kan fattes et vedtak.

? Naboklager: Styret har fått flere henvendelser om brudd på husordensreglene, blant annet knyttet til støy, hensatte gjenstander i rømningsveier, forsøpling og ulovlig kameraovervåking. Vi har fulgt opp disse sakene ved å snakke med de involverte eller sende skriftlig beskjed. Når det gjelder nabokonflikter, oppfordrer vi alltid partene til først å prøve å finne en løsning sammen. Om det ikke lar seg gjøre, kan styret eller politiet kontaktes ved behov. Vi setter pris på at alle bidrar til et godt bomiljø!

? Nabolagshuset Petersborg: Styret har hatt en god dialog med Nabolagshuset Petersborg for å styrke fellesskapet med nabosameiene og støtte lokale arrangementer. Vi var glade for å bidra til «Jul på Ensjør» med hest og kjerre – en stor suksess for både barn og voksne. Slike initiativer gir oss stor glede og bidrar til å bygge et inkluderende og trivelig nabolag. Samarbeidet med Petersborg er en naturlig del av vårt engasjement for fellesskapet. Petersborg jobber med å bygge opp et tett samarbeid med styrene i sameiene på Ensjør, og

Tiedemannsparken

ønsker å bidra, og bidrar, med innspill, aktiv deltakelse i planlegging og gjennomføring.

Petersborg

ønsker flere engasjerte naboer i sine prosjekter, og ber folk stille opp når de har arrangementer. De

vil også ha innspill fra både styrer, og ikke minst naboer om nye prosjekter.

Samarbeidet med Petersborg gir oss muligheter til å bidra til et godt naboskap uten å pålegge styret

unødvendig arbeid eller forpliktelser. Vi har en samarbeidsavtale som fungerer godt, og vi har frihet

til å delta på arrangementer, komme med forslag og være med på å skape gode tilbud til både barn

og voksne. Dette fellesskapet styrker naboskapet og gjør vårt område til et enda bedre sted å bo.

Petersborg vil med sin aktivitet kunne sveise sammen beboerne på Ensjo, slik at vi vil ha et godt og

trivelig naboskap.

? Ideskisse for et trygt og godt nabolag: Styret har utarbeidet en ideskisse, vist i illustrasjonen

nedenfor, som viser samspillet mellom sameiet og Nabolagshuset Petersborg og hvordan

aktivitetene utfyller hverandre. Gjennom samarbeid og engasjement ønsker vi å skape et

inkluderende miljø der både barnefamilier og de uten barn føler seg hjemme. Når vi planlegger

aktiviteter, tar vi hensyn til alle beboergrupper for å sikre et variert og mangfoldig tilbud.

I vårt eget sameie får vi fellesskap og trivsel gjennom sosiale arrangementer som sommerfest og

julegrantenning, der beboere kan samles og bli bedre kjent. Vi legger også til rette for felles innsats

gjennom dugnader, som bidrar til å holde uteområdene pene og velstelte. For de som ønsker

møteplasser for voksne, finnes det muligheter for samlinger i bakgården vår. I tillegg er grønne

områder en viktig del av bomiljøet, med blomster og beplantning som gir rom for både dyrking og

rekreasjon.

Nabolagshuset Petersborg/Ensjo har som mål å skape gode sosiale møteplasser for hele

nebolaget. Området rundt pipa kan brukes til ulike aktiviteter, som konserter, markeder og sosiale

samlinger. I tillegg planlegges det fellesarrangementer som gatefrokokost og

volleyballturnering, der

beboere fra flere borettslag kan delta. Sletta og området rundt pipa blir viktige

samlingspunkter, hvor
alle kan møtes for å styrke naboskapet.

v) Øvrige saker

Oppfølging på reklamasjon om matlukt

? April 2024: Årsmøtet vedtok å bruke juridisk bistand for å få fremdrift i saken.

? Sommer 2024: Utbygger gjennomførte utbedringer, men problemet vedvarte.

? Høsten 2024 - vinter 2025: Styret har samarbeidet med advokat og fagfolk for en grundig vurdering.

? Mars 2025: Utbygger informerer at ny utbedring skal gjennomføres i april/mai 2025.

? April 2025: Status presenteres på årsmøtet 1. april.

? Mai 2025: Foreldelsesfristen for reklamasjonssaken er per nå 1. mai 2025

Reklamasjonssaken om luktsmitte har fulgt en strukturert prosess, og styret mener at vedtaket fra

årsmøtet 2024 er fulgt opp. De ulike kostnadsoverslagene er presentert i en egen sak på årsmøtet.

Oppfølging på reklamasjon om markiser

Det er i vårt sameie, 11 seksjoner som har montert markiser. 3 av seksjonene fikk montert markiser i

regi av Selvaag før overtakelse, resterende markiser er montert etter overtakelse.

På årsmøtet i 2023 ble det informert om at montering av markiser er regulert av Oslo kommunes

reguleringsbestemmelser. Plan- og bygningsetaten har bekreftet at slike installasjoner er søknadspliktige

etter plan- og bygningsloven § 20-3. En slik søknad er ikke sendt inn for vårt sameie.

For å sikre korrekt juridisk oppfølging av saken har styret engasjert Dalan advokatene ved Christian

Bugge. Foreldelsesfristen er blitt forlenget to ganger, og utbygger har nå akseptert en utsatt frist til 31.

mai 2025.

I dialog med utbygger har det blitt presisert at de kun tar ansvar for de tre markisene som ble montert

av Selvaag før overtakelse. Spørsmålet om hvorvidt Selvaag er ansvarlig for resterende markiser, og

for å eventuelt sende inn en helhetlig søknad for hele sameiet er vurdert av advokat

Bugge. Bugge har

konkludert med at det vanskelig kan sees at Selvaag har ansvar utover de tre

markisene som ble montert

i deres regi.

Selvaag vil imidlertid sende inn søknad til kommunen for alle monterte markiser, men understreker at

dette kun gjøres som en service. Dersom søknaden ikke blir godkjent, vil videre

oppfølging fra Selvaag

side kun gjelde de tre seksjonen som har fått montert markiser i Selvaags regi.

Styret sendte over nødvendig dokumentasjon til Selvaag i juni 2024 slik at de og ansvarlig søker kunne sammenstille en søknad. Søknaden skal oversendes styret for godkjenning før innsending. Det har etter juni 2024 blitt purret på Selvaag gjentatte ganger, uten at søknad er oversendt styret. Styret koblet på ny inn advokat Bugge i januar 2025 og han følger nå opp saken ovenfor Selvaag. Styret følger saken tett og vil oppdatere beboerne så snart det foreligger ny informasjon.

Søknaden som Selvaag skal sende til kommunen om markiser, omfatter enkelte seksjoner i Stålverkskroken 18, 28, 30, 32, 34, 36 og 38.

vi) Kommunikasjon med beboere via Vibbo

Styret bruker Vibbo til beboerkommunikasjon for å distribuere viktige informasjon og nyheter til beboere. Viktige driftsmeldinger slik som garasjevask, brannøvelse og lignende ble distribuert både som e-post og tekstmeldinger til samtlige beboere som ikke har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon. Alle henvendelser som er sendt til styret via Vibbo har blitt grundig gjennomgått, fulgt opp og besvart innen rimelig tid. Vi har lagt stor vekt på å sikre god kommunikasjon og å gi beboerne raske og informative svar. I tilfeller hvor henvendelsene har krevd videre undersøkelser eller behandling, har vi holdt avsenderne oppdatert om fremdriften. Vi oppfordrer fortsatt alle beboere til å bruke Vibbo som primær kommunikasjonskanal for henvendelser til styret, da dette sikrer en effektiv dialog.

vii) Forsikringssaker

Styret har ansvaret for å dokumentere eventuelle skader og organisere befaringsmøter som omhandler felles skader i bygningen. Videre følger styret opp leverandører som skal utføre nødvendige reparasjoner og sikrer at betalingskrav relatert til skadedekning blir håndtert. Styret sørger også for at innbetaling av egenandeler for skader meldt inn av seksjonseiere blir ivaretatt. I 2024 er det registrert totalt seks skadesaker. For hver skade fastsettes en egenandel av Tryg, basert på sakens omfang og karakter. Som hovedregel skal den enkelte seksjonseier selv dekke egenandelen dersom skaden gjelder egen boenhet. Egenandelen må også dekkes av seksjonseier dersom skade på fellesarealet eller andre boenheter er et resultat av at seksjonseier har unnlatt å

oppfylle
vedlikeholdsplikten, eller på annen måte forårsaket skaden

Regnskap/budsjett

Regnskap/budsjett

Vesentlig avvik

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

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Kommunale avgifter i Oslo kommune. Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

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

Sameie.

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.
Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad kan måtte påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 129, bruksnummer 1, seksjonsnummer 49 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/129/1/49:

05.03.1915 - Dokumentnr: 900806 - Skjønn

Overført fra gnr 129 bnr 7

Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1977 - Dokumentnr: 28868 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.1978 - Dokumentnr: 20258 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

31.05.2021 - Dokumentnr: 635483 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 49

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 49/20021

Registrert feil formål for snr. 318

Rettet etter tingl. §18

11.03.2022 Arkivref. 17/44239-44

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen, datert 07.02.2023.

Ferdigattesten omfatter blokk/bygård Stålverkskroken 30-34.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.02.2023.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig - og forretningsformål.

Kommunalplan 2015-2030. Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262.

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.

KDP-17. Vedtatt 22.04.2009.

S-4420: Endret reguleringsplan med reg.best. for Ensjøveien 12 C med flere (Tiedemannsfabrikken). Vedtatt 17.12.2008.

Området består av nyere bebyggelse og er i utvikling. Byggeaktivitet i området må påregnes.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret. Sameiets styre skal

underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 890 000 (Prisantydning)

534 (Andel av fellesgjeld)

5 890 534 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

147 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

148 600 (Omkostninger totalt)

159 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

162 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 039 134 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 050 034 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 052 834 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 148 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto 2 virkedager innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Kontakt megler om samtlige vedlegg ønskes.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

875 3D-plantegning.

3 500 Gebyr for betalingsutsettelse

19 900 Markedspakke inkl dagsfoto.

2 750 OBOS. Besitter deler.

7 500 Oppgjørsvederlag

19 900 Tilretteleggingsgebyr

3 290 Visninger/overtakelse per stk. Tillegg: Helg/morgen/kveld/pr. Inntil 30 min.+annonsert tid: 50%

6 570 Eierskiftegebyr - iht sameiets priser - OBOS

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

1 200 Utlegg målsatt plantegning

30 840 Utlegg Søderberg & Partners boligselgerforsikring 2025. Seksjon 5,14‰ av salgssum eks fellesgjeld.

8 500 Utlegg tilstandsrapport

Kommunale opplysninger, grunnbok, heftelser og foto.

Totalt kr: 118 125

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Aleksander Myrvold
eiendomsmegler MNEF / jurist MNJ
aleksander.myrvold@aktiv.no
Tlf: 990 07 542

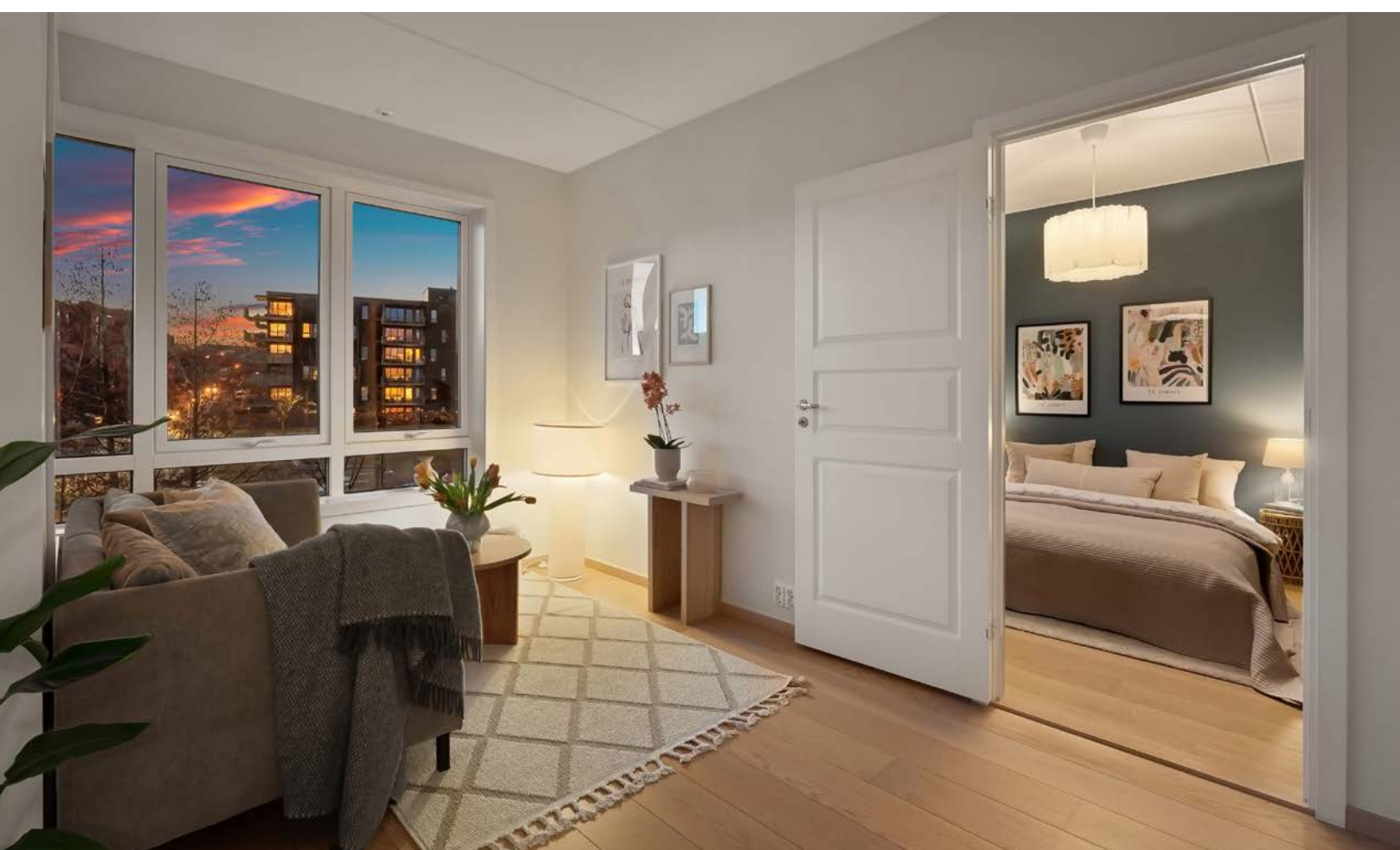
Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, Bankveien 11
1383 ASKER
Tlf: 669 01 500

Salgsoppgavedato

24.03.2025







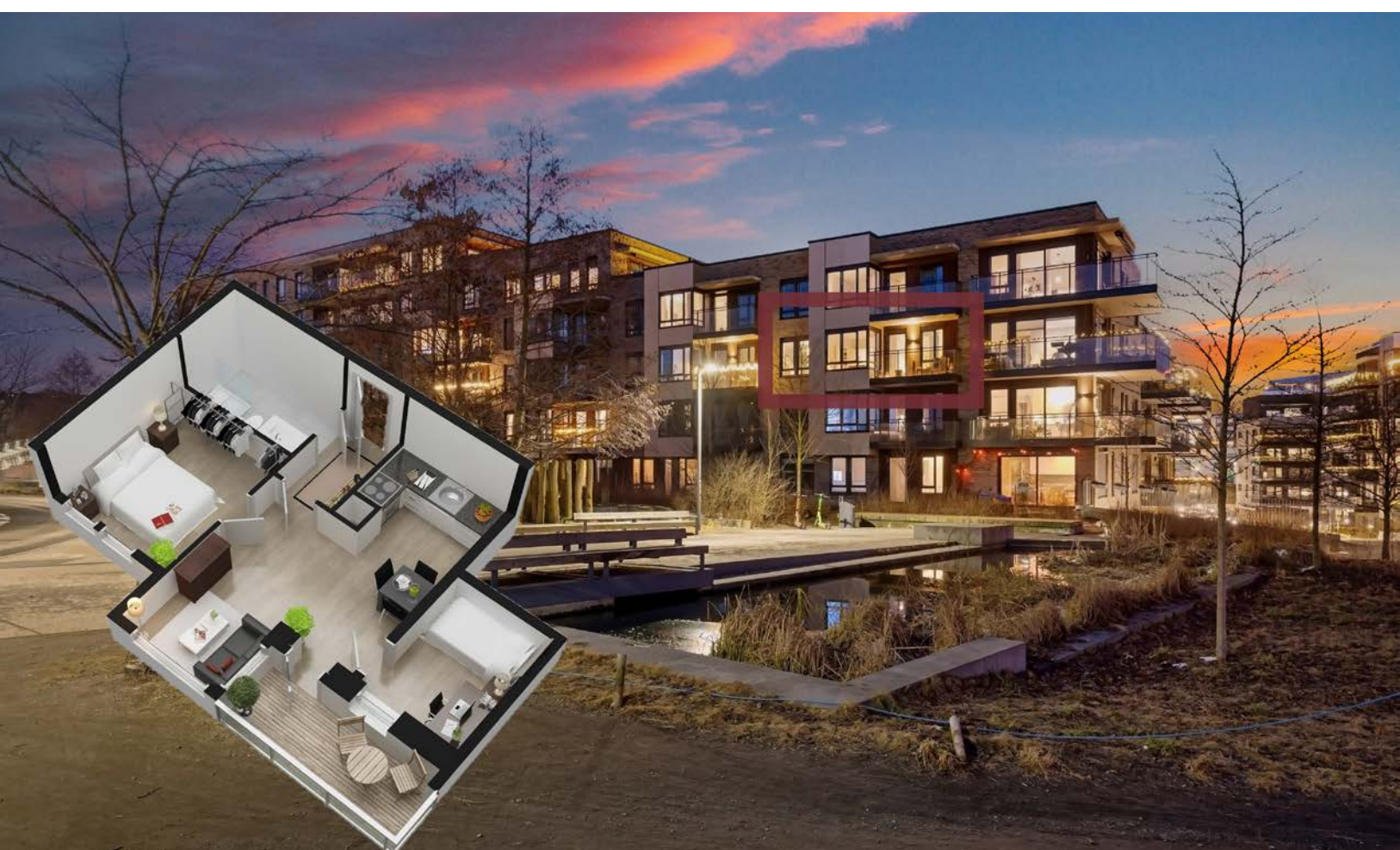


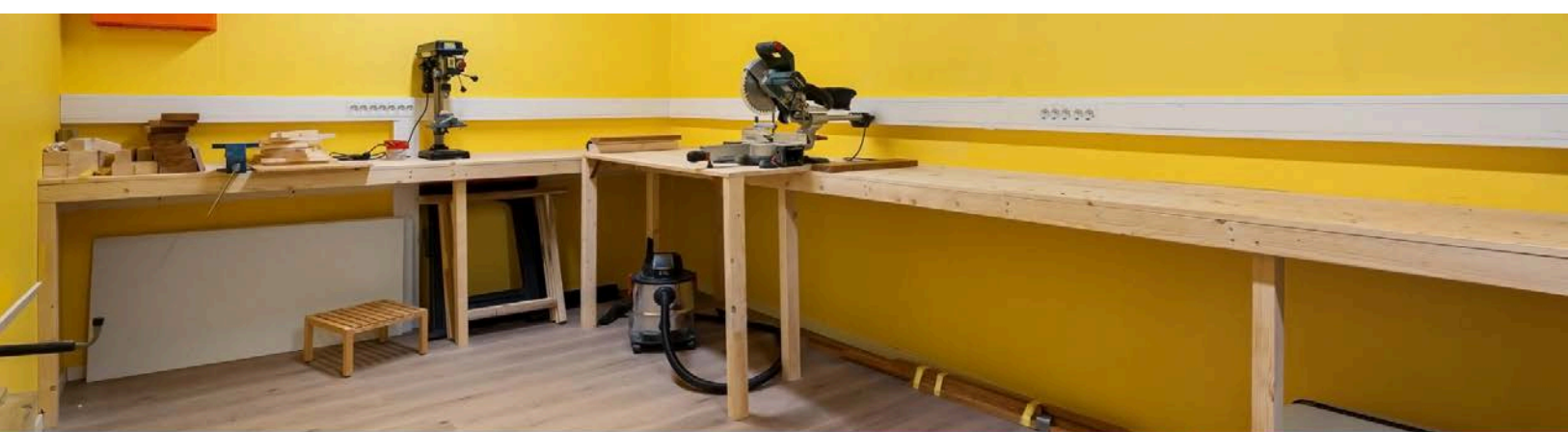


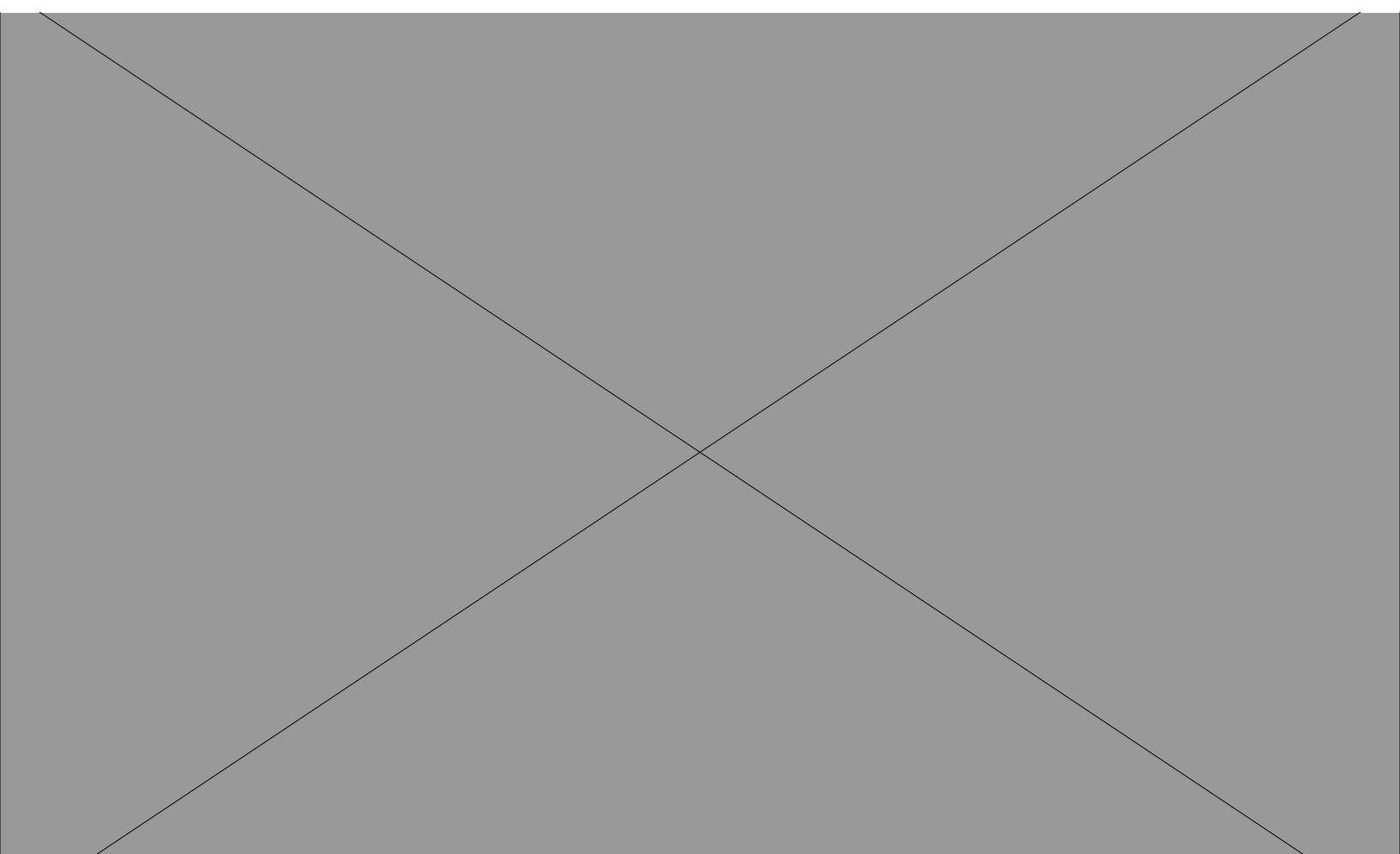


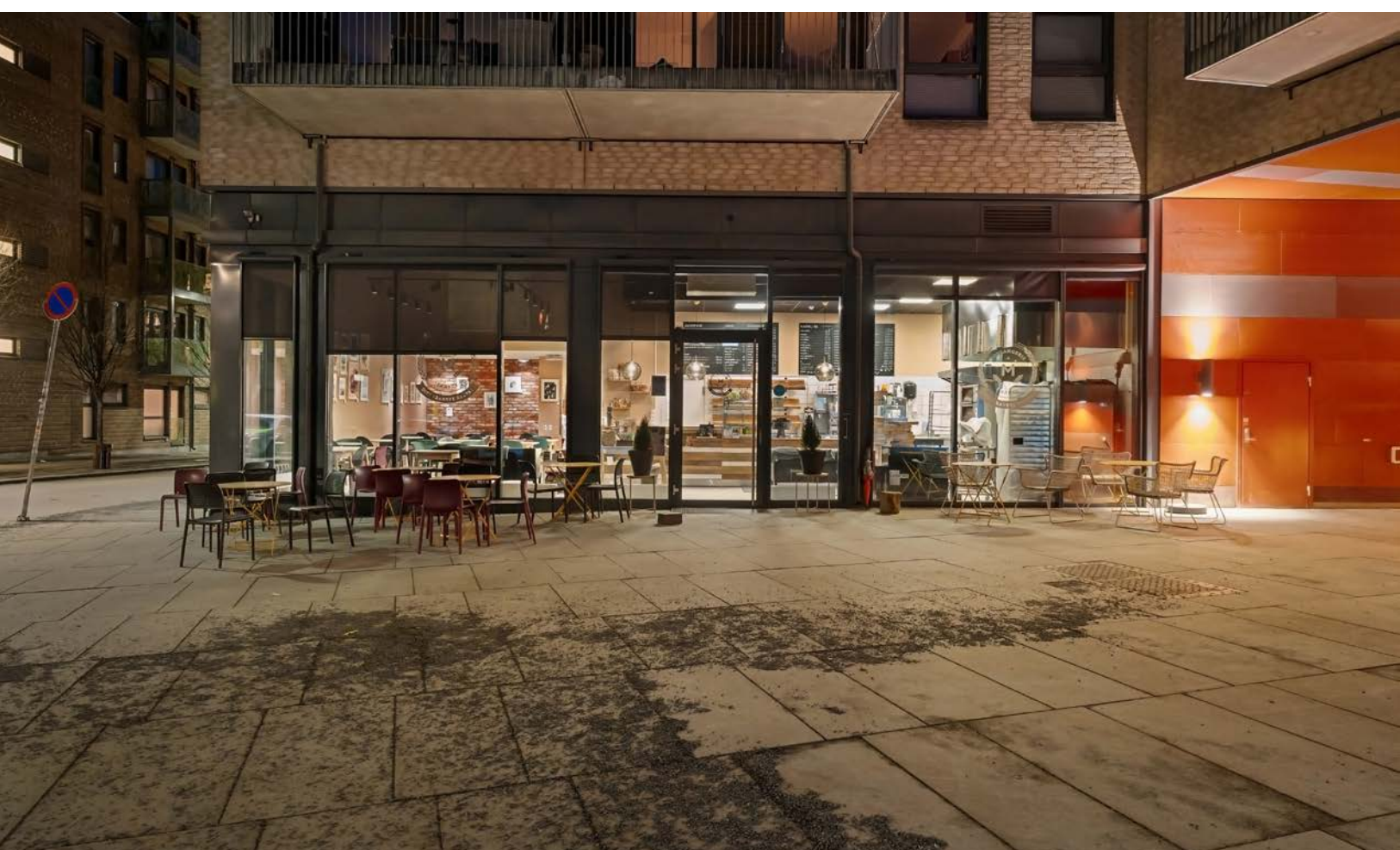
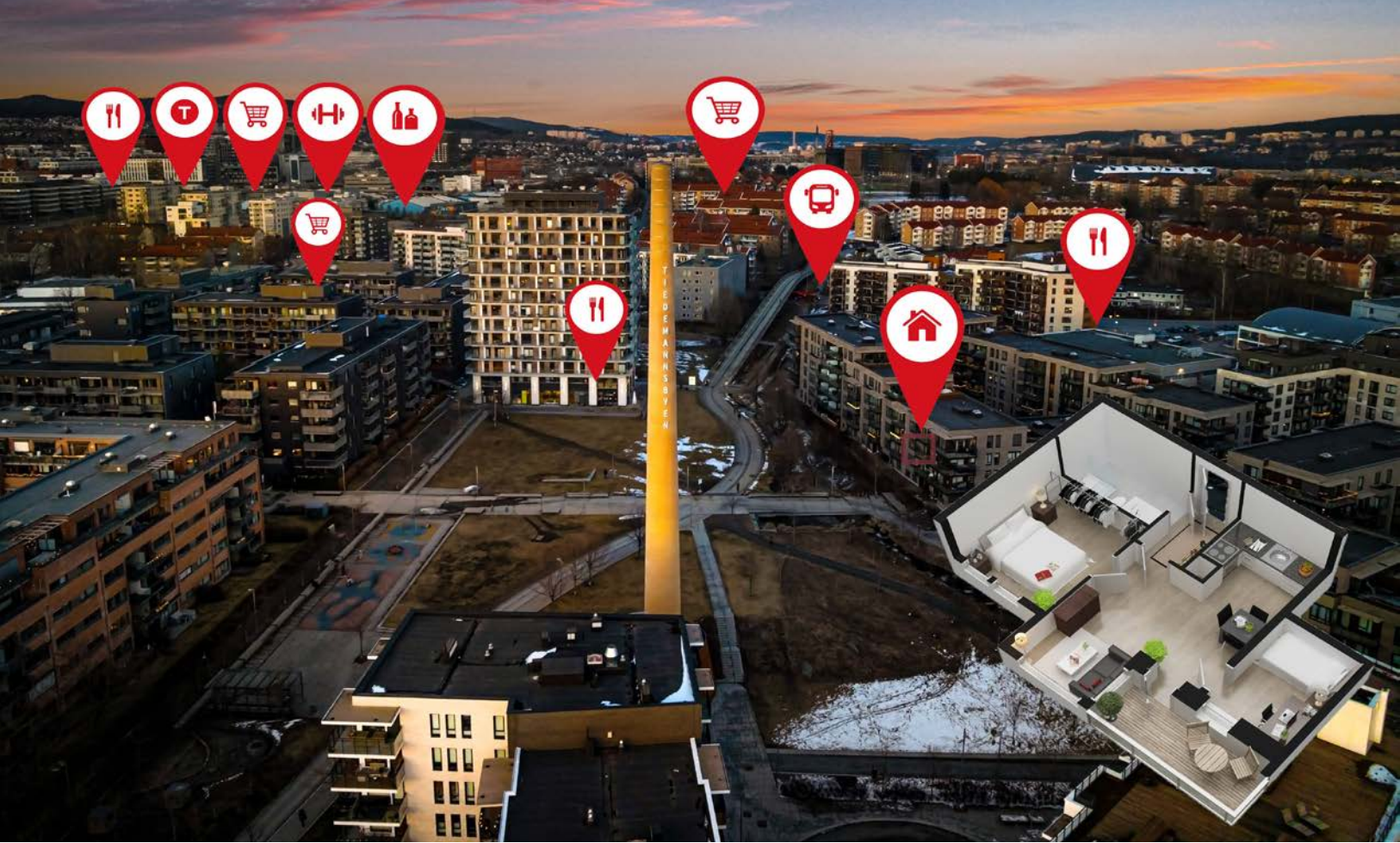














Nabolagsprofil

Stålverkskroken 32 - Nabolaget Ensjø - vurdert av 308 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Gladengveien Linje 5N, FB5A, 21, 126	6 min 0.4 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.8 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	13 min 1.1 km
Carl Berners plass Linje 17	21 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3 km

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	8 min 0.6 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	13 min 1 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	13 min 1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	16 min 1.2 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	9 min 0.7 km
Valle Hovin videregående skole	16 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

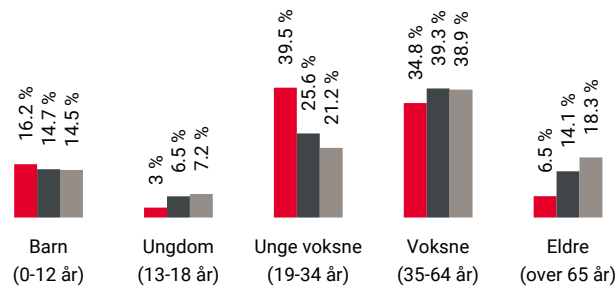
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ensjø	8 226	4 155
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stålverkskroken barnehage (1-5 år) 80 barn	3 min 0.3 km
Espira Marienfryd barnehage (1-5 år) 115 barn	5 min 0.3 km
Petersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Joker Tiedemannsbyen Søndagsåpent	6 min 0.4 km
Rema 1000 Hovin	7 min



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

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



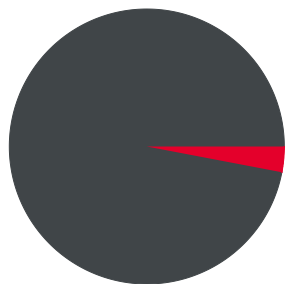
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Lille tøyen	8 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
⚽ Fyrstikkaleen flerbrukshall	9 min	🚶
Aktivitetshall	0.7 km	
🚴 Fresh Fitness Ensjø	8 min	🚶
SATS Hasle	10 min	🚶

Boligmasse



3% rekkehus
97% blokk

«En liten grønn oase "midt i byen"»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Hasle Torg

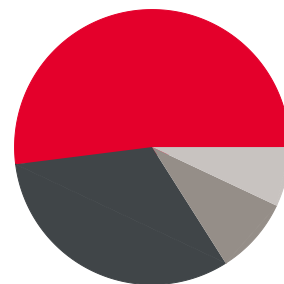
10 min 🚶



Apotek 1 Ensjø

7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



52% i barnehagealder
32% 6-12 år
9% 13-15 år
7% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



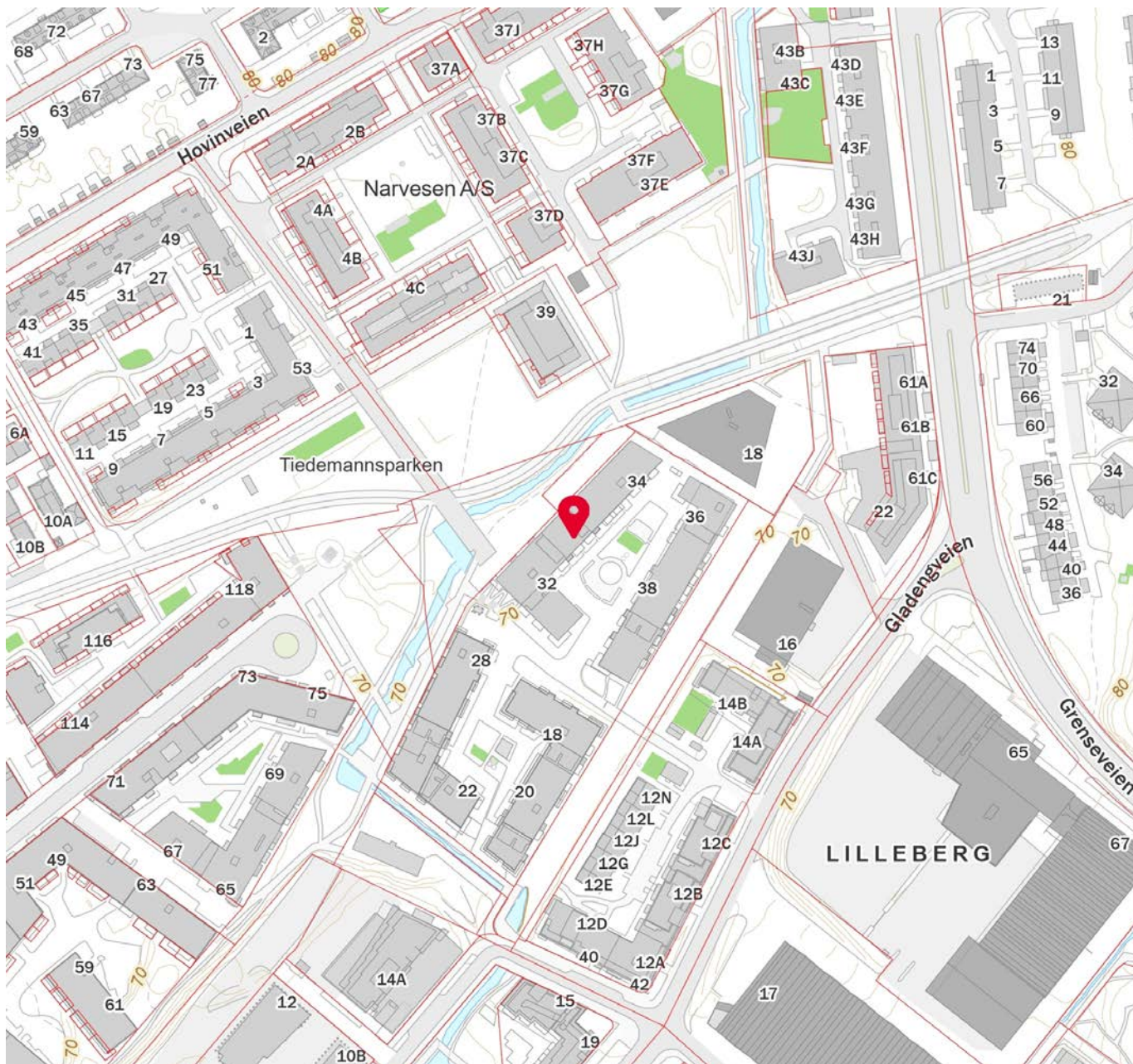
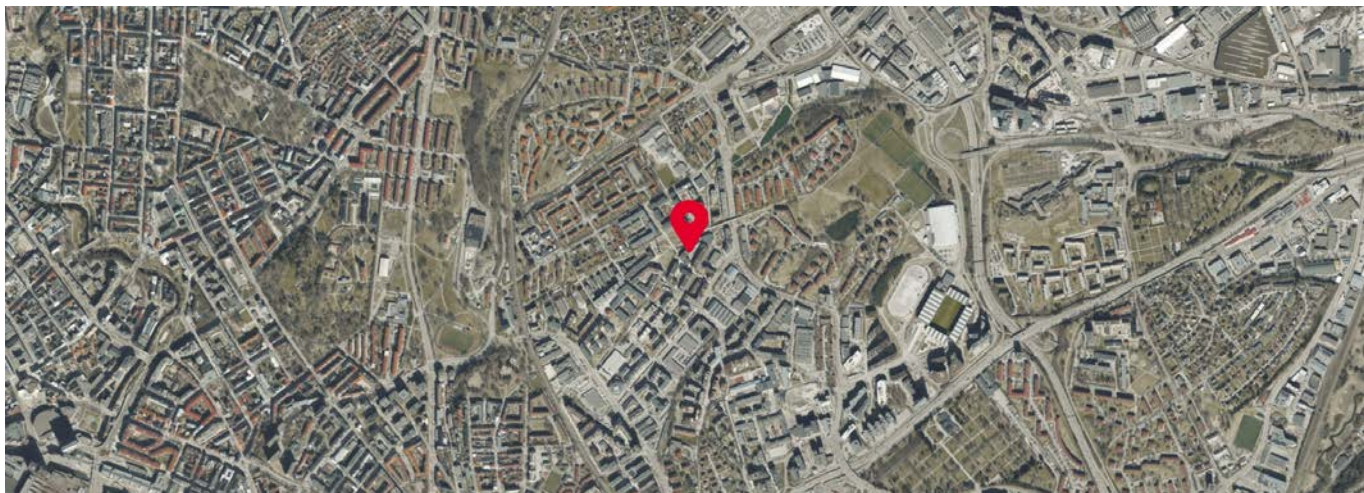
0%

47%

Ensjø
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

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



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Stålverkskroken 32, 0661 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 129, bnr. 1, snr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 12.03.2025

Rapportdato: 14.03.2025

Oppdragsnr.: 15383-2173

Referansenummer: SW1885

Autorisert foretak: Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl

Sertifisert Takstingeniør: Thorvald C. Wahl

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.



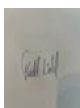
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

Takst G 15 tømrmester Thorvald C. Wahl

Rapportansvarlig



Thorvald C. Wahl

Uavhengig Takstingeniør

wahl@g15.no

90177776



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Støpt betongsåle- betong grunnmur.
Lettbetong elementer i etasjeskiller.
Yttervegger med bærende konstruksjoner i betong og stål. Spekk murt teglsten fasader samt noe kledd med panel/plater.
Flat takkonstruksjon, trolig papp teknet, ikke besiktiget av takstmann.

Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur, bruk av rom og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Uansett alder på vinduer så kan punktering forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Lyd og brann klassifisert entredør.

Balkong ut fra stue- 6 kv.m.
Rekkverkshøyde- 1,2 meter.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater: eik 1 stav parkettgulv i alle rom.
Veggflater: glatte malte flater i alle rom.
Innvendige tak: malte elementer og malte flater.
downlights i entre og bad.
Takhøyde i stue- 2,60 meter.
Overflater med normal bruks-slitasje.

Etasjeskiller er av betongelementer.
Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendig har boligen profilerte formpressede innerdører.

Leiligheten har elektrisk oppvarming.
Vannbåren varme på bad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger.
Baderom fra byggeår.
Det er flislagte veggflater og malt innvendig tak med downlights.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 35 mm.

Det er hjørnesluk og trolig smøremembran med dokumentert utførelse.

Membran er innbygget i konstruksjonen og hvordan den er anlagt kan ikke bekreftes da dette krever inngrep i konstruksjonen.
Hvordan overgang mellom klemring/membran er utført er ikke mulig å avdekke.

Baderom med vegghengt wc, servant med skuffer under, dusj i hjørne med innad slående dører samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er balansert ventilasjon.

Norac baderomskabin i stål og betong- det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Aubo kjøkkeninnredning fra byggeår, laminat benkeplate, ventilator vifte, nedfelt kum, integrert komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøll/frys.

Waterguard monteret.
Komfyrvakt integrert i Røros vifte.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Besiktiget i rørskap på bad.
Avløpsrør og sluk i leiligheten er av plast.
Hovedsoil i gården er ikke vurdert.
Leiligheten har balansert ventilasjon.
Det er felles varmtvann.
Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.
Det er brannslukningsutstyr, sprinkelanlegg og røykvarslere, sentralt felles anlegg i leiligheten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

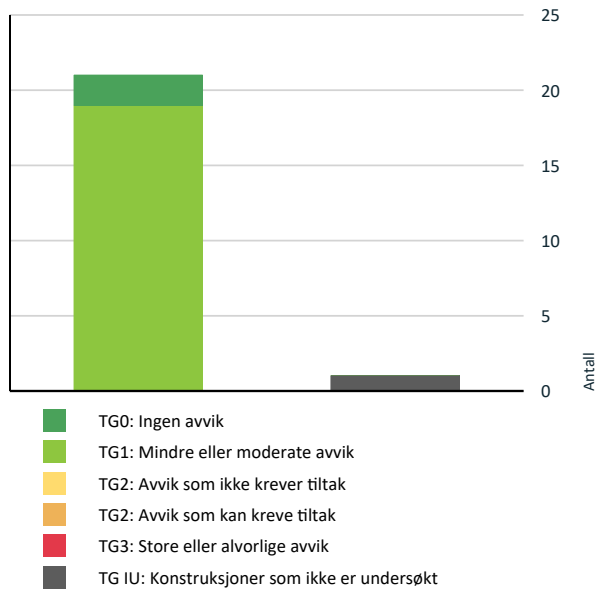
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 4 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side våtrom](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2021

Kommentar

Byggeår i følge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.

Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur, bruk av rom og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Uansett alder på vinduer så kan punktering forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

TG 1 Dører

Lyd og brann klassifisert entredør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stue- 6 kvm.
Rekkverkshøyde- 1,2 meter.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater: eik 1 stav parkettgulv i alle rom.
Veggflater: glatte malte flater i alle rom.
Innvendige tak: malte eklemener og malte flater.
downlights i entre og bad.
Takhøyde i stue- 2,60 meter.

Overflater med normal bruks-slitasje

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongelementer.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen profilerte formpressede innerdører.

TG 1 Oppvarming

Leiligheten har elektrisk oppvarming.
Vannbåren varme på bad.

Tilstandsrapport

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger.
Baderom fra byggeår.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flislagte veggflater og malt innvendig tak med downlights.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 35 mm.



Fall til sluk målt med laser.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er hjørnesluk og trolig smøremembran med dokumentert utførelse.

Membran er innbygget i konstruksjonen og hvordan den er anlagt kan ikke bekreftes da dette krever inngrep i konstruksjonen. Hvordan overgang mellom klemring/membran er utført er ikke mulig å avdekke.



Hjørnesluk.

Tilstandsrapport

4 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderom med vegghengt wc, servant med skuffer under, dusj i hjørne med innad slående dører samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

4 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Norac baderomskabin i stål og betong- det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Aubo kjøkkeninnredning fra byggeår, laminat benkeplate, ventilator vifte, nedfelt kum, integrert komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys.

Waterguard montert.

Komfyrvakt integrert i Røros vifte.

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Besiktiget i rørskap på bad.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør og sluk i leiligheten er av plast.
Hovedsoil i gården er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Leiligheten har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Det er felles varmtvann.

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

Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2021

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

Tilstandsrapport

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

Nei

Generell kommentar

Tilstandsgrad er satt av takstmann, kun en visuell kontroll av det synlige anlegget. Det ble ikke observert eller opplyst om feil/skader på det elektriske anlegget i leiligheten på befaringsdagen.

I følge DIBK (direktoratet for byggkvalitet) er det ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.



Sikringskap plassert i entre/gang.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsutstyr, sprinkelanlegg og røykvarslere, sentralt felles anlegg i leiligheten.

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

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

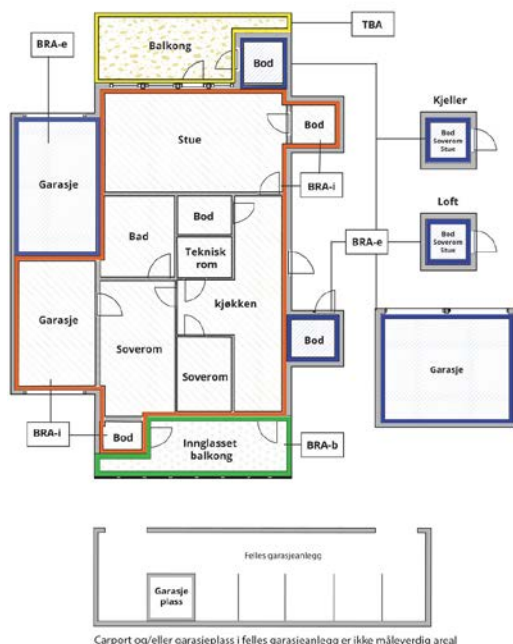
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4 Etasje	49			49	6
Kjeller		8		8	
SUM	49	8			6
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 Etasje	Entré, Bad, Stue, Soverom, Soverom 2, Kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

BRA-e omfatter kjellerbod på ca. 3+ 5 m².

Arealet i boder er iht. takstmannens måling, fremvist av eier. Hjemmel/bruksrett for bodareal er ikke kontrollert.

- TBA/åpent areal omfatter balkong på ca. 6 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

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?

Kommentar: Byggeår 2021.

☒ Ja ☐ Nei

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)
Boligbygg med flere boenheter	49	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2025	Thorvald C. Wahl	Takstingeniør
	Benjamin Lundensteen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	129	1		49	11371 m ²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Stålverkskroken 32

Hjemmelshaver

Benjamin Lundensteen og Jenny Lundensteen

Eierandel

49 / 20021

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hyggelig beliggende leilighet i nyetablert boligområde på Ensjø.
Leiligheten har en bra beliggenhet med gode solforhold.
Kort avstand til offentlig kommunikasjon.
Det finnes forretninger, post, skole og barnehage i området.

Tomten er pent opparbeidet.

Boliggård fra 2021- normalt vedlikeholdt med normal bruksslitasje, bygningens alder tatt i betraktning.
Generelt normalt vedlikehold må påregnes.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

Hyggelig leilighet med praktisk innvendig romløsning.
Leiligheten ligger i 4 etasje med lys fra 1 side.

Ved omsetning av boliger har både kjøper og selger selvstendig undersøkelses- og opplysningsplikt, jfr. Avhendingsloven av 1993. Tilstandsrapport fritar ikke partene for disse pliktene. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig.
I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som P-rom eller som S-rom. Uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. Forøvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til boligselskapets felles bygningsmasse er ikke satt.) Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normal slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid. Det anbefales å lese årsberetning vedrørende utførte og fremtidige vedlikeholdsplaner for selskapet.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig- privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig- privat stikkledning.

Regulering

Ja, regulert området- det henvises til de gjeldene reguleringsbestemmelser og reguleringsplaner for området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er forevist takstmann-ingen alvorlige avvik i forhold til egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger hentet fra Eiendomsverdi.Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygning del 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 hammerlektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SW1885>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110250064	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jenny Lundensteen	Benjamin Lundensteen
Gateadresse	
Stålverkskroken 32	
Poststed	Postnr
OSLO	0661
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1110250064

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sameiet har reklamert på ventilasjonstørmene, grunnet matlukt fra ventilasjon i noen leiligheter. Det var noe uenigheter med utbygger rundt dette. Dette har ikke vært et problem hos oss og utbedringsarbeid er planlagt.

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

Document reference: 1110250064

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1110250064

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jenny Hansteen	a5b38f87d14b131124739a95 334daa7cba787127	17.03.2025 17:53:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Benjamin Lundensteen	66336c4a07c2d5c6327ca9 5b6c89673f3dfb5191	17.03.2025 10:59:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1110250064

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



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: DEY9265
Matrikkel: 301-129/1/0/255
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Erika Leigh Yamashita, Robin Lunde



Adresse:
Stålverkskroken 26,
0661 OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 2 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Rapport fra risiko. og slutt. IM -- 10.10.2022 08:09	ROMERIKE ELEKTRO AS	Elektriker	2022-10-11
NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. IM -- 10.10.2022 08:09	ROMERIKE ELEKTRO AS	Elektriker	2022-10-11

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS
Aktiv avd. Asker v/Aleksander Myrvold
Bankveien 11, 1373 ASKER
E-post: aleksander.myrvold@aktiv.no

Deres ref.: 1110250064 . Vår ref.: 2421-1-049

Dato: 13.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Tiedemannsparken Sameie
Organisasjonsnr: 927377128
Seksjonseier: Hansteen, Jenny
Medeier: Lundensteen, Benjamin
Leilighetsnummer: 049
Adresse: Stålverkskroken 32, 0661 OSLO
Seksjonsnummer: 49
Gnr. 129
Bnr. 1

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 239,20,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto fjernvarme	461,00	
TV	369,00	
Felleskostnader	2 173,20	
Internett	236,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice 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:	7,-
Fradragsberettigede kostnader:	206,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	534,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mia Gabrielle Tande Tande Gabrielsen pr. e-post: mia.gabrielsen@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 styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Minh Hoang Nguyen, e-post: tiedemannsparken@gmail.com

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

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

Styrets kontaktinfo: tiedemannsparken@gmail.com

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
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





Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2421

TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

Velkommen til årsmøte i TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

1. april 2025 kl. 18:00, Telgverket skole, Grenseveien 60, 0579 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppfølging på reklamasjon med luktsmitte i ventilasjonsanlegget
8. Oppfordring om endring av avtale for internett og TV
9. Søknad om pergola
10. Endre bomløsning
11. Opprette grøntgruppe og veldferdsgruppe
12. Stående vann i garasjen
13. Glassrekke på balkonger
14. Takdrenering
15. Utforming av balkonger
16. Vanning av blomster og annet bruk av vann på balkongene
17. Matlukt i ventilasjonsanlegg
18. Obos nøkkel
19. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler Mia Gabrielsen (OBOS Eiendomsforvaltning) som møteleder.

Forslag til vedtak

Mia Gabrielsen (OBOS Eiendomsforvaltning) er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Godkjenning av stemmeberettigede telles ved en gjennomgang av innleverte registreringsblanketter, og eventuelle fullmakter.

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Mia Gabrielsen foreslått. Det velges en seksjonseier på årsmøtet som protokollvitne.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av møteinnkallingen anses oppfylt på bakgrunn av årsmøteinnkallingen.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 2421 Årsrapport og årsregnskap 2024 (1).pdf

2. 2421 Tiedemannsparken Sameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har i løpet av perioden brukt betydelig tid og innsats på oppfølging av viktige saker og reklamasjoner, i tillegg til den daglige driften. Arbeidet er grundig redegjort for i årsrapporten, og styret har utført oppgavene med stort engasjement. Vi mener at det foreslåtte honoraret reflekterer arbeidsmengden og ansvaret som styremedlemmene har påtatt seg, og håper at beboerne kan vurdere dette ved årsmøtet.

Styrets innstilling

Godtgjørelsen for styret foreslås satt til kr. 570 600, uendret fra 2024, uten KPI-justering.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 570.600,-

Sak 7

Oppfølging på reklamasjon med luktsmitte i ventilasjonsanlegget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På årsmøtet 29. april 2024 ble det vedtatt å innhente juridisk bistand for videre oppfølging av reklamasjonen knyttet til luktsmitte i ventilasjonsanlegget.

- **Problem:** Gjennomgående luktproblemer i flere leiligheter i sameiet.
- **Utbedringer:** Selvaag gjennomførte tiltak sommeren 2024, men problemet vedvarte.
- **Juridisk oppfølging:** Styret har jobbet tett med advokat og tekniske fagfolk for å få en uavhengig vurdering.
- **Omfang:** 9 stk. reklamasjoner fra beboere etter siste utbedring i 2024.
- **Videre tiltak:** Utbygger planlegger ytterligere utbedringer i april/mai 2025.
- **Utbygger** har tidligere uttalt at de er forpliktet til, og har som mål, å løse saken.

Aktuelle dokumenter er vedlagt i saken.

Styrets innstilling

Reklamasjonssaken om luktsmitte har fulgt en strukturert prosess, og styret har fulgt opp vedtaket fra årsmøte 2024 og mener at vi har gjort det som er mulig innenfor rimelige rammer.

Styret vil nå følge opp saken videre, herunder få klargjort hvorvidt ny utbedring planlagt i april/mai er vellykket.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas i sin helhet.

Vedlegg

3. Redegjørelse og status for luktsmitte_JG.pdf
 4. Notat_230623 matluktpoblemer løsningsforslag.pdf
-

Oppfordring om endring av avtale for internett og TV

Forslag fremmet av:

Knut Johannes Liland Hartveit

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg vil gjerne ta opp ordningen vi har for internett og TV i sameiet som en sak på årsmøtet. Bakgrunnen for dette er at vi, og trolig flere andre, ikke bruker lineær TV, og dagens ordning oppleves som lite hensiktsmessig.

I dag betaler vi 161 kr per måned for internett og 369 kr per måned for TV eller poeng man kan bruke til å velge strømmetjenester. Slik strømmedelen er satt opp, tror jeg ikke denne ordningen er økonomisk gunstig sammenlignet med å abonnere direkte på strømmetjenester. Og for de som ikke bruker strømmetjenester eller TV, betaler de 369 kr unødvendig.

Fra tidligere sameier har jeg erfaring med ordninger som er mer fleksible og tilpasset ulike behov:

Et minimumstilbud med kun internett inkludert i felleskostnadene, hvor beboerne selv kan velge å supplere

1. med TV eller høyere internetthastighet mot tilleggskostnad.

En grunnpakke som inkluderer både internett og TV, men med muligheten for å velge bort TV til fordel for

2. raskere internett, eller omvendt.

Jeg foreslår at vi vurderer en lignende fleksibel modell her i vårt sameie, slik at hver enkelt kan tilpasse sine kostnader etter eget bruksmønster og behov. Dette kan bidra til å redusere unødvendige utgifter for de som ikke bruker TV-tjenestene eller internett, samtidig som de som ønsker å beholde et tilbud som ligner dagens fortsatt har muligheten til det.

Styrets innstilling

Styret mener det er hensiktsmessig å nedsette en arbeidsgruppe for å kartlegge hvilke tjenester som er viktigst for beboerne, vurdere eksisterende og nye tilbud, samt komme med anbefalinger til styret. Dette vil sikre beboernes direkte medvirkning og innflytelse på valg av leverandør og avtalevilkår. Styret oppfordrer derfor interesserte beboere til å melde sin interesse for å delta i arbeidsgruppen.

Nåværende leverandør, samt en alternativ tilbyder, er allerede i dialog med styret, og det er mottatt bakgrunnsinformasjon som arbeidsgruppen kan benytte i det videre arbeidet.

Dagens avtale er gjensidig oppsigelig med én måneds forutgående varsel, gjeldende fra utløpet av måneden oppsigelsen mottas i. Bindingstiden, som ble avtalt da utbygger signerte avtalen, utløper 1. april 2025.

Styret er positivt innstilt til forslaget og foreslår at saken overføres til styreperioden 2025/26, med en anbefaling til styret om at det settes ned en arbeidsgruppe som i løpet av 2025 skal innhente nye tilbud og en ny kollektivavtale for internett og TV til sameiet.

Forslag til vedtak 1

Forslag fra Knut Johannes Liland Hartveit: Årsmøtet oppfordrer styret til å undersøke muligheten for å endre avtalen for internett og TV i sameiet, slik at hver enkelt kan tilpasse sine kostnader etter eget bruksmønster og behov.

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

Sak 9

Søknad om pergola

Forslag fremmet av:

Anders Strøm

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker å søke om tillatelse til å sette opp en pergola på terrassen vår. Pergolaen vil bli plassert på den sør/østlige delen av terrassen, og vi har tenkt å bruke den for å skape et hyggelig uteområde hvor vi kan slappe av og nyte sommerkvelder i le.

Planen vår er å sette opp en pergola som passer inn med eksisterende arkitektur og estetikk. Vi vil bruke naturfarget eller beise den likt mot øvrig panel i sameiet. Eventuelt forsøke så godt det lar seg gjøre at den passer inn i det den opprinnelige konstruksjonen. Vi vil bruke materialer av høy kvalitet, og vi vil sikre at konstruksjonen er solid og trygg. Vi tenker i utgangspunktet på 3 ganger 3 meter. Vi ønsker også å sørge for at pergolaen ikke vil skape noen ulemper for andre beboere eller blokkere utsikten. Vi vil og selvfølgelig søke om byggetillatelse fra kommunen hvis vi får et positivt svar fra styret.

For å unngå unødvendige forstyrrelser, vil vi engasjere et profesjonelt selskap til å utføre byggingen, eller noen dere anbefaler. Vi vil sørge for at arbeidet utføres på en ryddig og ansvarlig måte, og vi vil holde styret informert om fremdriften underveis.

Dersom det er noen spesifikke retningslinjer eller krav som vi må følge, vil vi selvfølgelig overholde disse. Vi ønsker å samarbeide med styret for å sikre at pergolaen blir en positiv tilvekst til borettslaget.

Takk for deres tid og oppmerksomhet. Vi ser frem til å høre fra dere snart, og håper på et positivt svar.

Styrets innstilling

- Styret har vurdert saken og mener at det per nå ikke foreligger tilstrekkelig beslutningsgrunnlag for å gå videre. Det er viktig å avklare tekniske og konstruksjonsmessige forhold, samt innhente nødvendig dokumentasjon.
- I tillegg bør sameiet ta stilling til om det skal etableres en felles retningslinje for pergolaer på takterrasser og andre uteplasser.
- Det foreligger ikke et tydelig forslag til vedtak fra forslagsstiller. Styret forutsetter derfor at forslagsstiller vil presentere et konkret vedtaksforslag på årsmøtet for avstemning.

Forslag til vedtak 1

Forslag fra Anders Strøm: viser til saken

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

Sak 10

Endre bomløsning

Forslag fremmet av:

Ronny Bøasæter Røsdal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bomløsningen fungerer per i dag svært dårlig. En dag var ikke nøkkelen der, får av og til ikke svar når man bestiller bomnøkkel av styret. Dette er svært ubeleilig når man får varer levert eller håndtverker på besøk som skal lasse av utstyr.

Styrets innstilling

- Styret opplever at de aller fleste beboere følger retningslinjene for bomadgang, og alle bestillingshenvendelser vi har mottatt, har blitt fulgt opp. De få tilfellene der nøkkelen ikke har vært tilgjengelig, har skyldtes at den ikke har blitt levert tilbake i safen etter bruk.
- Styret har også ved flere anledninger minnet beboerne på viktigheten av å legge nøkkelen tilbake etter bruk, og vi har erfart at mange har fulgt dette påbudet.
- Forslaget om å gi 317 boenheter en egen nøkkel har ikke blitt økonomisk utredet, men vi ser at det vil medføre betydelige kostnader både for anskaffelse og for eventuell utskifting av nøkkelsylindere til bommen dersom nøkler mistes eller kommer på avveie.
- Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor vurderer styret at det ikke er grunnlag for å gå videre med forslaget. Vi anbefaler derfor at årsmøtet ikke tar forslaget til følge.

Forslag til vedtak 1

Forslag fra Ronny Bøasæter Røsdal: Hver seksjon får en egen nøkkel til bommen.

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet.

Opprette grøntgruppe og velferdsgruppe

Forslag fremmet av:

Thomas Tandberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker med dette å foreslå at det opprettes dedikerte utvalg/grupper for velferd og grøntområder.

Dette for å lette styrets arbeid og frigi tid til andre oppgaver. Vårt styre har mange store og viktige temaer som tar mye tid (eksempelvis luktsmittesak, markisesak, inn- og utkjøringsproblematikk, oppfølging av vaktmester, daglig og langsiktig drift m.m.) Styret (og styreleder) har flere ganger (både muntlig og skriftlig) uttrykt at arbeidsmengden til styret er høy og krever mye ressurser. Forslaget vårt er ment å minske trykket på styret, og frigjøre dem for saker og temaer som naturlig vil falle under ansvarsområdet til en «grøntgruppe» og «velferdsgruppe». Forslaget er også ment som et verktøy for å få en klar oversikt over bruk av felles midler, da vi nylig har sett at store summer har blitt benyttet i tider der sameiets økonomi har vært anstrengt. Det er veldig vanlig i andre sameier og borettslag å ha slike dedikerte grupper med ildsjeler, som sørger for trivsel og sosiale sammenkomster.

Foreslår derfor at det opprettes følgende:

Grøntutvalg: En gruppe med frivillige som tar for seg sameiets beplantning, utearealer, vedlikehold av allerede opparbeidede og beplantede arealer og tilsvarende oppgaver som ligger naturlig under disse temaene.

Velferdsutvalg: En gruppe med frivillige som tar for seg velferdstemaer i sameiet, slik som juletreffest, juletretenning, halloweengang, Nabohuset Petersborg, samt tilsvarende temaer som har med velferd og sosiale tilstelninger å gjøre.

Forholdet til evt. eksisterende grupper: Eventuelle eksisterende grupper blir erstattet med de nye definerte gruppene (Grøntutvalg og Velferdsutvalg).

Utvalgene/gruppene får klare definerte oppgaver, som også består av å holde sameiets beboere informert om hva som skjer og rører seg i sameiet. Utvalgene/gruppene skal ikke bestå av medlemmer som allerede har aktive styreverv i vårt sameie. Dette for å skille mellom «styresaker» og øvrige saker som naturlig ligger under utvalgenes ansvarsområde.

Organisering og ansvar: Utvalgene/gruppene bør dannes av frivillige beboere (ildsjeler) i sameiet, være helt uavhengige av sameiets styre, men likevel ha en god kommunikasjon med styret, ved behov. Det må lages enkle og ukompliserte retningslinjer om hva gruppene skal ha som oppgaver samt hvilke mandat gruppene har. Disse retningslinjene må settes av styret, dersom forslaget får flertall ved årsmøtet.

Økonomisk styring og rammer: Utvalgene/gruppene må ha et fast budsjett, som settes av årsmøtet, hvert år. Foreslår derfor et budsjett pr. år, pr. utvalg/gruppe. Eksempelvis kr:15.000 pr. år. Eller et annet beløp som fastsettes av årsmøtet i fellesskap. Årlig budsjett vil kunne revideres ved årsmøte. Skal det benyttes beløp/midler utover det fastsatte budsjettet må dette søkes om særskilt ved behov, samt opplyses om på en klar måte for øvrige sameiere.

Mulighet for ytterligere besparelse ved opprettelse av slike utvalg:

Slike utvalg, kan gi mulighet for å minske sameiets styre med 1 eller 2 medlemmer da styrets arbeid blir mer målrettet og utvalgenes oppgaver blir satt ut. Med bakgrunn i innsendte forslag, vil det ikke være behov for styret å ha medlemmer som nærmest kun jobber med nevnte temaer. Det vil derfor være hensiktsmessig for sameiet å ha færre medlemmer i styret, uten at dette vil gå ut over styrets effektivitet og arbeid med større saker. En hensiktsmessig løsning er eventuelt at disse to styremedlemmene trer ut av dagens styre og heller går inn som ledere av foreslåtte utvalg/grupper, da disse allerede har god kjennskap til styrets

medlemmer og hvordan styret arbeider. Det påpekes at en eventuell endring av styret i så fall måtte tas opp på et ekstraordinært årsmøte, dersom vårt forslag skulle få flertall på årsmøtet.

På denne måten vil sameiet kunne spare en del penger, noe som jo virker å være en av styrets kjernesaker, i tillegg til at dette vil gagne hele sameiet ved at man får en klarere drift og bedre oversikt over hva sameiets penger går til.

Vi håper årsmøtet ser fordelene med å opprette slike utvalg, slik at vi får god oversikt og økonomist forutsigbarhet.

Styrets innstilling

Styret har vurdert forslaget grundig og mener at dagens organisering fungerer godt.

1) Økonomisk og administrativt ansvar

Det ligger et økonomisk og administrativt ansvar på styret, og uavhengige grupper som opererer uten styrets involvering, kan skape usikkerhet om ansvarsforhold. Styret mener derfor at det er viktig at en representant fra styret er med i disse gruppene for å sikre god oppfølging, samtidig som gruppene står fritt til å organisere sitt arbeid på en måte som engasjerer frivillige.

2) Juridiske og praktiske hensyn

Sameiets uteområder krever vedlikehold som må utføres i tråd med både myndighetskrav og avtalene med utbygger. Dette innebærer forpliktelser som kun styret har mandat til å håndtere, blant annet oppfølging av leverandører og reklamasjoner. En ekstern gruppe uten innsikt i disse rammene vil ikke kunne ta informerte beslutninger eller sikre kontinuitet i vedlikeholdet.

3) Arbeidsmengden i styret

Forslaget bygger på en premiss om at styret er overbelastet med oppgaver knyttet til grøntområder og sosiale tiltak. Dette er ikke riktig. I dagens styre finnes det ingen dedikert person som jobber utelukkende med disse oppgavene. Det er riktig at en person i styret ofte håndterer saker innen grøntområder og sosiale arrangementer, men dette utgjør kun en liten del av det totale styrearbeidet. Styret mener derfor at en omorganisering med eksterne grupper ikke vil gi en merkbar avlastning, men snarere skape mer administrativt arbeid gjennom behov for oppfølging og rapportering.

4) Koordinering av velferdstiltak

Sosiale aktiviteter og fellesarrangementer er viktige for sameiet, men de krever koordinering og økonomisk styring. En dedikert frivillig gruppe kan spille en rolle, men ansvaret for økonomisk kontroll og overordnede beslutninger må ligge hos styret, slik at aktiviteter blir gjennomført på en bærekraftig måte.

5) **Hagegruppen i Vibbo (*)** er en flott mulighet for frivillige til å bidra til beplantning og stell, og vi ønsker å oppmuntre beboere som har interesse for dette til å bli med. Vi er glade for at så mange har engasjert seg i hagearbeidet, og dersom noen ønsker mer ansvar, er det rom for dette i gruppen. **Hagegruppen består i dag av 24 engasjerte beboere.** Det samme gjelder for de frivillige som ønsker å bidra til sosialt fellesskap gjennom velferdsutvalget, hvor styret mener det er en fordel at det er et styremedlem som har hovedansvaret for å koordinere aktiviteter og sørge for at alt går i orden.

Styrets konklusjon:

Styret verdsetter initiativet til økt frivillig engasjement, men mener at den beste løsningen er at eventuelle utvalg opererer i samarbeid med styret – ikke som helt uavhengige enheter. På denne måten sikrer man økonomisk kontroll, tydelige ansvarsforhold og en organisering som faktisk fungerer i praksis. Forslaget baserer seg på en antagelse om at styret bruker uforholdsmessig mye tid på disse sakene, men i realiteten utgjør de kun en mindre del av styrets arbeid. Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas i sin nåværende form, men at frivillige grupper kan organiseres med en tydelig kobling til styret.

(*) Hagegruppen i Vibbo:

<https://vibbo.no/tiedemannsparken/grupper/hagegruppe-owiwmzbl>

Forslag til vedtak 1

Forslag fra Thomas Tandberg: Grøntutvalg: En gruppe med frivillige som tar for seg sameiets beplantning, utearealer, vedlikehold av allerede opparbeidede og beplantede arealer og tilsvarende oppgaver som ligger naturlig under disse temaene. Velferdsutvalg: En gruppe med frivillige som tar for seg velferdstemaer i sameiet, slik som juletefest, juletretenning, halloweengang, Nabohuset Petersborg, samt tilsvarende temaer som har med velferd og sosiale tilstelninger å gjøre. Budsjett: Foreslår i utgangspunktet et budsjett på kr. 15.000,- pr. år, pr. utvalg. Evt. et annet beløp som fastsettes av årsmøtet i fellesskap. Årlig budsjett vil kunne revideres ved regelmessige årsmøter. Skal det benyttes beløp/midler utover det fastsatte budsjettet må dette søkes om særskilt ved behov, samt opplyses om på en klar måte for øvrige sameiere. Øvrige punkter for vedtaket: - Om forslaget får flertall, skal styret snarest, offisielt opprette foreslåtte utvalg og rekruttere frivillige medlemmer til utvalgene. Dette gjøres via Vibbo samt skriftlig rekruttering via postkassene (for å nå ut til alle beboere). Styret skal utarbeide klare retningslinjer for utvalgene samt informere sameiets beboere om retningslinjer samt utvalgenes oppgaver. - Utvalgene/gruppene skal ikke bestå av medlemmer som allerede har aktive styreverv i vårt sameie. Dette for å skille mellom «styresaker» og øvrige saker som naturlig ligger under utvalgenes ansvarsområde. - Når gruppene er vel etablert, skal styret se gjennom styresammensetningen og gjøre en vurdering på om styret kan reduseres med 1 til 2 medlemmer og på den måten spare sameiet for penger. Styrets prosess skal informeres om til sameiet på en klar måte.

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

Sak 12

Stående vann i garasjen

Forslag fremmet av:

Karolina Anna Matyja Vangsnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hvert år når det blir store snøfall om vinteren, har vi store mengder vann i garasjen. Dette fører til utrolig dårlig fuktig luft i garasjen; parkerte bilene og beboere som går gjennom garasjen blir spruttet på vann av uforsiktede bilister, samt det er så og si umulig å komme seg til bilen uten å tråkke i dypt vann.

Tidligere har vært løsningen å bestille garasjevask/ tømning flere ganger i løpet av vinterhalvåret - uten at det har egentlig blitt noe bedre utover de få dagene før det kommer mer nedbør.

Styrets innstilling

I styreperioden 2023/24 engasjerte styret OPAK AS for å gjennomføre en befaring og vurdering av vannhåndteringen i parkeringsanlegget. Basert på deres rapport (vedlagt) kan vi oppsummere følgende:

- Vannhåndtering: Vannet ledes til kjørebanelene og bort fra parkeringsplasser, søyler og vegger. OPAK vurderer denne løsningen som bedre enn et helt flatt dekke. De utfordringene som oppstår ved store snøfall og økt

vannmengde er tidligere beskrevet i dokumentasjon fra entreprenøren, og OPAK anbefaler at vannoppsuging fortsetter ved høy belastning.

- Byggteknisk vurdering: Parkeringskjelleren er oppført i henhold til byggteknisk forskrift og gjeldende preaksepterte ytelser fra byggetiden.
- Dersom det ønskes å redusere behovet for vannsuging, kan økt temperatur og ventilasjon vurderes. Styret har allerede justert temperaturen i ventilasjon, noe som har bidratt til forholdsvis raskere tørking denne vintersesongen. Styret følger nøye med når det er store nedbørsmengder eller mye snø, og vurderer fortløpende om oppsuging skal bestilles.
- Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor vurderer styret at det ikke er grunnlag for å gå videre med forslaget. Vi anbefaler derfor at årsmøtet ikke tar forslaget til følge.

Forslag til vedtak 1

Forslag fra Karolina Anna Matyja Vangsnes: Undersøke mulighet til å utarbeide noe bedre system for å kvitte seg med vann som er langvarig og ikke er en quick fix.

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

Vedlegg

5. Rapport Vannproblematikk i parkeringsanlegg.pdf

Sak 13

Glassrekke på balkonger

Forslag fremmet av:

Gabriela Paz Guerrero Cruz

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei, ønsker en oppdatering på hvor langt dere har kommet når det gjelder glassverk på balkongene. Dette er absolutt en ting man bør få igjennom som reklamasjon.

Styrets innstilling

Styret har gjort Selvaag oppmerksom på at styret er kjent med at minst 11 seksjonseiere har sendt inn reklamasjoner på balkongglass. Fellestrekket på problemet er at smuss og skitt ikke lar seg fjerne fra glassene. Reklamasjonene gjelder leiligheter i Stålverkskroken 18, 20, 24, 28, 32, 34, 36 og 38.

Selvaag svarte i brev av 4. februar 2025: "*Vi har mottatt henvendelsene på balkongglass og henvist til vedlikehold. Glassene vil være vanskeligere å rengjøre jo lengre det går mellom intervallene*".

Styret har engasjert Glass og Fasadeforeningen (GF) for en vurdering. GF har inspisert flere balkonger og konkludert med at glasset har en feil, da verandaglass skal kunne vaskes som vanlig vindusglass. Feilen kan skyldes feil oppbevaring før montering, noe som forklarer hvorfor problemet oppstår på flere verandaer.

Styret oppfordrer berørte seksjonseiere til å sende en individuell reklamasjon til Selvaag, da de er ansvarlige for utbedringer. For å styrke saken foreslås testing av glassene i april/mai, som anbefalt av GF. Hvis undersøkelsene denne våren bekrefter antakelsene i rapporten, så vil styret vurdere å kreve at alle balkonger undersøkes.

Hvis juridisk bistand blir nødvendig, vil styret koordinere dette, men kostnadene er ikke avklart. Styret foreslår at årsmøtet godkjenner at utgifter til juridisk bistand dekkes av sameiets løpende drift.

Forslag til vedtak 1

Forslag fra Gabriela Paz Guerrero Cruz: Følge opp det man har startet- og juridisk rådgivning hvis behov.

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

Sak 14

Takdrenering

Forslag fremmet av:

Ana-Monica Chivulescu

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det mangler takdrenering i denne bygningen. De andre bygningene har god og velfungerende takdrenering. Vi bor i 2.etasje og vi får dreneringsvannet fra alle balkongene oppover. Det ødelegger terrassegulvet og den utvendige malingen. Dette med urene balkonger gjelder vel de fleste. Fint om styre kan ta det opp med Selvaagbolig.

Styrets innstilling

- Håndtering av overvann: På våre bygninger er det installert taksluk med rister på takterrassene og på hovedtaket i alle bygg. Overvannet ledes separat ut av bygget til et fordrøyningsmagasin. Rørføringene går gjennom sjakter og ut av bygget på plan 1 til fordrøyningssystemet. Overvannet føres fra slukene på takene via MA-avløpsrør på plan 1-5/6 i alle bygg og videre ut. Takslukene er av Blucher ordinært sluk med løvfanger i taket over plan 5/6 og kombinert selvfyll og UV-system.
- Å innhente en profesjonell og byggteknisk vurdering av mulige tiltak for vannhåndtering vil medføre en kostnad som per nå er uavklart. Dersom et slikt tiltak skulle vise seg å være teknisk gjennomførbart, kan det potensielt påvirke felleskostnadene for alle beboere, inkludert den nødvendige finansieringen for å gjennomføre tiltaket.
- På nåværende tidspunkt vurderer styret at tiltaket ikke vil være økonomisk gjennomførbart. Styrets innstilling vil derfor være at forslaget ikke tas til følge, og at styret ikke bruker tid på å innhente pristilbud.

Forslag til vedtak 1

Forslag fra Ana-Monica Chivulescu: installasjon takdrenering

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

Sak 15

Utforming av balkonger

Forslag fremmet av:

Karolina Anna Matyja Vangsnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Balkongene våre er ikke utstyrt med takrenne. I dag renner vann både fra nedbør, bassengene på balkongene noen av beboere har, samt uforsiktig kraftig vanning av blomster rett ned til nabo under. Som en konsekvens av det, har plankene som vi har vært forsikret om ved innflytting at de har vært behandlet og skal tåle en del - har begynt å bøye seg, sprekke samt få grønske på de områdene som er mest utsatt for vann.

Styrets innstilling

- Den nåværende tekniske løsningen er valgt av utbygger og anses som en del av byggets opprinnelige utforming. En eventuell installasjon av takrenner på bygget og samtlige balkonger vil innebære en endring av fasaden. Per nå er det ikke utarbeidet noen kostnadsberegning for et slikt tiltak, og det er uklart hvor stor økonomisk ramme dette vil medføre. Styret vil derfor ikke gå videre med å innhente pristilbud eller utrede alternative løsninger.
- Når det gjelder andre forhold, som bøyde planker, faller dette inn under den enkelte seksjonseiers reklamasjonsrett. Beboere oppfordres derfor til å følge vanlig reklamasjonsrutine for oppfølging av slike feil og mangler overfor utbygger.

Forslag til vedtak 1

Forslag fra Karolina Anna Matyja Vangsnes: Undersøke hvordan vi kan ta vare på våre balkonger på en bedre måte og utforske mulighet til bedre håndtering av vann.

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling tas til følge.

Sak 16

Vanning av blomster og annet bruk av vann på balkongene

Forslag fremmet av:

Karolina Anna Matyja Vangsnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har store og flotte balkonger som vi bruker hyppig både til å slappe av og til å dyrke planter. Vi har observert flere år på rad at noen av naboene vanner kraftig plantene sine, uten å tenke på konsekvensene av hvor vannet havner videre, når den ikke blir i potten. Vi har opplevd gjentatte ganger at vannet renner ned fra etasjer over oss og kommer med jord og skitt som gjør at den innsatsen vi gjør på våren når vi vasker glasset og plankene er ikke lenger synlig. Samt mengden av vann som kommer fra hver vanning er overraskende stor og er det en voksen som får vannet på seg, så er det kanskje kun irriterende, men det er mange småbarnsfamilier som bor i sameie - og barna våre tilbringer en del tid ute på balkongene også.

Styrets innstilling

- Dette er allerede regulert i husordensreglene §3.2.7: «Teppebanking skal ikke skje på balkonger/terrasser. Vær obs på at vann kan renne ned til naboen under når du vasker balkongen eller terrassen».
- Styret vil gjennom sesongen da verandaene vannes vanligvis, jevnlig minne beboerne på om å "vanne forsiktig".

Forslag til vedtak 1

Forslag fra Karolina Anna Matyja Vangsnes: Legg til i vedtekene noe om "Forsiktig vanning" og vise hensyn til naboene som bor under.

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

Sak 17

Matlukt i ventilasjonsanlegg

Forslag fremmet av:

Gabriela Paz Guerrero Cruz

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vil gjerne ha en oppdatering på dette.

Styrets innstilling

Denne saken er allerede behandlet i sak 7.

Forslag til vedtak 1

Forslag fra Gabriela Paz Guerrero Cruz: Oppfølging av saken.

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

Sak 18

Obos nøkkel

Forslag fremmet av:

Ekaterina Angelina Flakstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som OBOS-forvaltet boligselskap får dere for en begrenset periode tilgang på en subsidieringsordning, der OBOS står for majoriteten av kostnadene ifm installasjon og maskinvare på deres oppgangsdør. (Forutsetter tilrettelagt med strøm/el sluttstykke. F.eks callinganlegg)

Mobilnøkkel fra OBOS er levert av Unloc og det er Danalock Universal modul som installeres på dører som har strøm og elektronisk sluttstykke. Dette er utviklet med fokus på høy sikkerhet og brukervennlighet. Den digitale låsen gir flere fordeler sammenlignet med tradisjonelle nøkkelsystemer:

Økt sikkerhet: OBOS-låsen kan ikke kopieres eller mistes, noe som reduserer risikoen for at nøkler kommer på avveie. Den gir full oversikt over alle tilganger via et eget brukergrensesnitt i styrerommet.no

Automatisk oppdatering ved eierskifte: Systemet sletter tidligere eiere og legger til nye eiere automatisk, noe som sikrer at kun autoriserte personer har tilgang

Oversikt over brukere: Styret får egen kontrollsender hvor de får oversikt over alle beboere som har fått tilgang og på hvilke dører samt hvor mange nøkler beboere har delt. Styret kan også redusere rettighet til å dele nøkkel på enkelte eller alle beboere.

Maskinvare: Maskinvaren kobles inn på Calling-anlegget eller dørpumpe dersom den er elektronisk, dermed ligger maskinvaren skjult som beskytter den for hærverk eller at andre får vite at det bruker mobilnøkkel på dørene.

Det er også verdt å nevne at det gjennomføres jevnlige sikkerhetsrevisjoner for å opprettholde høy sikkerhetsstandard.

KOSTNAD «mobilnøkkel» : Maskinvare og installasjon på fellesdører oppgangsdør/ytterdør: 950kr pr dør ink mva Forutsatt at døren har elektronisk sluttstykke og strøm. (Resterende subsidieres av OBOS) Månedspris: 5389 kr pr mnd ink mva (17kr pr leilighet pr måned. 17x317leiligheter) (Ingen bindingstid)

Månedspris inkluderer:

Bruk av tjenesten på oppgang/fellesdører for alle beboere. (Man kan også dele nøkkel digitalt med familie / venner og håndverker – både permanent og tidsbegrenset)

Drift, Support, Service

Automatiske eierskifter (Eierskifte foregår automatisk slik at styret slipper administrasjon og nøkkelhåndtering ifm inn og utflytting)

Eget kontrollsentert på Styreverommet.no

Fordeler med OBOS Nøkkel:

Trenger ikke lenger å være fysisk tilstede for å dele nøkler med for eksempel håndverkere. Automatisk oppdatering ved eierskifte. – Vi sletter tidligere eier og legger til ny eier. Subsidiering fra OBOS – I forhold til maskinvare, montering og installasjon. Økt trygghet og sikkerhet – Ingen nøkler på avveie og full oversikt over alle tilganger via eget brukergrensesnitt i styreverommet.no

Supplement til tradisjonell nøkkel. Digital eller fysisk nøkkel? Du trenger ikke å velge.. ja takk, begge deler!

Ingen bindingstid – Kun 1 måneds oppsigelse!

Styrets innstilling

1) Kjente kostnader

- **Engangskostnad:** OBOS subsidierer deler av installasjonskostnadene for Danalock-modulen. Sameiet har totalt 22 dører i innganger og fellesområder, og kostnaden per dør er 950 kr inkl. mva, totalt 20 900 kr inkl. mva.
- **Månedlig abonnement:** 5 389 kr inkl. mva (tilsvarer 17 kr per leilighet per måned). Årspris: 64 668 kr inkl. mva.

2) Øvrige / fremtidige kostnader / betingelser

- **Prisjustering:** OBOS Nøkkel justeres årlig basert på indeks, men det er uklart hvor stor økningen blir eller om det finnes en øvre grense.
- **Tilleggs kostnader:** Elektrikerarbeid, ekstra strømuttak og eventuelle reklamasjonskostnader knyttet til feil på eksisterende dørmiljøer dekkes ikke av OBOS, men må håndteres av sameiet.
- **Helhetlig tilpasning:** For å sikre en helhetlig løsning må også dører til boder og fellesområder inkluderes. Sameiet har 32 slike dører, og kostnadene for ombygging og montering av Danalock er estimert til 25 000 kr inkl. mva per dør, av Lås og Sikring AS.
- **Teknisk tilpasning:** Subsidiering av vederlag for installasjon og maskinvare på oppgangsdører forutsetter elektronisk sluttstykke og tilgjengelig strømkilde tilknyttet døren. Ved manglende elektronisk sluttstykke og/eller tilgjengelig strømkilde, må sameiet besørge forutsetningene innfridd selv. OBOS subsidierer bare da opptil kr. 3 000 per dør. Kostnad til elektronisk sluttstykke og tilgjengelig strømkilde utover subsidiert beløp, må sameiet betale selv.
- Sameiet overtar **ansvar og risiko** for maskinvaren idet denne er installert på døren. Reklamasjon i reklamasjonsperioden på 1 år fra installasjonstidspunktet kan fremsettes innen rimelig tid. Kostnadene for uforutsette feil og mangler knyttet til løsningen er uklare.
I tillegg anses reklamasjonsperioden på 1 år for maskinvaren som kort, spesielt sammenlignet med utbyggers 5-årsgaranti på våre nåværende produkter levert til ulike fag i sameiet.
- **Oppsigelse og tilbakeføring:** Ved en eventuell oppsigelse må sameiet dekke kostnaden for å fjerne Danalock og tilbakeføre dørene til opprinnelig stand. OBOS dekker ikke denne kostnaden.

3) Brukeradministrasjon

- Styret vil være ansvarlig for administrasjon av adgangskontrollen via OBOS' kontrollsentert, noe som medfører en ny oppgave. I dag håndteres brukeradministrasjon kostnadsfritt av vår nåværende leverandør, slik som fjerning av inaktive salto brikker, oppdatere låsplan, soneinndeling, m.m.

På nåværende tidspunkt vurderer styret at det ikke er hensiktsmessig å ha to parallelle adgangsløsninger hvis OBOS Nøkkel skal tas i bruk. Vi har allerede en adgangsløsning fra Lås & Sikring, som fortsatt er under garanti og støtter nøkkelfri åpning via JustIn Mobile-appen. Denne løsningen har vært pilotert, men endelig beslutning om videre bruk er ikke tatt.

OBOS Nøkkel kan vurderes når garantien på dagens løsning utløper, og vi eventuelt skal velge en ny leverandør. Styret viser til at forslaget om OBOS Nøkkel ble fremmet og nedstemt på årsmøtet i 2024.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor vurderer styret at det ikke er grunnlag for å gå videre med forslaget. Vi anbefaler derfor at årsmøtet ikke tar forslaget til følge.

Forslag til vedtak 1

Forslag fra Ekaterina Angelina Flakstad: Obosnøkkel foreslås innstallert

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet.

Sak 19

Valg av tillitsvalgte

Fra vedtekter §8-1, første ledd:

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

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jógvan Hugo Gardar
- Serena Norheim

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ekaterina Angelina Flakstad
 - Marte Abrahamsen
-

Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Minh Hoang Nguyen
Styremedlem	Jogvan Hugo Gardar
Styremedlem	Mathias Løfsgaard
Styremedlem	Serena Norheim
Styremedlem	Dag Nysæter
Varamedlem	Marte Abrahamsen
Varamedlem	Ekaterina Angelina Flakstad
Varamedlem	Jonas Aleksander Hansen

Kontaktinformasjon

Styret

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

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Tiedemannsparken Sameie.

Tiedemannsparken Sameie består av 317 seksjoner.

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er BDO AS.

Styrets arbeid 2024/25

i) Forord

Styrets mandat, plikter og ansvar er omtalt i vedtektene. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for at forvaltningen av sameiets anliggender, er i samsvar med eierseksjonsloven, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. I de følgende avsnittene redegjør vi for styrets arbeid i perioden mai 2024 – april 2025.

ii) Organisering

Den administrative daglige ledelse utføres av styrets leder, som sammen med styremedlemmene og varaene, har ansvar for sameiets drift. Arbeidet har blitt utført gjennom faste styremøter og basert på vedtak fra årsmøter, styremøter og løpende drift.

Hovedaktiviteter: Styret har avholdt 12 styremøter. Vi har spesielt jobbet med oppfølging av reklamasjoner knyttet til matlukt, med juridisk bistand, samt hatt søkelys på økonomistyring og reforhandling av leverandøravtaler. I tillegg har vi jobbet med øvrige aktiviteter, som vi oppsummerer:

- Årsmøte: Utarbeide agenda og innstillinger til vedtak.
- Styremøter: Planlegge styre-, budsjett-, og årsmøte.
- Økonomistyring: Godkjenne fakturaer, revidere budsjett.
- Forsikringssaker: Dokumentere og følge opp forsikringsrelaterte saker.
- Reklamasjoner: Følge opp reklamasjonssaker med Selvaag.
- HMS ansvarlig: Organisere brannøvelser og dokumentere.
- Reforhandling: Innhente tilbud og reforhandle avtaler.
- Tilgangsbestilling: Bestille nøkler og håndtere adgangskontroll.
- Sosialt: Planlegge og gjennomføre sosiale arrangementer.
- Henvendelser: Håndtere beboerhenvendelser 24/7; telefon, e-post, vibbo.
- Informasjon: Lage nyhetsbrev og annen informasjon.
- Leverandører: Følge opp leverandører og serviceavtaler.
- Valgkomiteen: Kartlegge kandidater og lage innstilling til årsmøte.
- Øvrige: Følge opp vedtak fra årsmøter.

Sameiet har en forretningsføreravtale med OBOS, som inkluderer rådgivning, innkreving av felleskostnader, regnskapsføring, inkassosaker og andre administrative oppgaver. Vår kontaktperson i OBOS har vært Mia Gabrielsen.

Samarbeid med tjenesterleverandører: styret har hatt løpende samarbeid og kontakt med våre tjenesteleverandører. Her er de viktigste:

- SL Stenslegging: Uteområder, beplanting, skjøtsel
- Norsk Eiendomsforvaltning: Vaktmestertjenester, vinterdrift, renhold
- Techem AS: Avregning fjernvarme
- Gupex: Ventilasjonssystemer
- Electric Freeway: Billaderanlegg
- Dalan advokatene: Juridisk bistand (matlukt- og markisersaken)
- Lås og Sikring: Dørmiljøer, UPS, nøkkelsystem
- Elotek & Everlite: Brannsystemer og røykventilasjon
- Industriporter: Garasjeport og tilgang
- Romerike Elektro: Elektro
- Otis: Heiser og heiskontroll
- CM Mathiesen: VVS og sprinklerservice og kontroll
- Tryg Forsikring: Håndtering av forsikringssaker
- Selvaag Bolig: Reklamasjoner fellesområder

iii) Økonomistyring

Høsten 2024 gjennomgikk styret budsjettet, noe som førte til en beslutning om å øke felleskostnadene med 20 % fra 1. januar 2025. Økningen i felleskostnadene skyldes høyere driftsutgifter for sameiets ordinære drift og generell prisstigning på grunn av inflasjon. De største kostnadsøkningene gjelder kommunale avgifter, med 18 % økning for vann og avløp og 4 % for renovasjon, samt høyere forsikringspremier. I tillegg ønsker styret å bygge opp kapital til fremtidig vedlikehold, og økningen vil bidra til dette.

Videre har styret jobbet intensivt med økonomistyring, noe som har medført at vi per mars 2025 ikke lenger er avhengige av kassakreditten.

I løpet av de tre første driftsårene etter overtakelsen har sameiet hatt ekstraordinære utgifter. En detaljert kostnadsoversikt som styret har utarbeidet, viser at disse utgiftene har vært nødvendige. Vi anser derfor driftskostnadene fra 2021 til 2024 som ekstraordinære, da de har kommet i tillegg til det opprinnelige budsjettet:

- ✓ Totalt: 3 956 720 kr
- ✓ Uforutsette utgifter: 3 019 546 kr
- ✓ Engangsinvesteringer: 784 076 kr
- ✓ Diverse tiltak: 153 098 kr

Engangskostnader omfatter investeringer som HMS-tiltak, sikkerhetstiltak, innkjøp av oppgangstavler, nye skilter og lignende. **Uforutsette kostnader** inkluderer reparasjoner og vaktutrykninger, spesielt relatert til garasjeporter, heiser og brannvarslingsanlegget. **Driftskostnader** dekker løpende vedlikehold, som utvendig vindusvask og ekstra søppelhåndtering.

Reparasjoner og vaktutrykninger, særlig for garasjeporter, heiser og brannvarslingsanlegget, har vært en betydelig kostnadspost. I tillegg har store utgifter som etterfakturering av strømutgifter fra utbygger og kostnader til ventilasjon og vann påvirket budsjettet betydelig.

Vi gjengir de 10 største kategoriene for de ekstraordinære utgiftene 2021-2024:

- ✓ Avregning Techem (varme/ventilasjon) – 1 092 800 kr.
- ✓ Etterfakturering strøm, nettleie, vann og avløp – 979 512 kr.
- ✓ Reparasjon av garasjeport – 226 705 kr.
- ✓ Vaktutrykning brannanlegg – 109 199 kr.
- ✓ Vaktutrykning heis – 81 128 kr.
- ✓ Diverse utstyr/dugnad/ekstra renhold – 143 788 kr.
- ✓ Ventilasjonsarbeid/kontroll – 46 876 kr.
- ✓ HMS-tiltak – 46 387 kr.
- ✓ Sprinkler-/brannsikringstiltak – 74 000 kr.
- ✓ Reparasjon av bom – 69 807 kr.

iv) Aktuelle saker som styret har arbeidet med

- ✓ **Reforhandling av avtaler:**
 - Styret har aktivt jobbet med å redusere driftskostnader og har oppnådd en besparelse på kr. 313.362, - gjennom reforhandling av avtalen for vaktmestertjenester og renhold.
 - I tillegg har vi en besparelse på inntil 150.000 kr ved av innkjøp av ventilasjonsfilter til ventilasjonssystemet i byggene.
 - Prisen på forsikringsavtalen med Gjensidige er fryst og forblir uendret første halvår 2025.
 - Vi har også mottatt tilbud på ny forretningsførsels- og forsikringsavtale, og disse er fortsatt under vurdering i det videre arbeidet, en ytterligere mulig besparing på inntil kr. 160.000, -

- ✓ **Oppfølging på reklamasjon med balkongens glassverk:** Styret har engasjert Glass og fasadeforening (GF) for en vurdering. GF har inspisert flere balkonger og konkludert med at glasset har en feil, da verandaglass skal kunne vaskes som vanlig vindusglass. Feilen kan skyldes feil oppbevaring før montering, noe som forklarer hvorfor problemet oppstår på flere verandaer.

Styret oppfordrer berørte seksjonseiere til å sende en individuell reklamasjon direkte til Selvaag med en tydelig beskrivelse av problemet. Hver seksjonseier er selv ansvarlig for å reklamere, da Selvaag har ansvaret for eventuelle utbedringer. Styret ønsker også at de som sender inn reklamasjon på verandaglass, sender en melding til styret med informasjon om reklamasjonen og reklamasjonsnummer.

Basert på GF sin rapport foreslår styret prøvetaking av glassene, noe GF anbefaler gjennomført i april eller mai når værforholdene tillater det. Testresultatene vil styrke grunnlaget for videre oppfølging av reklamasjonen.

- ✓ **Innkjøringsveien: trafiksikkerhet og bemerkninger til innkjøringsvei gnr. 129, bnr. 117:** Styret har fulgt opp beboernes bekymringer om innkjøringsveien overfor bymiljøetaten, utbygger og gårdeier. Bymiljøetaten har redegjort for saken, men ser ikke behov for tiltak, til tross for beboernes innspill. De skriver: «Adkomstsonen er opparbeidet i samsvar med godkjent avkjørselsplan og trafikknotat. Bymiljøetaten ser ingen umiddelbar grunn til å gjøre tiltak i dette området for gående/syklende. Det er viktig at bilistene viser hensyn til myke trafikanter og at det ivaretas god frisikt i området til enhver tid. Avkjørselen er en privat avkjørsel som må skiltes i hht bruken».

Styret oppfordrer beboerne til å melde inn avvik og problemer direkte til kommunen via deres nettside. Flere innspill vil styrke muligheten for å få gjennomslag for nødvendige tiltak..

- ✓ **Aquashine-foretaket i Gladengveien:** Styret har sendt en redegjørelse til kommunen om støyproblemet fra Aquashine i Gladengveien. Dette skjedde i forbindelse med nabovarslingen, som opprinnelig ikke ble gjennomført. Etter styrets innspill ble varslingen til slutt gjennomført, men saken er fortsatt uavklart. Vi venter nå på kommunens behandling og avgjørelse om Aquashines videre drift i området. Styret følger saken tett og vil holde beboerne oppdatert om eventuelle beslutninger.
- ✓ **Øvrige reklamasjonsarbeid:** Styret har håndtert reklamasjoner knyttet til feil og mangler i fellesområdene. Statistikken for de siste årene viser en variasjon i antall innmeldte reklamasjoner: 2021: 56 reklamasjoner, 2022: 162 reklamasjoner, 2023: 86 reklamasjoner, 2024: 42 reklamasjoner, 2025: 4 reklamasjoner så langt. Styret fortsetter å håndtere både pågående og eventuelle nye reklamasjoner i dialog med leverandører og utbygger.
- ✓ **Kollektivavtale for TV og internett:** Sameiet har i dag en kollektiv avtale for internett og TV levert av Telenor. Styret har hatt en dialog med Telenor for å vurdere muligheter for reforhandling og har mottatt relevant bakgrunnsinformasjon som kan danne grunnlag for videre kartlegging av behov og alternativer. For å sikre at sameiet får den beste løsningen både når det gjelder pris, kvalitet og innhold, ønsker styret også å innhente tilbud fra andre leverandører for å kunne sammenligne betingelsene.

Det foreslås å opprette en arbeidsgruppe bestående av engasjerte beboere som kan bidra med innspill til hvilke krav og forventninger som bør stilles til en eventuell ny avtale. Styret oppfordrer derfor interesserte beboere til å melde sin interesse for å delta i arbeidsgruppen, som skal komme med en anbefaling før det kan fattes et vedtak.

- ✓ **Naboklager:** Styret har fått flere henvendelser om brudd på husordensreglene, blant annet knyttet til støy, hensatte gjenstander i rømningsveier, forsøpling og ulovlig kameraovervåking. Vi har fulgt opp disse sakene ved å snakke med de involverte eller sende skriftlig beskjed. Når det gjelder nabokonflikter, oppfordrer vi alltid partene til først å prøve å finne en løsning sammen. Om det ikke lar seg gjøre, kan styret eller politiet kontaktes ved behov. Vi setter pris på at alle bidrar til et godt bomiljø!
- ✓ **Nabolagshuset Petersborg:** Styret har hatt en god dialog med Nabolagshuset Petersborg for å styrke fellesskapet med nabosameiene og støtte lokale arrangementer. Vi var glade for å bidra til «Jul på Ensjø» med hest og kjerre – en stor suksess for både barn og voksne. Slike initiativer gir oss stor glede og bidrar til å bygge et inkluderende og trivelig nabolag.

Samarbeidet med Petersborg er en naturlig del av vårt engasjement for fellesskapet. Petersborg jobber med å bygge opp et tett samarbeid med styrene i sameiene på Ensjø, og Tiedemannsparken ønsker å bidra, og bidrar, med innspill, aktiv deltakelse i planlegging og gjennomføring. Petersborg ønsker flere engasjerte naboer i sine prosjekter, og ber folk stille opp når de har arrangementer. De vil også ha innspill fra både styrer, og ikke minst naboer om nye prosjekter.

Samarbeidet med Petersborg gir oss muligheter til å bidra til et godt naboskap uten å pålegge styret unødvendig arbeid eller forpliktelser. Vi har en samarbeidsavtale som fungerer godt, og vi har frihet til å delta på arrangementer, komme med forslag og være med på å skape gode tilbud til både barn og voksne. Dette fellesskapet styrker naboskapet og gjør vårt område til et enda bedre sted å bo. Petersborg vil med sin aktivitet kunne sveise sammen beboerne på Ensjø, slik at vi vil ha et godt og trivelig naboskap.

- ✓ **Ideskisse for et trygt og godt nabolag:** Styret har utarbeidet en ideskisse, vist i illustrasjonen nedenfor, som viser samspillet mellom sameiet og Nabolagshuset Petersborg og hvordan aktivitetene utfyller hverandre. Gjennom samarbeid og engasjement ønsker vi å skape et inkluderende miljø der både barnefamilier og de uten barn føler seg hjemme. Når vi planlegger aktiviteter, tar vi hensyn til alle beboergrupper for å sikre et variert og mangfoldig tilbud.

I vårt eget sameie får vi fellesskap og trivsel gjennom sosiale arrangementer som sommerfest og julegrantenning, der beboere kan samles og bli bedre kjent. Vi legger også til rette for felles innsats gjennom dugnader, som bidrar til å holde uteområdene pene og velstelte. For de som ønsker møteplasser for voksne, finnes det muligheter for samlinger i bakgården vår. I tillegg er grønne områder en viktig del av bomiljøet, med blomster og beplantning som gir rom for både dyrking og rekreasjon.

Nabolagshuset Petersborg/Ensjø har som mål å skape gode sosiale møteplasser for hele nabolaget. Området rundt pipa kan brukes til ulike aktiviteter, som konserter, markeder og sosiale samlinger. I tillegg planlegges det fellesarrangementer som gatefrokokost og volleyballturnering, der beboere fra flere borettslag kan delta. Sletta og området rundt pipa blir viktige samlingspunkter, hvor alle kan møtes for å styrke naboskapet.



v) Øvrige saker

Oppfølging på reklamasjon om matlukt

- ✓ April 2024: Årsmøtet vedtok å bruke juridisk bistand for å få fremdrift i saken.
- ✓ Sommer 2024: Utbygger gjennomførte utbedringer, men problemet vedvarte.
- ✓ Høsten 2024 - vinter 2025: Styret har samarbeidet med advokat og fagfolk for en grundig vurdering.
- ✓ Mars 2025: Utbygger informerer at ny utbedring skal gjennomføres i april/mai 2025.
- ✓ April 2025: Status presenteres på årsmøtet 1. april.
- ✓ Mai 2025: Foreldelsesfristen for reklamasjonssaken er per nå 1. mai 2025

Reklamasjonssaken om luktsmitte har fulgt en strukturert prosess, og styret mener at vedtaket fra årsmøtet 2024 er fulgt opp. De ulike kostnadsoverslagene er presentert i en egen sak på årsmøtet.

Oppfølging på reklamasjon om markiser

Det er i vårt sameie, **11 seksjoner** som har montert markiser. **3 av seksjonene** fikk montert markiser i regi av Selvaag før overtakelse, resterende markiser er montert etter overtakelse.

På årsmøtet i 2023 ble det informert om at montering av markiser er regulert av Oslo kommunes reguleringsbestemmelser. Plan- og bygningsetaten har bekreftet at slike installasjoner er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven § 20-3. En slik søknad er ikke sendt inn for vårt sameie.

For å sikre korrekt juridisk oppfølging av saken har styret engasjert Dalan advokatene ved Christian Bugge. Foreldelsesfristen er blitt forlenget to ganger, og utbygger har nå akseptert en utsatt frist til **31. mai 2025**.

I dialog med utbygger har det blitt presisert at de kun tar ansvar for de **tre markisene** som ble montert av Selvaag før overtakelse. Spørsmålet om hvorvidt Selvaag er ansvarlig for resterende markiser, og for å eventuelt sende inn en helhetlig søknad for hele sameiet er vurdert av advokat Bugge. Bugge har konkludert med at det vanskelig kan sees at Selvaag har ansvar utover de tre markisene som ble montert i deres regi.

Selvaag vil imidlertid sende inn søknad til kommunen for alle monterte markiser, men understreker at dette kun gjøres som en service. Dersom søknaden ikke blir godkjent, vil videre oppfølging fra Selvaag side kun gjelde de tre seksjonen som har fått montert markiser i Selvaags regi.

Styret sendte over nødvendig dokumentasjon til Selvaag i juni 2024 slik at de og ansvarlig søker kunne sammenstille en søknad. Søknaden skal oversendes styret for godkjenning før innsending. Det har etter juni 2024 blitt purret på Selvaag gjentatte ganger, uten at søknad er oversendt styret. Styret koblet på ny inn advokat Bugge i januar 2025 og han følger nå opp saken ovenfor Selvaag.

Styret følger saken tett og vil oppdatere beboerne så snart det foreligger ny informasjon.

Søknaden som Selvaag skal sende til kommunen om markiser, omfatter enkelte seksjoner i Stålverkskroken 18, 28, 30, 32, 34, 36 og 38.

vi) Kommunikasjon med beboere via Vibbo

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

Alle henvendelser som er sendt til styret via Vibbo har blitt grundig gjennomgått, fulgt opp og besvart innen rimelig tid. Vi har lagt stor vekt på å sikre god kommunikasjon og å gi beboerne raske og informative svar. I tilfeller hvor henvendelsene har krevd videre undersøkelser eller behandling, har vi holdt avsenderne oppdatert om fremdriften.

Vi oppfordrer fortsatt alle beboere til å bruke Vibbo som primær kommunikasjonskanal for henvendelser til styret, da dette sikrer en effektiv dialog.

vii) Forsikringssaker

Styret har ansvaret for å dokumentere eventuelle skader og organisere befaringsmøter som omhandler felles skader i bygningen. Videre følger styret opp leverandører som skal utføre nødvendige reparasjoner og sikrer at betalingskrav relatert til skadedekning blir håndtert. Styret sørger også for at innbetaling av egenandeler for skader meldt inn av seksjonseiere blir ivarettatt.

I 2024 er det registrert totalt seks skadesaker. For hver skade fastsettes en egenandel av Trygg, basert på sakens omfang og karakter. Som hovedregel skal den enkelte seksjonseier selv dekke egenandelen dersom skaden gjelder egen boenhet. Egenandelen må også dekkes av seksjonseier dersom skade på fellesarealet eller andre boenheter er et resultat av at seksjonseier har unnlatt å oppfylle vedlikeholdsplikten, eller på annen måte forårsaket skaden.

viii) HMS og brannvern

Styret har utarbeidet nødvendige kontrollrutiner og dokumenter for å systematisere HMS-arbeidet. Internkontrollen innebærer at vi registrerer, dokumenterer og organiserer alle forhold knyttet til HMS. Internkontrollforskriften samler alle forpliktelsene i HMS-lovgivningen og har som mål å:

- Forbedre arbeidsrutiner og fremme arbeidsmiljø og sikkerhet.
- Forebygge helse- og miljøskader knyttet til produkter, lekeplassutstyr og elektriske anlegg.
- Hindre brann og branntilløp.
- Beskytte det ytre miljø mot forurensning.
- Sikre bedre håndtering og behandling av avfall.

I denne perioden har vi:

- gjennomført regelmessige vernerunder og fjernet hensatte gjenstander fra fellesområder
- ettergått at branninstruks foreligger i alle oppganger
- gjennomført brannalarmøvelse
- kontrollert lekeutstyr i bakgården, utført av SL Stenlegging AS
- hatt vask, service og ettersyn på søppelbrønner, utført av ECO Service AS
- rens av filtre på sameiets vanninntak, utført av CM Mathiesen AS

ix) Sosialt

- ✓ **Halloween-feiringen** ble gjennomført som i året før, med hjelp fra naboer som åpnet dørene for barna i våre 10 oppganger. En stor takk til de frivillige! Dette arrangeres i samarbeid mellom styret og frivillige beboere som har ønsket å være med i dette tiltaket.
- ✓ **Den tradisjonelle julegrantenningen** ble for første gang arrangert i tunet til C/D, noe som skapte en hyggelig og intim stemning. Julegrantenninga arrangeres i samarbeid mellom styret og frivillige beboere som har ønsket å være med i dette tiltaket.
- ✓ Både **vår- og høstdugnaden** var vellykket, med godt oppmøte og alle planlagte oppgaver fullført. I tillegg ble det plantet en del løk, som vi håper vil glede sameiet med vakre blomster til våren. Dette arrangeres i samarbeid mellom styret og frivillige beboere som har ønsket å være med i dette tiltaket.
- ✓ **Hagegruppen:** Det ble plantet ut solsikker av barn og voksne etter initiativ fra beboere i hagegruppen som plantet på forhånd på balkongen sin. Det var kos med planting og is. Veldig gøy å se solsikkene vokse. Det har også vært flere initiativer fra hagegruppen i å plante ut tomater, squash og ulike urter. Det var nok kun urtene som trivdes i denne omgangen så vi får justere til neste sesong. Hagegruppen har også stilt opp med vann/stell gjennom hele sesongen. Stor takk til dem.

Hagegruppen består av frivillige beboere som har meldt seg på gruppen, som har egen side på Vibbo: Hagegruppe | Vibbo <https://vibbo.no/tiedemannsparken/grupper/hagegruppe-owiwmzbl> - Du finner også Hagegruppen under Grupper på Vibbo.

- ✓ Det ble også brukt opp «Grønne midler» fra Oslo kommune til plantekasser, plommetre og blåbærbusk. Takk til frivillige som ble med å bygge plantekassene.
- ✓ **Hobbyrom:** Hobbyrommene har blitt ferdigstilt med god hjelp fra en håndfull beboere som gjorde at det ble innafor budsjett. Nå har sameiet hobbyverksted og syrom som beboere kan bruke. Det er gøy å se at bookinger kommer inn, og tilbakemeldingene etter bruker av rommene har vært positive. Hobbyrommet var en del av byggeprosjektet, men Selvaag ønsket at Sameiet skulle ferdigstille dette. Det er nå gjort.

I Q4 2023 ble det sendt ut en spørreundersøkelse i Vibbo, der 31 beboere svarte. Formålet var å kartlegge behovet for hobbyrommet. Styret benyttet resultatene som grunnlag for ferdigstillingen av hobbyrommene. Svarfordelingen var som følger: 19,4 % ønsket fasiliteter for tekstilarbeid, 54,8 % for snekkerarbeid, 12,9 % for malerarbeid og 12,9 % for annet. Basert på undersøkelsen ble syrommet ferdigstilt for å dekke behovet for tekstilarbeid.

Takk til alle som har bidratt til fellesskapet i år!



Vårdugnad



Julegrantenning, første søndag i advent

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 102 608 lavere enn budsjettert, det var budsjettert økt innkreving på Tv og bredbånd fra januar 2024, som ikke ble gjennomført.

Driftskostnadene er kr 819 384 lavere enn budsjettert skyldes i hovedsak at felles umålte kostnader som gjelder for fellesareal og fellesventilasjon, er fordelt på seksjonene etter eierbrøk og derfor ikke synlig i regnskapet.

Finanskostnader er 83 549 høyere enn budsjettert og skyldes at det ikke er budsjettert med finanskostnader da det var planlagt å avslutte kassekreditten.

Resultat

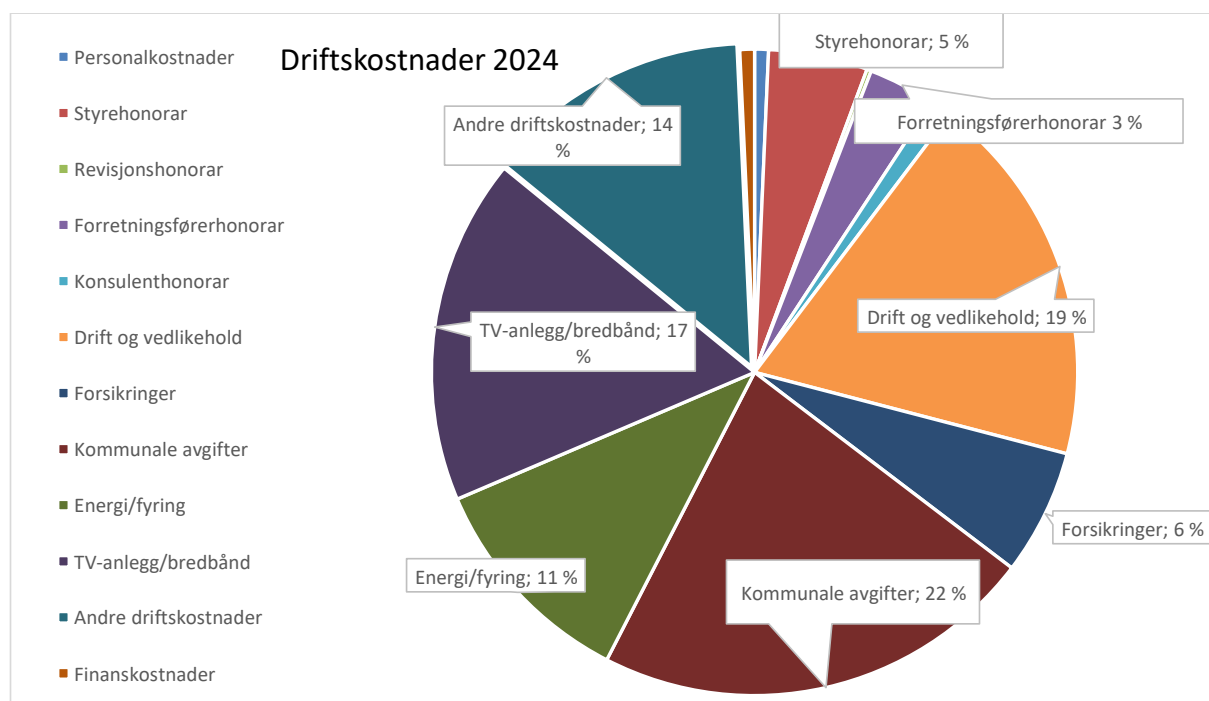
Årets resultat **kr 1 049 228** vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var **kr 378 199**.



Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 25 % økning av felleskostnadene 4% økning Tv og internett fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 998 763	10 277 943	12 660 000	12 557 392
Ladeinntekter EL-bil		233 892	233 904	0	0
Andre inntekter	3	324 737	38 731	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		12 557 392	10 550 578	12 660 000	12 557 392
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-80 455	-66 975	-67 000	-81 000
Styrehonorar	5	-570 600	-475 000	-475 000	-571 000
Revisjonshonorar	6	-25 102	-29 203	-40 000	-42 000
Forretningsførerhonorar		-386 668	-367 718	-390 000	-410 000
Konsulenthonorar	7	-122 017	-45 750	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-2 159 516	-1 822 721	-1 228 000	-1 243 000
Forsikringer		-724 034	-674 118	-730 000	-780 000
Kommunale avgifter	9	-2 557 909	-2 293 170	-1 990 000	-2 600 000
Energi/fyring	10	-1 269 810	-2 236 548	-3 835 000	-1 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 991 373	-1 846 814	-1 991 299	-2 400 000
Andre driftskostnader	11	-1 540 132	-1 466 062	-1 430 700	-1 027 350
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 427 615	-11 324 080	-12 246 999	-11 024 350
DRIFTSRESULTAT		1 129 777	-773 502	413 001	1 533 042
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 913	4 377	0	0
Finanskostnader	13	-83 462	-15 803	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-80 549	-11 426	0	0
ÅRSRESULTAT		1 049 228	-784 927	413 001	1 533 042
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		37 199	0		
Udekket tap		0	-784 927		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		27 404	13 865
Forskuddsbetalte kostnader		897 472	780 492
Andre kortsiktige fordringer		0	-28 064
Energiavregning	14	323 292	810 274
Driftskonto OBOS-banken		-721 891	-2 000 000
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	203 964
Sparekonto OBOS-banken		2 175	68 181
Trukket kassekreditt (SKAL REDIGERES)		2 000 000	2 000 000
SUM OMLØPSMIDLER		2 528 452	1 848 712
SUM EIENDELER		2 528 452	1 848 712
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		37 199	0
Udekket tap		0	-945 054
SUM EGENKAPITAL		37 199	-945 054
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		210 151	251 407
Leverandørgjeld		264 077	1 042 730
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 2 000 000)		2 000 000	1 323 729
Skyldige offentlige avgifter		0	136 989
Energiavregning		0	6 831
Annen kortsiktig gjeld	15	17 025	84 671
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 491 253	2 846 357
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 528 452	1 901 303
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2025
Styret i Tiedemannsparken Sameie

Minh Hoang Nguyen

Mathias Løfsgaard

Serena Norheim

Dag Nysæter

Jogvan Hugo Gardar

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 808 026
Kabel-TV	1 405 890
Kapitalinnkaling	749 996
TV/Internett	593 756
Garasje	322 200
Nabolagshuset Petersborg	116 800
Bodleie	8 810
Akonto energiavregning	-6 715
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 998 763

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	79
Oslo kommune	20 000
Tryg	304 655
Små beløp korrigeringer	3
SUM ANDRE INNTEKTER	324 737

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-80 455
SUM PERSONALKOSTNADER	-80 455

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 570 600.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 318, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 102.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-80 422
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 279
OPAK AS	-15 317
SUM KONSULENTHONORAR	-122 017

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-261 574
Drift/vedlikehold VVS	-401 141
Drift/vedlikehold elektro	-2 406
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-325 662
Drift/vedlikehold heisanlegg	-288 256
Drift/vedlikehold brannsikring	-277 788
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-365 141
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-210 768
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-10 780
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 159 516

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 635 086
Renovasjonsavgift	-922 823
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 557 909

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-610 488
Andre fyringskostnader	-659 322
SUM ENERGI / FYRING	-1 269 810

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 655
Container	-88 232
Annet driftsmateriale	-19 011
Vaktmestertjenester	-426 590
Vakthold	-3 634
Renhold ved firmaer	-705 707
Snørydding	-72 934
Andre fremmede tjenester	-57 068
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 318
Andre kontorkostnader	-24 087
Bank- og kortgebyr	-5 943
Velferds kostnader	-119 454
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 540 132

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter bank	2 287
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	626
SUM FINANSINTEKTER	2 913

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-6 742
Renter og provisjon på kassekreditt	-75 720
SUM FINANSKOSTNADER	-83 462

NOTE: 14**INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 840 904
SUM INTEKTER	-1 840 904

KOSTNADER

Administrasjon	225 292
Fjernvarme	1 943 124
SUM KOSTNADER	2 168 416
Uoppgjorte avregninger	-4 220
SUM ENERGI AVREGNING	323 292

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.

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-17 025
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-17 025



Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, 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: 77.16.xxx.xxx

2025-03-06 22:06:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E151J-3VL3D-C45IC-51530-CO4KV-Z3Y3E

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.

38 av 59

2421 Ledmann

Redegjørelse og status for:

Reklamasjonssaken vedrørende luktsmitte

Innledning

Styret har fulgt opp vedtaket fra årsmøtet 29. april 2024, hvor det ble besluttet å innhente juridisk bistand.

Nedenfor følger en kronologisk hendelsesrapport og redegjørelse på styrets oppfølging.

Oppsummering av saken

Reklamasjonssaken om luktsmitte har fulgt en strukturert prosess over flere måneder:

- **Problem:** Gjennomgående luktproblemer i flere leiligheter i sameiet.
- **Utbedringer:** Selvaag gjennomførte tiltak sommeren 2024, men problemet vedvarte.
- **Juridisk oppfølging:** Styret har jobbet tett med advokat og tekniske fagfolk for å få en uavhengig vurdering.
- **Videre tiltak:** Utbygger planlegger ytterligere utbedringer i mars 2025, men det er fortsatt usikkerhet om løsningens effekt.

Nedenfor følger en detaljert tidslinje over sakens gang.

Tidslinje for saken

Dato	Hendelse
12. juni 2024	Utbedringstiltak ble gjennomført av Selvaag. Etter dette mente utbygger at problemet var løst.
Juli – august 2024	Styret ba seksjonseiere melde inn eventuelle klager etter utbedringen. Det kom flere tilbakemeldinger.
September – oktober 2024	Det ble registrert 7 klager, og advokatfirmaet krevde en uavhengig vurdering. Selvaag avviste videre utbedring og la ansvaret på sameiet for å innhente en egen sakkyndig vurdering.
November – desember 2024	Ny lukttest fra GK Norge AS bekreftet fortsatt luktproblemer. Selvaag foreslo en ny løsning, og det ble avdekket en konstruksjonsfeil i ventilasjonen.
16. desember 2024	Utbygger redegjorde for en ny utbedringsplan. Inspeksjon viste en glippe mellom den indre kanalen og hetten, noe som forårsaket kortslutning.
Januar – februar 2025	Utbygger gjennomførte tester og kom frem til en løsning, men utbedringene må vente til mars 2025 grunnet vinterforhold.
Mars 2025	Planlagt ny utbedring fra utbygger. Styret vil følge opp resultatene av dette arbeidet.

Kostnad for ventilasjonsarbeider

For å sikre en helhetlig vurdering av mulige løsninger er det utarbeidet et kostnadsoverslag for ulike alternativer basert på tilbud fra GK Norge og bygningsentreprenør Finstad og Jørgensen AS. Prisene inkluderer ikke prosjektering og søknader.

Alternativ	Beskrivelse	Estimert kostnad (eks. mva)
Alternativ 1 – Kanal opp over tak	Tilkobling til eksisterende kanal Isolerte kanalføringer langs terreng (legges i bygningsmessig innkassing) Kanalføring opp over tak (isolert og mantlet) Innfestingsdetaljer Jethette Montasjearbeider og nødvendig rigg (lift etc.)	240 000,- per avkast
Alternativ 2a – Tårnløsning	Tilkobling til eksisterende kanal Isolerte kanalføringer langs terreng (legges i bygningsmessig innkassing) Avkasttårn inkl. innstøpningsmuffe, lakkert i RAL-farge m.m.	325 000,- per avkast
Alternativ 2b – Avkast med teknisk rom	Tilkobling til eksisterende kanal Isolerte kanalføringer langs terreng (legges i bygningsmessig innkassing) Hjelpevifte Jethette	190 000,- per avkast

Kostnad for bygningsmessige arbeider og grunnarbeider

Alternativ	Beskrivelse	Estimert kostnad (eks. mva)
Alternativ 1 – Innkassing av kanal (over bakkenivå) (4 meter lang innkassing)	Innkassing av kanal fra tilkoblingspunkt i eksisterende kulvert og bort til fasade	190 000,- per avkast
Alternativ 2a – Innkassing av kanal (over bakkenivå) til tårn	Innkassing av kanal fra tilkoblingspunkt i eksisterende kulvert og bort til tårnplassering (10 meter lang innkassing)	480 000,- per avkast
Alternativ 2b – Innkassing av kanal (over bakkenivå) til teknisk rom (10 meter lang innkassing)	Innkassing av kanal fra tilkoblingspunkt i eksisterende kulvert og bort til teknisk rom	480 000,- + pris for teknisk rom (ikke mottatt estimat på dette).

For å sikre en helhetlig vurdering av mulige løsninger er det utarbeidet et kostnadsoverslag (bildet over) for ulike alternativer basert på tilbud fra GK Norge og bygningsentreprenør Finstad og Jørgensen AS. Prisene inkluderer ikke prosjektering og søknader.

Samlet priskonsekvens for ulike alternativer

(Eks. mva og påslag fra Finstad og Jørgensen AS)

- **Alternativ 1:** 240 000,- + 190 000,- per avkast
- **Alternativ 2a:** 325 000,- + 480 000,- per avkast
- **Alternativ 2b:** 190 000,- + 480 000,- + teknisk rom per avkast

Prisen er eks. mva.

Tilleggs kostnader for tårn

Prisene inkluderer ikke prosjektering og søknader.

Samlet kostnad for fire tårn

(Basert på estimatene over, eks. mva og påslag fra Finstad og Jørgensen AS)

- **Alternativ 1 (4 tårn):** $(240\,000 + 190\,000) \times 4 = 1\,720\,000,-$
- **Alternativ 2a (4 tårn):** $(325\,000 + 480\,000) \times 4 = 3\,220\,000,-$
- **Alternativ 2b (4 tårn):** $(190\,000 + 480\,000) \times 4 + \text{teknisk rom} = 2\,680\,000,- + \text{kostnad for teknisk rom}$

Totalprisen vil avhenge av eventuelle ytterligere kostnader for teknisk rom og spesifikasjoner på tårnene.

Et kostnadsanslag – evt. søksmål

Småkravsprosess (krav under 250 000 kr)

- En enklere og raskere prosess, avgjøres normalt på én dag i tingretten.
- Maksimalt ansvar for motpartens sakskostnader: **50 000 kr + mva.**
- Advokatutgifter ligger ofte mellom **100 000 og 150 000 kr + mva.**

Alminnelig prosess (krav over 250 000 kr)

- Mer omfattende prosess som kan vare flere dager.
- Advokatutgifter alene kan utgjøre rundt **300 000 kr + mva per side**, og total kostnad kan overstige **500 000 kr.**
- Ved tap må sameiet dekke motpartens kostnader.

Fra: GK Norge AS v/Camilla Fitje

Att: Selvaag Bolig AS v/Line Sophie Wegger

Oslo
23. juni 2023

Tiedemannsparken Sameie

Spredning av matlukt

BAKGRUNN

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

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

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

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



VURDERING

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

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

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

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

Vi har sett på 2 mulige løsninger.

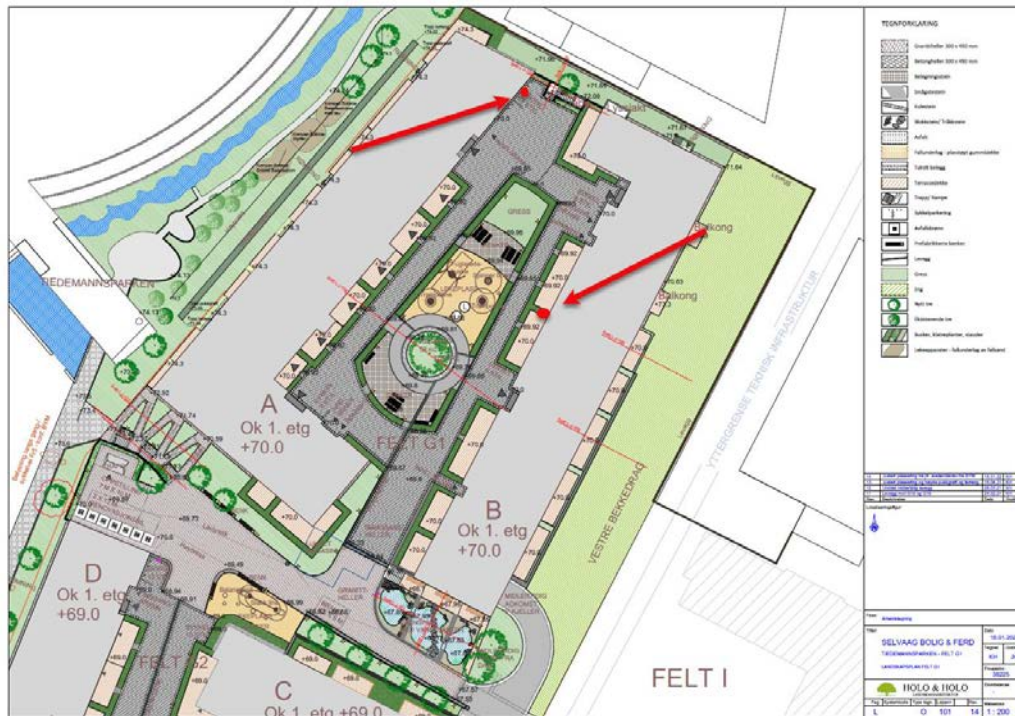
Alternativ 1

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

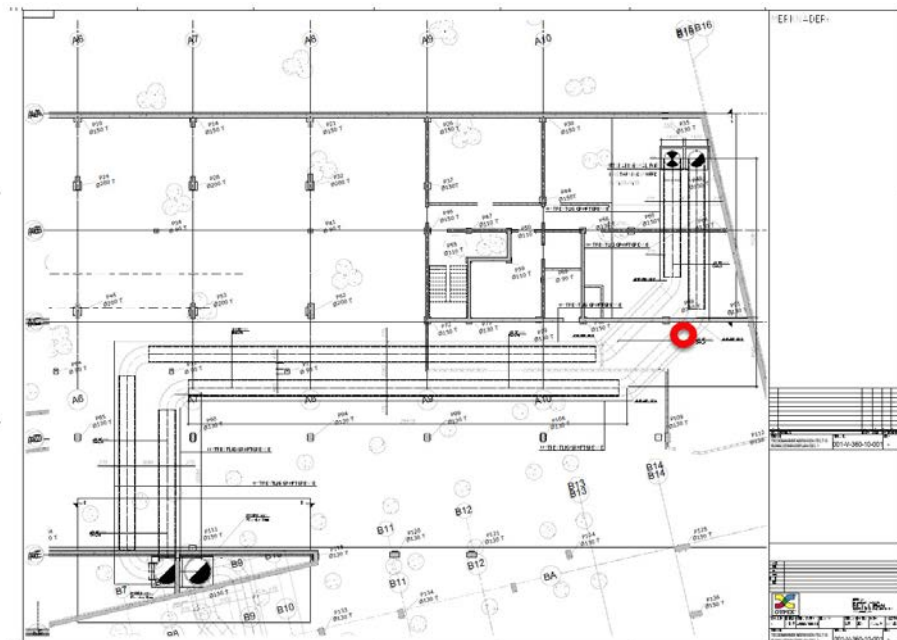
Kanaler i grunn ligger i en betongkulvert over parkeringskjeller. Vi må komme rett opp av kulvert som gir oss lite spillerom på oppstikk. 2 av oppstikkene fra kulvert kommer rett opp i uteplass i plan 1. Det må undersøkes om det er mulig å grave grøfter her en grøft her eller lages nye kulverter for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

Se skisseløsning på tegninger nedenfor.

Felt G1



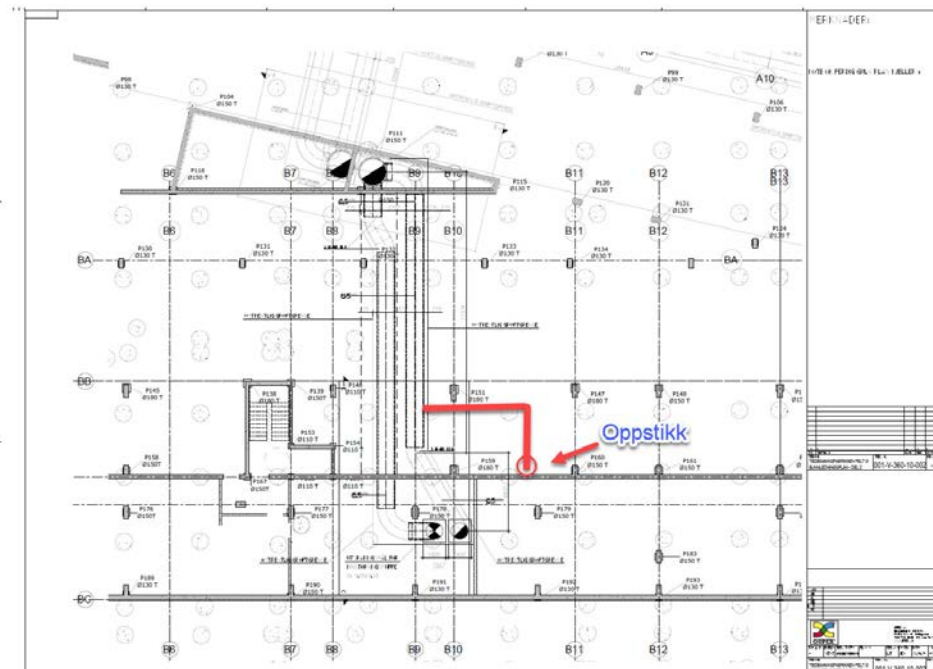
Bunnledningsplan del 1



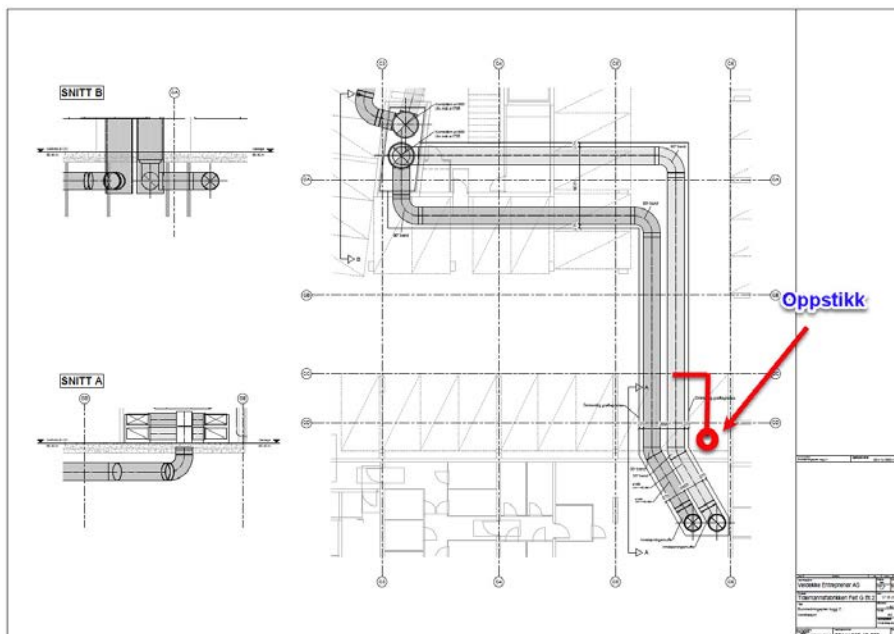
Plan 2 del 1



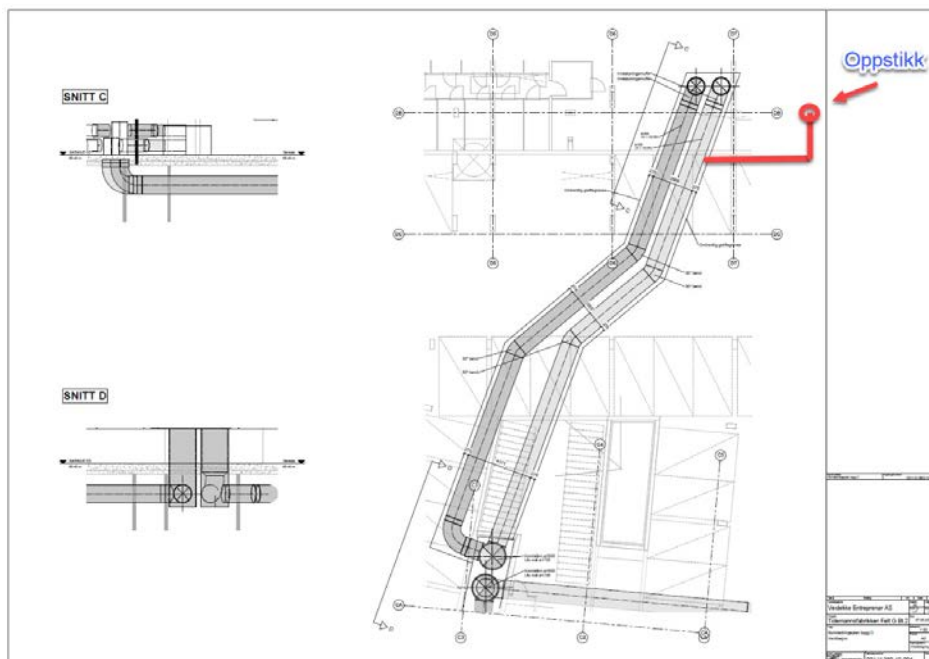
Bunnledningsplan del 2



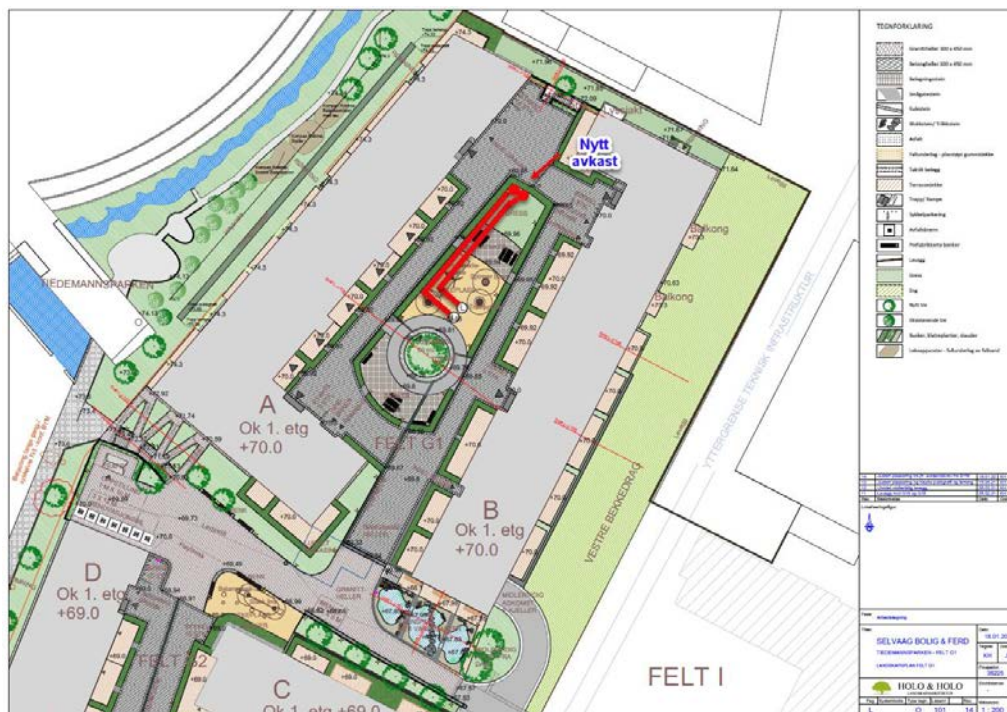
Vedlegg 4
Dato: 23. juni 2023
Forfatter: GK Norge AS v/Camilla Fitje



Bunnledningsplan 4 (bygg D)







DISKUSJON OG KONKLUSJON

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

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

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

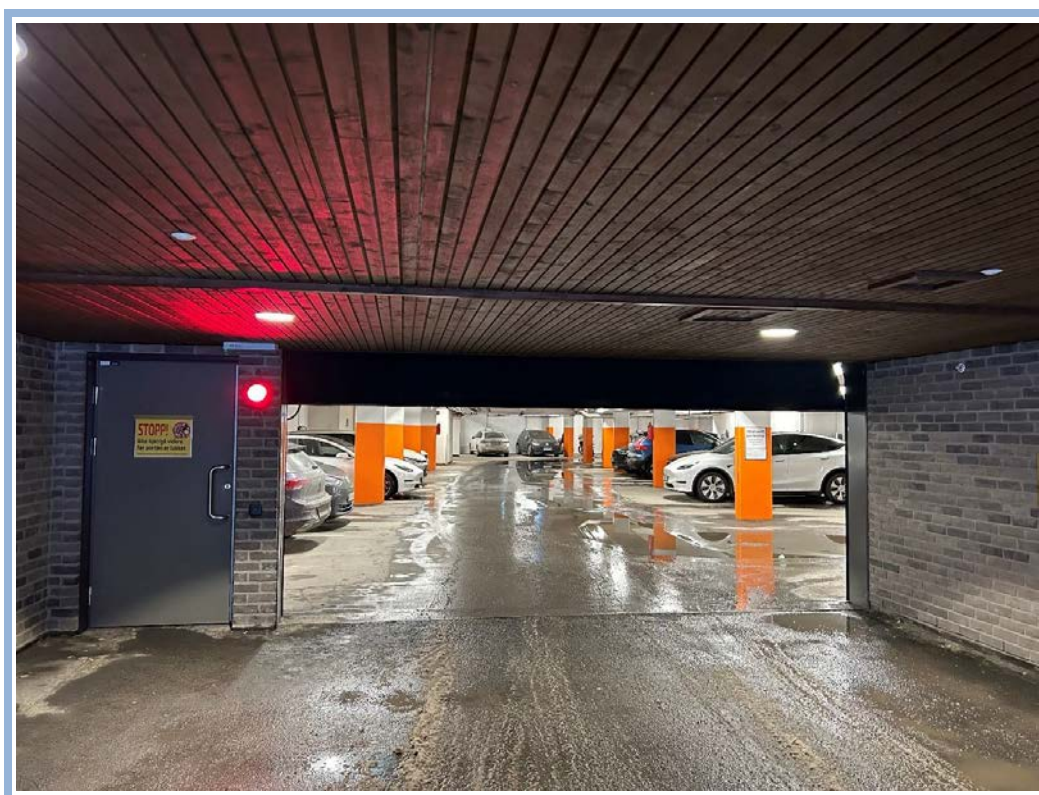
141461 Stålverkskroken 18-38, 0661 Oslo

RAPPORT

Oppdragsgiver: Tiedemannsparken Sameie

04.03.2024

RAPPORT – VURDERING AV FUKTUTFORDRINGER I PARKERINGSANLEGG



OPAK AS
org.nr. 960 816 862
Engelbrektsvei 7
0275 Oslo
Tlf. 22 51 77 00



OPAK BERGEN AS
org.nr. 921 586 736
Solheimsgaten 16 B av 5
5058 Bergen
Tlf. 22 51 77 00



OPAK TRONDHEIM AS
org.nr. 921 586 787
Tungtveien 30
7047 Trondheim
Tlf. 22 51 77 00



firmapost@opak.no
www.opak.no
[LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/opak-no)

Innhold

Oppdragsopplysninger 3

Sammendrag..... 3

Oppdrag 3

Hensikt..... 3

Eiendom 3

Opplysninger 3

Funn fra befaringen 4

Vurdering/årsak 6

Tiltak 7

Kontrollskjema for oppdrag byggfaglig spesialrådgivning..... 8

141461 Stålverkskroken 18-38, 0661 Oslo

Oppdragsopplysninger

Oppdragsadresse: Stålverkskroken 18-38, Oslo
 Møtested: Stålverkskroken 18
 Oppdragsgiver: Tiedemannsparken Sameie
 Oppdragsleder: Åsmund Blindheim
 Befaringsnummer: 01
 Befaringsdato: 14.02.2024
 Oppdragsbeskrivelse: Forespørsel - tilstandsvurdering i garasjen mht mulige løsninger for drenering eller fukt/vannfjerning

☒ Egenkontroll ☐ Sidemannskontroll ☒ Overordnet kontroll
 04.03.2024 ÅB Dato Initialer 04.03.2024 BEA

Foretak/organisasjon	Kode	Navn og rolle	E-post	Deltatt	Sendt til
Tiedemannsparken Sameie	OPG	Minh Hoang Nguyen	tiedemannsparken@gmail.com	X	X
OPAK AS	RG	Åsmund Blindheim	asmund.blindheim@opak.no	X	-

Sammendrag

OPAK AS v/ Åsmund Blindheim har gått befaring og har vurdert vannhåndteringen av parkeringsanlegget til sameie Tiedemannsparken. Vannet føres til kjørebanene og vekk fra parkeringsplasser, søyler og vegger. OPAK ser at løsningen er bedre enn ett flatt dekke. De opplevde utfordringene med forhøyet vann i kjørebanen er beskrevet i styremappen overlevert fra entreprenøren og OPAK anbefaler å følge oppfordringen med å fortsette vannoppsugingen som beskrevet ved forhøyet belastning. For eventuelle forsøksmessige tiltak har OPAK beskrevet noen av disse senere i rapporten.

Oppdrag

Oppdraget er gitt OPAK av Tiedemannsparken Sameie, jamfør bestilling av 07.02.2024

Hensikt

Hensikten med oppdraget er å gjøre en vurdering av fukthåndtering i parkeringsanlegget og eventuelt komme med løsninger for å bedre dette.

Eiendom

Eiendommen består av fire blokker med til sammen 317 boliger. Under blokkene er det ett parkeringsanlegg.

Opplysninger

OPAK opplyser følgende:

OPAK verken åpner eller river konstruksjoner og tar forbehold om skjulte feil og mangler. Det er kun de beskrevne forhold som er vurdert av OPAK.

141461 Stålverkskroken 18-38, 0661 Oslo

OPAK har eiendomsrett til materialet utarbeidet av selskapet. Det prosjektmaterialet som er utarbeidet av OPAK kan iht. avtalen bare benyttes av vår oppdragsgiver i forbindelse med det oppdraget OPAK er engasjert for.

Dokumenter overlevert fra oppdragsgiver:

- Styremappe 26.03.2021 rev 14.04.21
- Garasje oversikt
- Elektrotegninger
- FDV Tiedemannsfabrikken felt G
 - Hus A
 - Hus B
 - Hus C
 - Hus D

Funn fra befaringen

Bilde av funn	Beskrivelse
	Bildet tatt rett på innsiden av innkjøringsporten. Det er en del vann i kjørebanelen.
	Bilde av parkeringsplasser. Det er lite fuktighet på parkeringsplassene. Det er tegn på godt fall mot kjørebaneler.

141461 Stålverkskroken 18-38, 0661 Oslo

Bilde av funn	Beskrivelse
	Bilde av kjørerampen mellom parkeringsarealene i parkeringsanlegget. Godt fall med ansamling av vann i kjørebane i bunnen.
	Bilde av søyle ved parkeringsplassene. Det ser ut til å ha godt fall vekk fra søylene og vannet blir ikke stående inntil disse.
	Bildet viser at forholdet med fall mot kjørebane er gjennomgående i hele parkeringsanlegget.

Vurdering/årsak

Krav i TEK 17.

Kravene i byggt teknisk forskrift som omhandler parkeringsanlegg i eget byggverk er ramset opp i figuren under.

Parkeringsanlegg i eller på byggverk	§ 12-1 (1)	«Byggverk skal ha en planløsning tilpasset byggverkets funksjon.»
	§ 12-5	«Byggverk skal ha en utforming som forebygger fare for skade på personer og husdyr ved sammenstøt eller fall.»
	§ 12-6	Diverse krav til kommunikasjonsveier. Ifølge DiBK gjelder kravene i parkeringsanlegget, men ikke i bilens umiddelbare omgivelser.
	§ 12-7 (1)	«Rom og annet oppholdsareal skal ha utforming, romhøyde og størrelse tilpasset sin funksjon.»
	§ 12-16	Diverse krav til ramper for gående
	§ 12-18	Plassering av betjeningsutstyr (lysbrytere, ladekontakt for elbil o.l.)
	§ 13-9	Fuktighet «skal ikke trenge inn og gi fuktskader, soppdannelse eller andre hygieniske problemer». Se pkt. 73 .
	Diverse	Krav til konstruksjoner, brannsikkerhet, innemiljø osv. er omtalt i pkt. 6 og pkt. 7 .

Figur 1: SINTEF Community, 312.130, oktober 2023.

Kravene som omhandler fuktighet er henvist i §13-9 og omhandler at fukt ikke skal påføre bygningsmassen fuktskader, soppdannelse eller andre hygieniske problemer. De resterende kravene omhandler andre krav som parkering i eller på byggverk skal ivareta.

Fuktighet i parkeringsanlegg

I SINTEF Community har i den senere tid kommet med ett nytt byggdetaljblad som ikke var gjeldende på byggetidspunktet. Derfor må vurderingene som gjøres i dette tilfelle gjøres ut ifra den forrige utgaven av dette byggdetaljbladet.

563 *Nedbør og smeltevann fra biler* bør ledes bort med fall 1 : 40. Utendørs kan vannet ledes til grøntanlegg. Dersom vannet ledes til sluk, må det gå gjennom en oljeutskiller før det slippes videre til overvannsnett. I innendørs anlegg som er tilstrekkelig oppvarmet til å smelte og tørke opp fuktigheten, er det unødvendig med fall, men man bør likevel legge inn sluk for bortledning av spylevann. Når garasjefloret ligger under grunnvannsstanden, kan vannoppsuger og luftavfukter være aktuelt. Avløp fra parkeringsplan som ikke ligger på terreng, bør gå i innvendig, oppvarmet nedløp.

Figur 2: SINTEF Community, 312.130, mars 2015

Den tids anbefaling var å føre vann vekk fra bilene. Videre kan håndtering av fuktighet i innendørs anlegg foregå via fordampning og ventilering av garasjen. Dette fordrer tilstrekkelig temperatur og ventilasjon i garasjeanlegget. Normalt ventileres det kun for å fjerne eksos- og bensingasser og dette vil ikke være tilstrekkelig til å transportere ut fuktigheten som oppstår i garasjeanlegget på vinterstid.

Entreprenørens FDV dokumentasjon

I oversendt dokumentasjon fra oppdragsgiver har entreprenøren beskrevet forholdet med fuktighet i punkt 12 fellesareal/uteareal. I denne styremappen står det at vannet skal føres vekk fra parkeringsplassene og at ved behov vil det være nødvendig med ekstra tiltak, som sugebil, for å håndtere mye smeltevann.

12.1.2 Gulvet i garasjen

Garasjegulvet er støpt med fall til kjørefeltet. Dette slik at eventuelt smeltevann fra biler vil bli ledet bort fra p-plassen. Ved mye smeltevann så anbefales det å bestille sugebil for oppsuging.

Betonggulvet er impregnert med betongolje for å hindre støv. Dette vil bli slitt av mekanisk påkjenning og må da etterbehandles. Slitasje vil man kunne påvise dersom man feier med feiekost på tørt gulv, og at betongen har begynt å støve. Anslått intervall på 5-10 år.

Figur 3: Styremappe 26.03.2021 rev 14.04.21

Tiltak

Etter OPAKs vurdering er parkeringskjelleren til sameiet Tiedemansparken bygget i henhold til byggeteknisk forskrift og gjeldende preaksepterte ytelser (SINTEF Community, byggdetaljblad) fra byggetiden.

Entreprenøren har utført en vurdering av vannhåndtering i parkeringsanlegget og ført dette til et område det er til minst mulig bry for brukerne. De har også medtatt instruks om håndtering av de periodene med høyere belastning.

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

For OPAK AS



Åsmund Blindheim
Byggfaglig spesialrådgiver

Kontrollskjema for oppdrag byggfaglig spesialrådgivning

Henvising for interne kvalitetskrav
OPAKs Kvalitets- og miljøhåndbok OPAKs HMS – Håndbok Prosesskjema med tilhørende rutiner

Sjekkliste intern kvalitet	Ja	Nei
Oppdragsbeskrivelse, betingelser og honorar er avtalt og bekreftet av oppdragsgiver og bekreftelsen er lagret i dokumentsenteret tilhørende oppdraget.	X	
Sikringstiltak ved befaring er ivaretatt i henhold til HMS-Håndbok. <i>Eventuell bruk av sikker jobbanalyse skal lagres i OPAKs dokumentsenter.</i>	X	
Alle oppdragsdokumenter og arkivverdig e-poster er lagret i OPAKs dokumentsenter eller e-postarkiv knyttet til oppdraget.	X	
Kvaliteskontroll av oppdragets OPAK-dokumenter er gjennomført i henhold til OPAKs rutiner.	X	

Dokumentasjon og opplysninger som er grunnlag for vurderingene i rapport/notat
- SINTEF Community byggdetaljblad: 312.130 Utforming og dimensjonering av parkeringsanlegg, Utgave 4.2, oktober 2023 312.130 Utforming og dimensjonering av parkeringsanlegg, Utgave 3.0, mars 2015 - Byggeteknisk forskrift, TEK 17

Oppdragsevaluering
OPAK ønsker tilbakemelding på vårt arbeid fra våre oppdragsgivere. Vi er takknemlig om du bruker et øyeblikk på å svare på noen spørsmål. For å svare på kundeevalueringen registrer din e-postadresse via denne linken, og du vil få tilsendt et elektronisk spørreskjema med tre spørsmål.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 1.04.25

Selskapsnummer: 2421 Selskapsnavn: TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Tiedemannsparken Sameie

Organisasjonsnummer: 927377128

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 61

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 12

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

[] er valgt.

✓ Vedtatt. Ida Evjen valgt som møteleder.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 570 600.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 570 600

✓ Vedtatt. 61 stemmeberettigede- 5 stemte i mot

7. Digitale nøkler

Fremmet av: Åse Wahl Gunderson

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

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

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

Styrets innstilling

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

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

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Styrets innstilling tas til følge

✓ Forslaget ble vedtatt

8. Pergola i bakgård A/B

Fremmet av: Anne Berndt

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

Styrets innstilling

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

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

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

På nåværende tidspunkt er styrets innstilling at forslaget avvises.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

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

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Styrets innstilling tas til følge

✓ Forslaget ble vedtatt

9. Matluktsmitte

Fremmet av: Eline Granum Øimoen

1. Hva saken handler om:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Hensikt og mål

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Følgende forslag var til avstemning:

-

Forslag til vedtak 1:

Alternative forslag til vedtak:

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

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Styrets innstilling tas til følge

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 3:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

10. Valg av tillitsvalgte

Dagens styre :

Styreleder Minh Hoang Nguyen (2022-2024)

Styremedlem Henning Pettersen (2022-2024)

Styremedlem Stig Slaatto-Hornnes (2022-2024)

Styremedlem Jogvan Hugo Gardan (2023-2025)

Styremedlem Serena Norheim (2023-2025)

Vara Dag Nysæter (2023-2024)

Vara Marte Abrahamsen (2023-2024)

Vara Mathias Lofsgaard (2023-2024)

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Minh Hoang Nguyen

Følgende stilte til valg:

Minh Hoang Nguyen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Mathias Lofsgaard

Dag Nysæter

Følgende stilte til valg:

Mathias Løfsgaard
Dag Nysæter

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Marte Abrahamsen
Ekaterina Angelina Flakstad
Jonas Aleksander Hansen

Følgende stilte til valg:

Marte Abrahamsen
Ekaterina Angelina Flakstad
Jonas Aleksander Hansen

Protokollen er signert av
Møteleder Ida Evjen /s/
Protokollfører Ida Evjen /s/
Protokollvitne Hedda Bråtebæk /s/





Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2421

Tiedemannsparken Sameie

Velkommen til årsmøte i Tiedemannsparken Sameie

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Tiedemannsparken Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport-2421 Tiedemannsparken Sameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 570 600.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 570 600

Digitale nøkler

Forslag fremmet av:

Åse Wahl Gunderson

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

a)

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

- For Digitale nøkler
- Mot Digitale nøkler

b)

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

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

Pergola i bakgård A/B

Forslag fremmet av:

Anne Berndt

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

På nåværende tidspunkt er styrets innstilling at forslaget avvises.

a)

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

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

b)

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

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

Matluktsmitte

Forslag fremmet av:

Eline Granum Øimoen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

1. Hva saken handler om:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Hensikt og mål

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

a)

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

- For Matluktsmitte
- Mot Matluktsmitte

b)

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

1. Alternative forslag til vedtak:

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

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

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

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

2. Styrets innstilling tas til følge

Vedlegg

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

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Dagens styre :

Styreleder Minh Hoang Nguyen (2022-2024)

Styremedlem Henning Pettersen (2022-2024)

Styremedlem Stig Slaatto-Hornnes (2022-2024)

Styremedlem Jogvan Hugo Gardan (2023-2025)

Styremedlem Serena Norheim (2023-2025)

Vara Dag Nysæter (2023-2024)

Vara Marte Abrahamsen (2023-2024)

Vara Mathias Løfsgaard (2023-2024)

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Minh Hoang Nguyen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dag Nysæter
- Mathias Løfsgaard

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jonas Aleksander Hansen
 - Marte Abrahamsen
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Tiedemannsparken Sameie

Sameiet består av 317 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

129 1

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

Tiedemannsparken Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Forord

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

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

Administrasjon

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

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

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

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

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

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

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

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

Service- og driftsavtaler

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

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

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

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

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

Kommunikasjon med beboere

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

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

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

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

HMS og brannvern

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

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

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

I denne perioden har vi:

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

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

Den daglige driften

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

(1) Endret felleskostnader

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

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

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

(2) Fjernvarmekostnadene i sameiet

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

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

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

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

(3) Spotpris på strømforbruk for elbil-lading

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

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

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

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

(4) Vannfjerning i garasjen

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

(5) Håndtert adgangsbestilling

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

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

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

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

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

(6) Håndtert hensatte gjenstander og lagring i fellesområder

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

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

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

(7) Brudd på husordensregler

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

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

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

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

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

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

(9) Vaktmestertjenester

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

(10) Utløst brannalarm august 2023

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

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

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

Øvrige aktiviteter

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

(11) Sosialt

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

(12) Nabolagshuset Petersborg

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

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

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

(13) Tilskuddssøknad hobbyrom

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

(14) Hagegruppe

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

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

(15) Solcelle-befaring

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

(16) Oppfølging av matlukt mot Selvaag

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

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

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

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

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

(17) Oppfølging av markiser

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

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

(18) Oppfølging av vannlekkasjer

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

(19) Innbrudd i bodområder

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

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

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

(20) Håndtering av forsikringssaker

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

Vi tar med historiske tall:

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

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

(21) Støy fra bilvaskeriet Aquashine

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

(22) Tilstandsvurdering av fuktutfordringer i garasjen

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

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

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

(23) Øvrige saker

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

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

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

Resultat

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

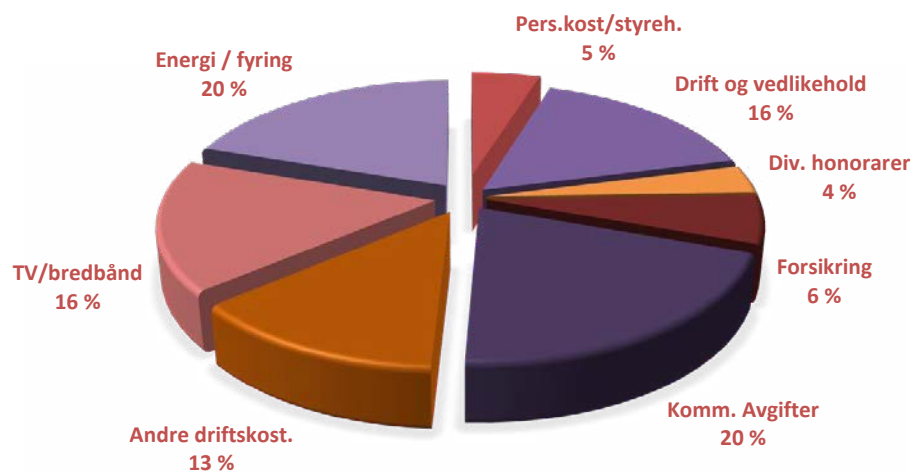
Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

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

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

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

Kostnadsdiagram 2023



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Felleskostnader

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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

side 1 av 2

Penneco Dokumentnøkkel: WV7LW-6SHTK-ZHWY2K-HZDEG-CGLU4-PK0M7



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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrsktet: WV7LW-6SH7TK-ZMYZK-HZDEG-C6LU4-PKMM7

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

side 2 av

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 750	13 252
Kundefordringer		115	10 210
Forskuddsbetalte kostnader		780 492	731 673
Energiavregning	15	810 274	1 100 760
Driftskonto OBOS-banken		0	0
Sparekonto OBOS-banken		68 181	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 672 812	1 855 896
SUM EIENDELER		1 672 812	1 855 896
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-945 054	-160 127
SUM EGENKAPITAL		-945 054	-160 127
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		251 407	226 153
Leverandørgjeld		1 042 730	1 333 287
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 2 000 000)		1 323 729	439 984
Annen kortsiktig gjeld		0	16 598
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 617 866	2 016 022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 672 812	1 855 896
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2024
 Styret i Tiedemannsparken Sameie

Minh Hoang Nguyen/s/

Jogvan Hugo Gardar/s/

Serena Norheim/s/

Henning Pettersen/s/

Stig Slaatto-Hornnes/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

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

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

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

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

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

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

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

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

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

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

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

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

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

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

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

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

SUM INNTEKTER	-1 427 544
----------------------	-------------------

KOSTNADER

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

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

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

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

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

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

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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

Fra: GK Norge AS v/Camilla Fitje

Att: Selvaag Bolig AS v/Line Sophie Wegger

Oslo
23. juni 2023

Tiedemannsparken Sameie

Spredning av matlukt

BAKGRUNN

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

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

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

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



VURDERING

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

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

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

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

Vi har sett på 2 mulige løsninger.

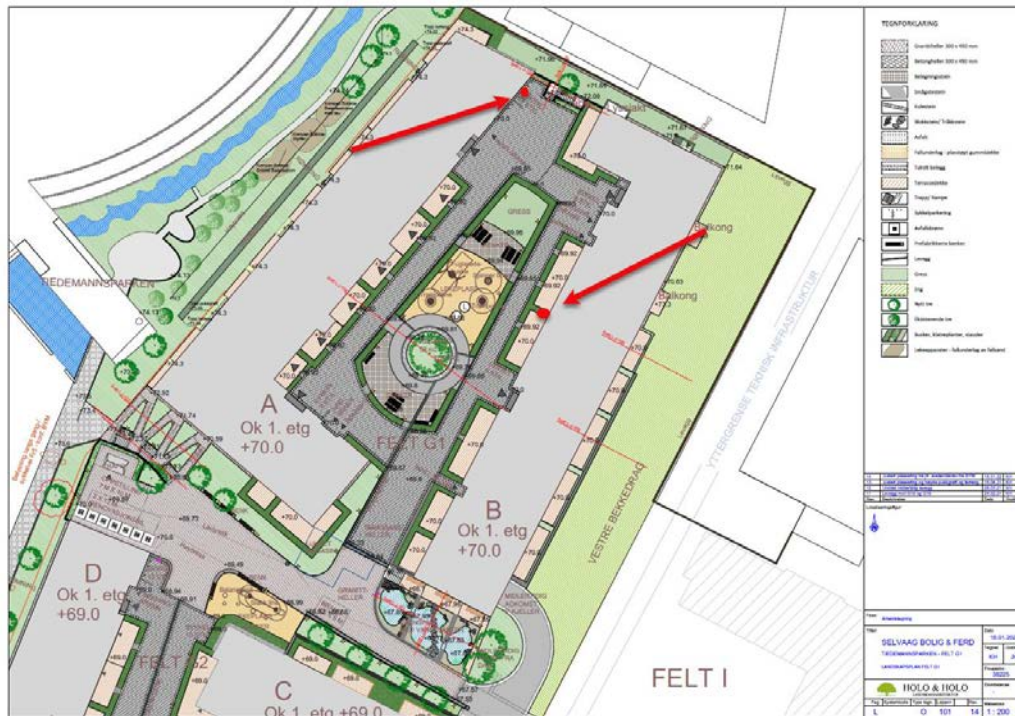
Alternativ 1

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

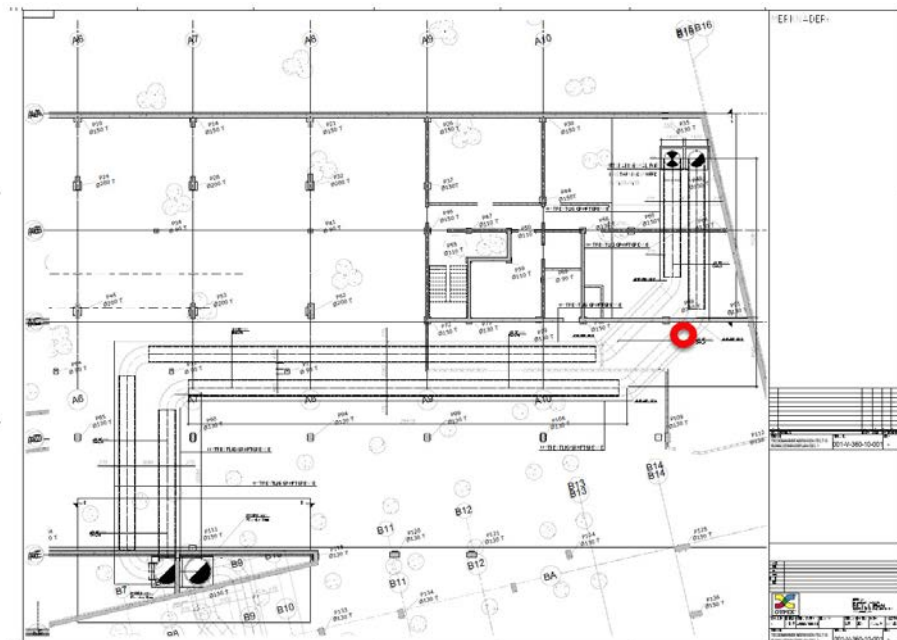
Kanaler i grunn ligger i en betongkulvert over parkeringskjeller. Vi må komme rett opp av kulvert som gir oss lite spillerom på oppstikk. 2 av oppstikkene fra kulvert kommer rett opp i uteplass i plan 1. Det må undersøkes om det er mulig å grave grøfter her en grøft her eller lages nye kulverter for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

Se skisseløsning på tegninger nedenfor.

Felt G1



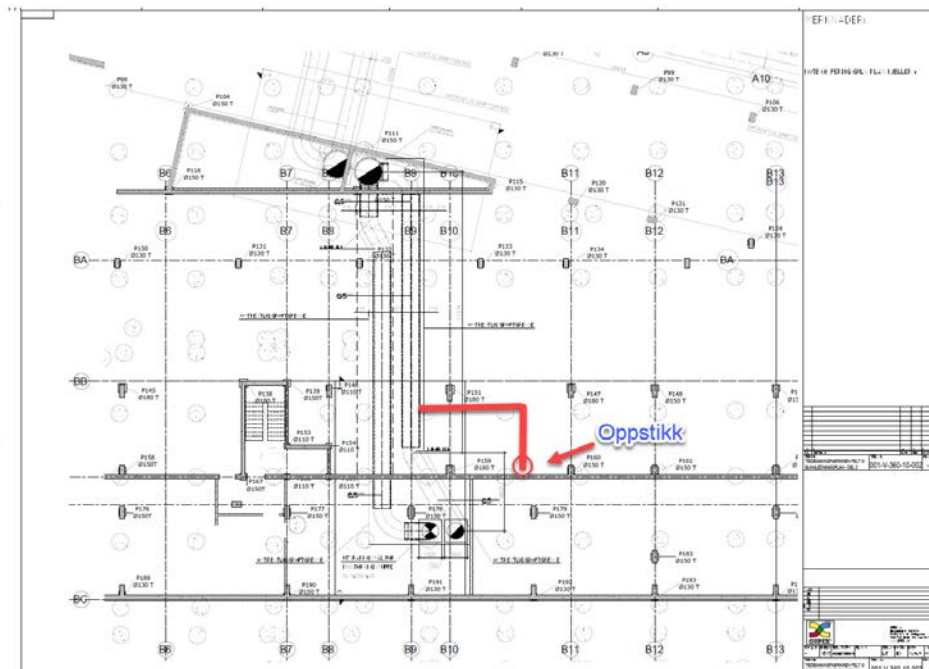
Bunnledningsplan del 1



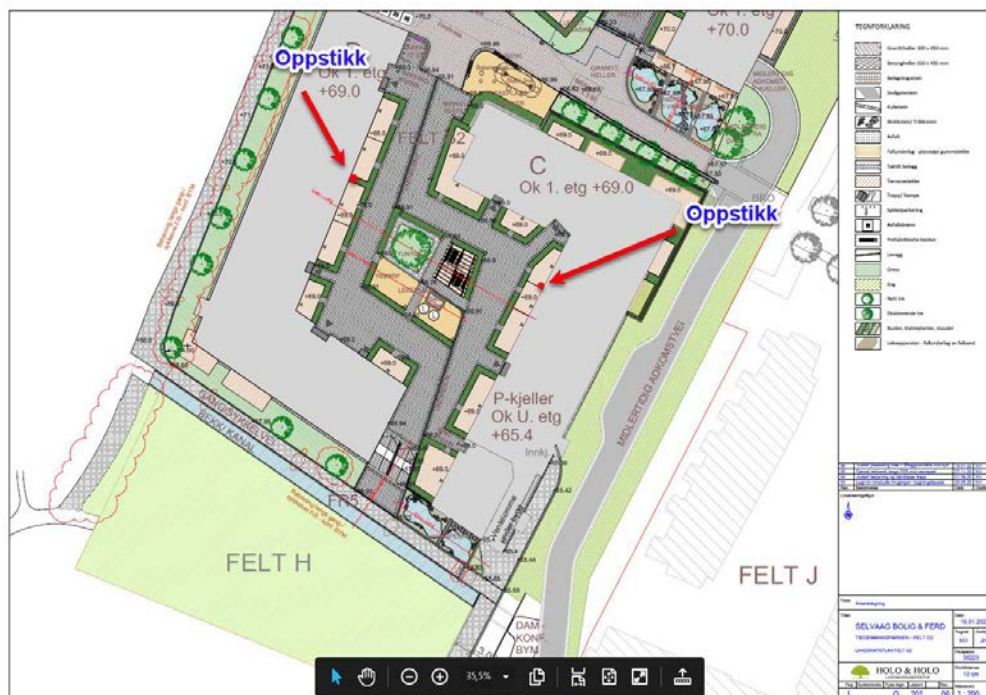
Plan 2 del 1



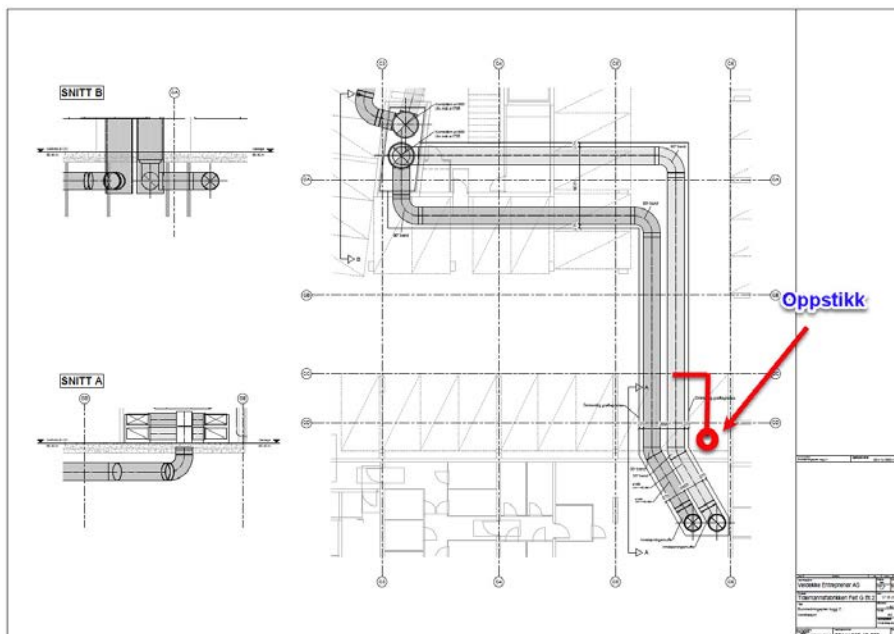
Bunnledningsplan del 2



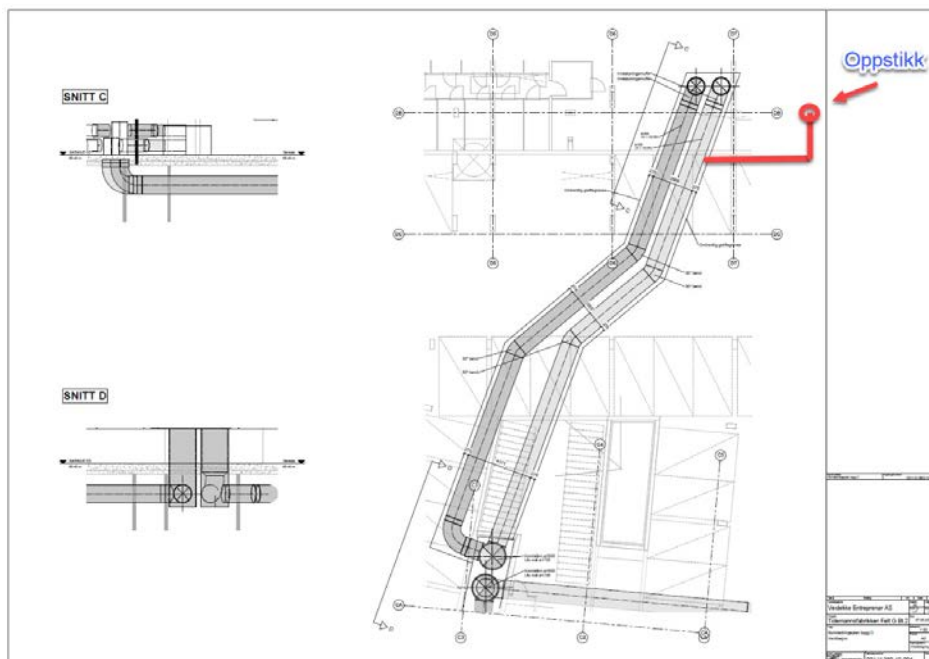
Felt G2



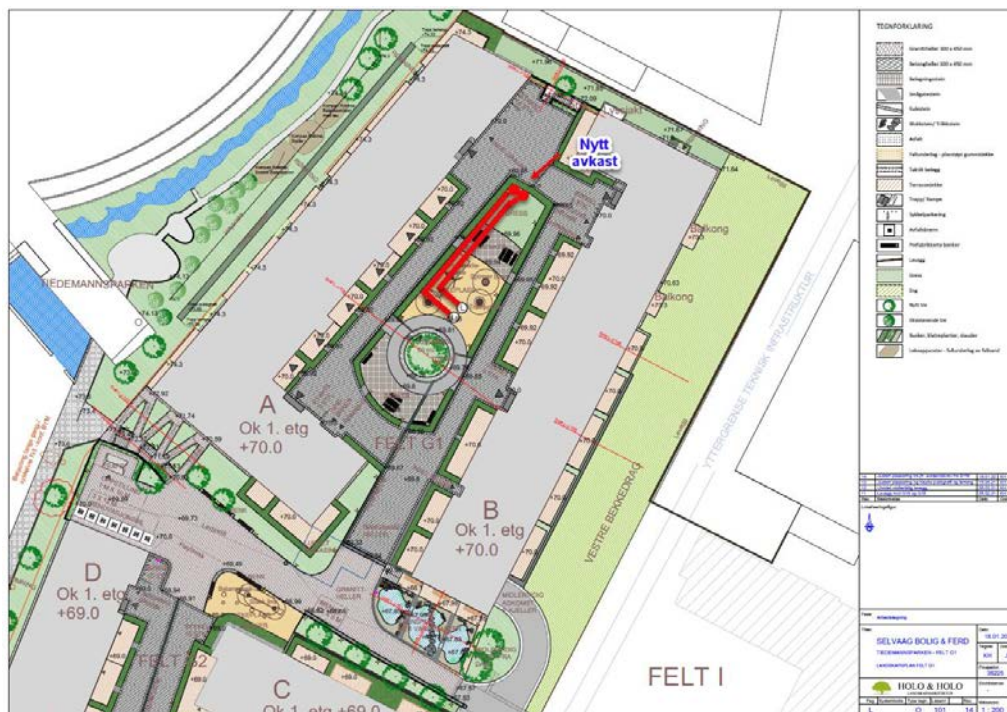
Bunnledningsplan 3 (bygg C)



Bunnledningsplan 4 (bygg D)







DISKUSJON OG KONKLUSJON

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.04.24

Selskapsnummer: 2421 Selskapsnavn: Tiedemannsparken Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2022 for Tiedemannsparken Sameie

Organisasjonsnummer: 927377128

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. september kl. 09:00 til 18. september kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 138.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. 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: 123

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Mathias Løfsgaard er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 123

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av møteleder

Styret foreslår Ida Granvold, OBOS, som digital møteleder

Forslag til vedtak:

Ida Granvold, OBOS, velges som møteleder

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 123

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 15

4. Sette opp mindre inngripende tiltak enn kameraovervåking

Styret registrerer at det på Vibbo har kommet innspill og ønsker fra beboere om at det monteres kameraovervåking på sameiets fellesområder.

Innspillene har særlig kommet i forlengelse av innbruddsforsøkene og innbruddene i bodområdene.

Det har ikke kommet inn noe konkret forslag fra beboere til styret om å innkalle til ekstraordinært årsmøte, for å vurdere saken. Styret ønsker å ta initiativ til et ekstraordinært årsmøte, for å få belyst saken, og for å fatte et vedtak ved bredest mulig deltakelse fra beboerne.

Kameraovervåking er strengt regulert, og det stiles krav til den som setter opp kameraovervåking om både hva som kan overvåkes, hvordan det lagres og hvor lenge det lagres.

Datatilsynet sin veileder for kameraovervåking sier at det er virksomheten, det vil si sameiet ved styret, som må kjenne og sette seg særdeles godt inn i regelverket, og at styret har selv ansvaret for å overholde alle reglene i loven før overvåking kan iverksettes.

Her er en oversikt over de viktigste kravene:

A) Helt overordnet må overvåkingen ha et behandlingsgrunnlag for å være lov. Som regel er «interesseavveining» det eneste behandlingsgrunnlaget som er relevant å se på i denne sammenhengen.

B) Krav om formålsbegrensning;

Man må skriftlig definere et klart formål med overvåkingen. Overvåkingen kan ikke brukes på måter som er uforenlige med det definerte formålet.

C) Krav om nødvendighet;

Kameraovervåkingen må være nødvendig for formålet. Man bør først tenke grundig gjennom om overvåkingen vil ha en forebyggende virkning eller betydning for oppklaring av hendelser. Vil det hjelpe, og i så fall mot hva? Kameraovervåking må være et egnet tiltak for det man ønsker å oppnå.

Særlig like etter hendelser som skaper utrygghet, sinne eller frustrasjon, vil et ønske om tiltak og handling melde seg. Kameraovervåking er noe synlig og konkret, og kan være lett å ty til for å vise at man har gjort noe. Det er ikke en god nok begrunnelse. Det må

foreligge en vurdering som viser at overvåkingen kan være et egnet virkemiddel for å oppfylle formålet.

Deretter må man tenke over om problemet kan løses eller risikoen minimeres gjennom andre egnede, men mindre inngripende tiltak. Dersom det kan det, kan man ikke kameraovervåke. I enkelte tilfeller kan det kreves at den som vil overvåke har prøvd ut alternative løsninger uten å oppnå ønsket effekt. Eksempler på alternative tiltak er

- *fysisk sikring*
- *begrenset adgang eller adgangskontroll, samt låse- og alarmsystemer,*
- *tilstedeværelse gjennom økt bemanning eller vakthold*
- *økt lyssetting, og*
- *oppmerksomme ansatte, opplæring og gode rutiner*

D) *Krav om interesseovervekt;*

Interessen i å kameraovervåke må veie tyngre enn personvernet til de som blir overvåket. Alle har en viss rett til sporfri ferdsel, og kameraovervåking er et inngrep i denne retten. Dermed må det tungtveiende interesser til for å kunne kameraovervåke. Interesseavveiningen påvirkes også av hvilke personvernvennlige tiltak man har iverksatt og hvordan de berørte opplever overvåkingen.

Videre i veilederen står det;

I borettslag eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at saken legges frem på et allmøte, en generalforsamling eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder. Det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen.

Overvåking for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål, er ikke tillatt.

Styrets innstilling

En kameraovervåking av sameiets felles områder medfører strenge plikter for styret. Styret mener det ikke er store nok tungtveiende interesser for å kunne iverksette overvåking.

Innbrudd og hærverk i sommer er fulgt opp med både politianmeldelse og utbedrings- og tiltaksplan:

i) Alle dører på fellesområder, hovedsakelig på garasjeplan U1, vil bli utbedret enten med nye dører eller med kosmetiske inngrep.

ii) For å sikkerhetsherde dørene fra garasjen ytterligere har styret bestilt en anretning for å dekke mellom dør og karm, dette vil begrense muligheten til å bryte opp dørene betraktelig. Dette gjøres etter anbefaling og rådføring med leverandør (Lås og Sikring AS). Samtlige dører fra garasjen vil få en slik sikkerhetsherding antatt levert fra leverandør innen utgangen av november 2022. Styret vil fortløpende vurdere å sikkerhetsherde flere utsatte dører inn til boder og felles områder.

Ovennevnte tiltakspunkter går på fysisk sikring. Ytterligere inngripende tiltak kan vurderes videre med for eksempel begrenset adgang eller adgangskontroll, samt innfører låse- og alarmsystemer, og tilstedeværelse gjennom vakthold.

Styret vil nedsette en arbeidsgruppe bestående av styremedlemmer og beboere for å innvolvers i arbeidet med å vurdere og forankre hvilke risiko reduserende tiltak nevnt ovenfor kan prioriteres og gjennomføres.

Arbeidsgruppen vil få mulighet til å påvirke valg av tjenesteleverandør, påvirke kriterier for anbud og ikke minst komme med forslag til kravspesifisering av løsninger og tjenester. Det legges til grunn at en finansieringsplan utarbeides og dokumenteres, samt fremføres og presenteres til vedtak på årsmøte 2023.

Dersom tiltakene over viser seg å ikke ha noen effekt kan arbeidsgruppen undersøke videre tiltak.

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling vedtas

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **100**

Antall stemmer mot vedtaket: **23**

Antall blanke stemmer: **15**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Sette opp kameraovervåking (dersom sak 4 ikke vedtas)

Forutsetning for vedtak i denne saken er at sak 4 ikke blir vedtatt.

Dersom sak 4 blir vedtatt faller denne saken bort.

Kameraovervåking vurderes settes opp under forutsetningen at alle krav og vilkår i datatilsynets veileder er oppfylt, samt at tiltaket vedtekstfestes på fysisk årsmøte 2023.

Styrets innstilling

Kameraovervåking vurderes settes opp under forutsetningen at alle krav og vilkår i datatilsynets veileder er oppfylt, samt at tiltaket vedtektsfestes på fysisk årsmøte 2023.

Styret vil samtidig nedsette en arbeidsgruppe bestående av styremedlemmer og beboere for å dokumentere at nødvendige krav og vilkår er oppfylt for kameraovervåking i henhold til datatilsynets veileder.

Arbeidsgruppen vil i tillegg få mulighet til å påvirke valg av tjenesteleverandør, påvirke kriterier for anbud og ikke minst komme med forslag til kravspesifisering av løsninger og tjenester. Det legges til grunn at en finansieringsplan utarbeides og dokumenteres, samt fremføres og presenteres til vedtak på årsmøte 2023.

Forslag til vedtak:

Kameraovervåkning settes opp forutsatt at alle krav og vilkår i styrets innstilling er oppfylt

✓ Forslaget ble vedtatt

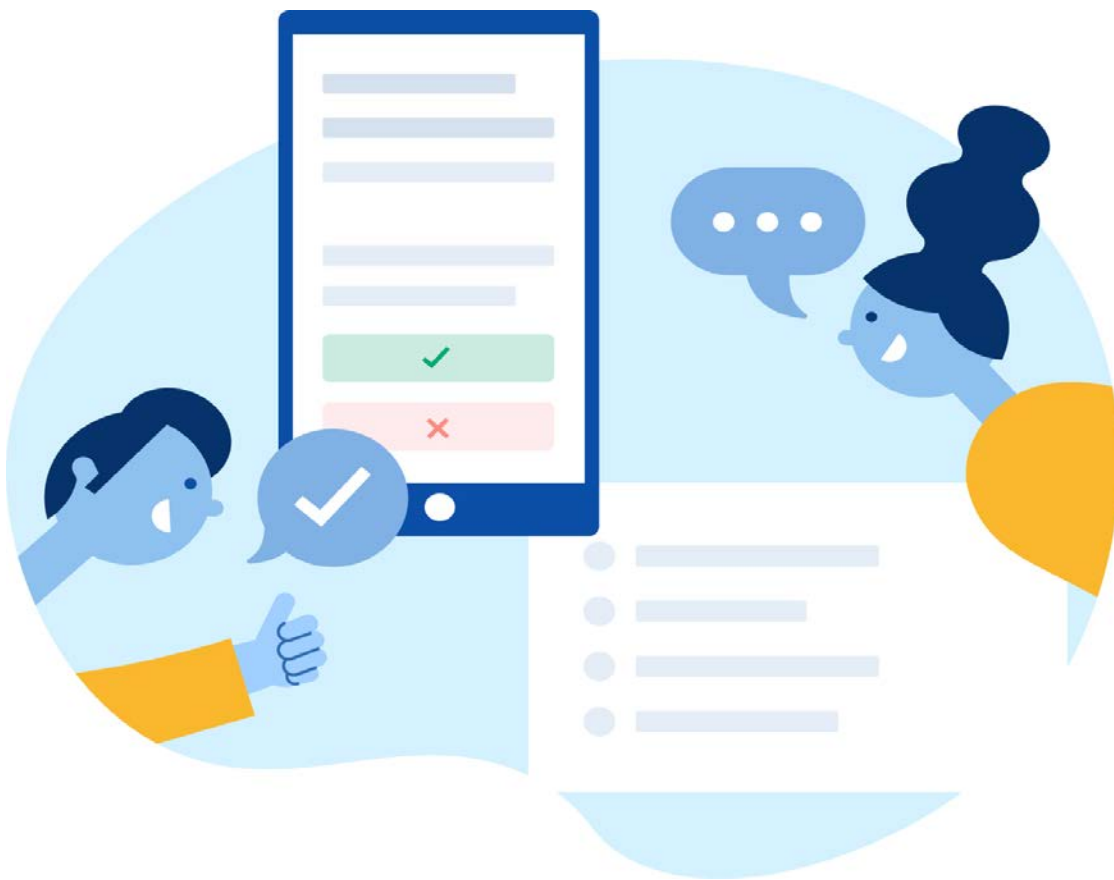
Antall stemmer for vedtaket: **70**

Antall stemmer mot vedtaket: **44**

Antall blanke stemmer: **24**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen er signert av
Møteleder: Ida Granvold /s/
Protokollvitne: Mathias Lafsgaard /s/



Ekstraordinært årsmøte 2022

Tiedemannsparken Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 15. september - 18. september 2022

Selskapsnummer: 2421



Velkommen til årsmøte i Tiedemannsparken Sameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. september kl. 09:00 og lukker 18. september kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2421>

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.

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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Valg av møteleder
4. Sette opp mindre inngripende tiltak enn kameraovervåking
5. Sette opp kameraovervåking (dersom sak 4 ikke vedtas)

Med vennlig hilsen,

Styret i Tiedemannsparken Sameie

Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Mathias Løfsgaard er valgt.

Sak 3

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår Ida Granvold, OBOS, som digital møteleder

Forslag til vedtak

Ida Granvold, OBOS, velges som møteleder

Sak 4

Sette opp mindre inngripende tiltak enn kameraovervåking

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret registrerer at det på Vibbo har kommet innspill og ønsker fra beboere om at det monteres kameraovervåking på sameiets fellesområder.

Innspillene har særlig kommet i forlengelse av innbruddsforskøkene og innbruddene i bodområdene.

Det har ikke kommet inn noe konkret forslag fra beboere til styret om å innkalle til ekstraordinært årsmøte, for å vurdere saken. Styret ønsker å ta initiativ til et ekstraordinært årsmøte, for å få belyst saken, og for å fatte et vedtak ved bredest mulig deltakelse fra beboerne.

Kameraovervåking er strengt regulert, og det stiles krav til den som setter opp kameraovervåking om både hva som kan overvåkes, hvordan det lagres og hvor lenge det lagres.

Datatilsynet sin veileder for kameraovervåking sier at det er virksomheten, det vil si sameiet ved styret, som må kjenne og sette seg særdeles godt inn i regelverket, og at styret har selv ansvaret for å overholde alle reglene i loven før overvåking kan iverksettes.

Her er en oversikt over de viktigste kravene:

A) Helt overordnet må overvåkingen ha et behandlingsgrunnlag for å være lov. Som regel er «interesseavveining» det eneste behandlingsgrunnlaget som er relevant å se på i denne sammenhengen.

B) Krav om formålsbegrensning;

Man må skriftlig definere et klart formål med overvåkingen. Overvåkingen kan ikke brukes på måter som er uforenlige med det definerte formålet.

C) Krav om nødvendighet;

Kameraovervåkingen må være nødvendig for formålet. Man bør først tenke grundig gjennom om overvåkingen vil ha en forebyggende virkning eller betydning for oppklaring av hendelser. Vil det hjelpe, og i så fall mot hva? Kameraovervåking må være et egnet tiltak for det man ønsker å oppnå.

Særlig like etter hendelser som skaper utrygghet, sinne eller frustrasjon, vil et ønske om tiltak og handling melde seg. Kameraovervåking er noe synlig og konkret, og kan være lett å ty til for å vise at man har gjort noe. Det er ikke en god nok begrunnelse. Det må foreligge en vurdering som viser at overvåkingen kan være et egnet virkemiddel for å oppfylle formålet.

Deretter må man tenke over om problemet kan løses eller risikoen minimeres gjennom andre egnede, men mindre inngripende tiltak. Dersom det kan det, kan man ikke

kameraovervåke. I enkelte tilfeller kan det kreves at den som vil overvåke har prøvd ut alternative løsninger uten å oppnå ønsket effekt. Eksempler på alternative tiltak er

- *fysisk sikring*
- *begrenset adgang eller adgangskontroll, samt låse- og alarmsystemer,*
- *tilstedeværelse gjennom økt bemanning eller vakthold*
- *økt lyssetting, og*
- *oppmerksomme ansatte, opplæring og gode rutiner*

D) Krav om interesseovervekt;

Interessen i å kameraovervåke må veie tyngre enn personvernet til de som blir overvåket. Alle har en viss rett til sporfri ferdsel, og kameraovervåking er et inngrep i denne retten. Dermed må det tungtveiende interesser til for å kunne kameraovervåke. Interesseavveiningen påvirkes også av hvilke personvernvennlige tiltak man har iverksatt og hvordan de berørte opplever overvåkingen.

Videre i veilederen står det;

I borettslag eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at saken legges frem på et allmøte, en generalforsamling eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder. Det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen.

Overvåking for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål, er ikke tillatt.

Styrets innstilling

En kameraovervåking av sameiets felles områder medfører strenge plikter for styret. Styret mener det ikke er store nok tungtveiende interesser for å kunne iverksette overvåking.

Innbrudd og hæverk i sommer er fulgt opp med både politianmeldelse og utbedrings- og tiltaksplan:

i) Alle dører på fellesområder, hovedsakelig på garasjeplan U1, vil bli utbedret enten med nye dører eller med kosmetiske inngrep.

ii) For å sikkerhetsherde dørene fra garasjen ytterligere har styret bestilt en anretning for å dekke mellom dør og karm, dette vil begrense muligheten til å bryte opp dørene betraktelig. Dette gjøres etter anbefaling og rådføring med leverandør (Lås og Sikring AS). Samtlige dører fra garasjen vil få en slik sikkerhetshending antatt levert fra leverandør innen utgangen av november 2022. Styret vil fortløpende vurdere å sikkerhetsherde flere utsatte dører inn til boder og felles områder.

Ovennevnte tiltakspunkter går på fysisk sikring. Ytterligere inngripende tiltak kan vurderes videre med for eksempel begrenset adgang eller adgangskontroll, samt innfører låse- og alarmsystemer, og tilstedeværelse gjennom vakthold.

Styret vil nedsette en arbeidsgruppe bestående av styremedlemmer og beboere for å involveres i arbeidet med å vurdere og forankre hvilke risiko reduserende tiltak nevnt ovenfor kan prioriteres og gjennomføres.

Arbeidsgruppen vil få mulighet til å påvirke valg av tjenesteleverandør, påvirke kriterier for anbud og ikke minst komme med forslag til kravspesifisering av løsninger og tjenester. Det legges til grunn at en finansieringsplan utarbeides og dokumenteres, samt fremføres og presenteres til vedtak på årsmøte 2023.

Dersom tiltakene over viser seg å ikke ha noen effekt kan arbeidsgruppen undersøke videre tiltak.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas

Sak 5

Sette opp kameraovervåking (dersom sak 4 ikke vedtas)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forutsetning for vedtak i denne saken er at sak 4 ikke blir vedtatt.

Dersom sak 4 blir vedtatt faller denne saken bort.

Kameraovervåking vurderes settes opp under forutsetningen at alle krav og vilkår i datatilsynets veileder er oppfylt, samt at tiltaket vedtektsfestes på fysisk årsmøte 2023.

Styrets innstilling

Kameraovervåking vurderes settes opp under forutsetningen at alle krav og vilkår i datatilsynets veileder er oppfylt, samt at tiltaket vedtektsfestes på fysisk årsmøte 2023.

Styret vil samtidig nedsette en arbeidsgruppe bestående av styremedlemmer og beboere for å dokumentere at nødvendige krav og vilkår er oppfylt for kameraovervåking i henhold til datatilsynets veileder.

Arbeidsgruppen vil i tillegg få mulighet til å påvirke valg av tjenesteleverandør, påvirke kriterier for anbud og ikke minst komme med forslag til kravspesifisering av løsninger og tjenester. Det legges til grunn at en finansieringsplan utarbeides og dokumenteres, samt fremføres og presenteres til vedtak på årsmøte 2023.

Forslag til vedtak

Kameraovervåkning settes opp forutsatt at alle krav og vilkår i styrets innstilling er oppfylt

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 15.09.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 18.09.22

Selskapsnummer: 2421 **Selskapsnavn:** Tiedemannsparken Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Mathias Løfsgaard er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Valg av møteleder Ida Granvold, OBOS, velges som møteleder ☐ For ☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Sette opp mindre inngripende tiltak enn kameraovervåking

Styrets innstilling vedtas

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Sette opp kameraovervåking (dersom sak 4 ikke vedtas)

Kameraovervåkning settes opp forutsatt at alle krav og vilkår i styrets innstilling er oppfylt

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.

HUSORDENSREGLER
for
Tiedemannsparken Sameie org.nr 927 377 128

Vedtas på årsmøte 31.05.2022

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

§1. Hensikt

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

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

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

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

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

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

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

§ 3. Orden i fellesområdene

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

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

§ 3.1 Garasjer og boder

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

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

§ 3.2 Øvrige forhold

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

§ 4. Avfallshåndtering

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

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

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

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

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

§ 7. Bruk av grill

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

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 8. Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

§ 9. Brudd på husordensreglene

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

§ 10. Endring av husordensreglene

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

VEDTEKTER

for

Tiedemannsparken Sameie org. nr. 927 377 128

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

- Bod
- markterrasser
- P-plasser tilhørende næringsseksjon parkering

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

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

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

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

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

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

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

4-3 Vedlikehold

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

4-4 Felleskostnader

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

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

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

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i 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 2 varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet. Gjennomføring

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

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over 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 sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

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

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

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

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

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

11-5 Generelle plikter

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

11-6 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

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

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

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

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

ooOoo

Tiedemannsparken Sameie

Vedlegg 1 . Tinglyst erklæring bro

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

VEDLEGG 1 (UTKAST)

ERKLÆRING OM ADKOMST OG VEDLIKEHOLD AV BRO

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

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

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

Oslo, 13.04.2021

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

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

Tiedemannsfabrikken AS, org.nr. 813 209 292

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

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

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

Gladengveien Utvikling AS, org.nr. 997 403 665

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

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

På vegne av urådighetshaver:

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

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

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

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

v/styremedlem Sissel Kristensen
født __.__.__

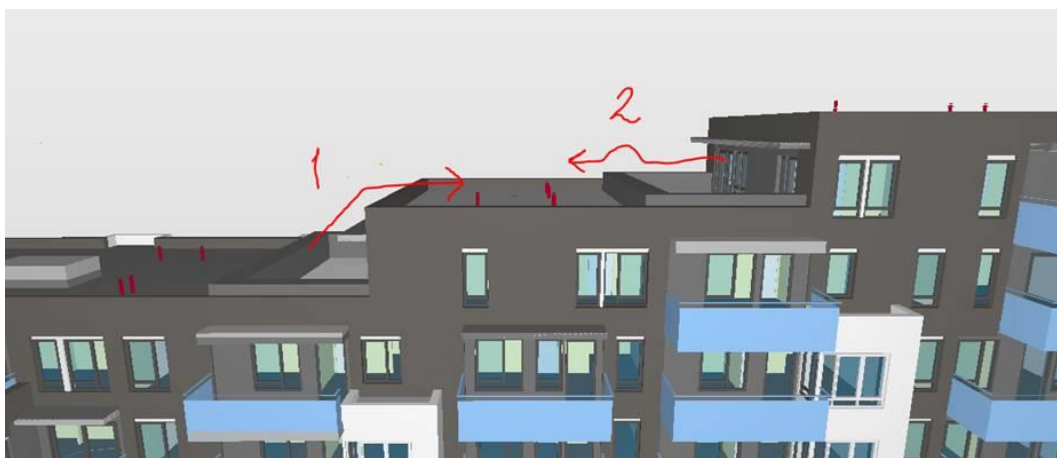
**VEDLEGG 2. TILGANG TIL TAK FOR VEDLIKEHOLD jfr VEDTEKTNES § 5-2 (4),
SEKSJON 78,86,235 og 314**

Bygg A

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

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

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



Tiedemannsparken Sameie

Bygg B

Ingen tilfeller

Bygg C:

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



Bygg D

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



Tiedemannsparken Sameie

VEDLEGG 3. GARASJEVEDTEKTER

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 07.02.2023
201716637 - 100 Marie Meulman
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: STÅLVERSKROKEN 30 - 34 Eiendom: 129/1/0/0
Tiltakshaver: TIEDEMANNSFABRIKKEN AS Søker: ARCASA ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Stålverkskroken 30 - 34

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligbygg blokk A mottatt 28.10.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201716637

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Avkjørselsplan		10.04.2017	1/48
Plan garasje A-D	A11 0 G 010	22.09.2017	1/50
Plan garasje	A11 0 A U01	22.09.2017	1/51
Plan 1. etasje	A11 0 A 010	22.09.2017	1/52
Plan 2. etasje	A11 0 A 020	22.09.2017	1/53
Plan 3. etasje	A11 0 A 030	22.09.2017	1/54
Plan 4. etasje	A11 0 A 040	22.09.2017	1/55
Plan 5. etasje	A11 0 A 050	22.09.2017	1/56
Plan 6. etasje	A11 0 A 060	22.09.2017	1/57
Plan 7. etasje	A11 0 A 070	22.09.2017	1/58
Takplan	A11 0 A 080	22.09.2017	1/59



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan 1.etasje	A11 0 D 010	24.04.2018	14/5
Snitt A-A	A14 0 AB 010	24.04.2018	14/6
Snitt B-B	A14 0 A 020	24.04.2018	14/7
Fasade nordvest	A15 0 A 010	24.04.2018	14/8
Fasade nordøst	A15 0 A 020	24.04.2018	14/9
Fasade sørvest	A15 0 A 030	24.04.2018	14/10
Fasade sørøst	A15 0 A 040	24.04.2018	14/11
Fasade nordvest - blokk D	A15 0 D010	24.04.2018	14/12
Oversiktstegning landskap	A-J-0551	15.02.2018	14/13
Oversiktstegning utomhus	LO 001	27.04.2018	14/14
Snitt K-K	LS 012	27.04.2018	14/15
Snitt N-N og O-O	A-J-0568	26.04.2018	14/16
Faseplan midlertidig adkomst			55/7

Andre forhold

Viser til innsendte merknader fra Tiedemannsparken sameie angående ventilasjon, støy fra bilvask og mangler ved brannprosjekteringen. Ansvarlig søker sammen med de ansvarlige prosjekterende for tiltaket har sendt inn redegjørelse i saken. Plan- og bygningsetaten har vurdert merknadene opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra ansvarlig søker. I ansvarlig søker sin redegjørelse av 29.11.2022 og 18.12.2022 blir alle forholdene svart ut, og plan- og bygningsetaten anser dermed at det ikke foreligger forhold som er til hinder for å gi ferdigattest i saken.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Marie Meulman - saksbehandler

Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Kopi til:

TIEDEMANNSFABRIKKEN AS, Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO

TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Aleksander Myrvold
STÅLVERKSKROKEN 26

Dato: 02.10.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86499393
8088572

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.129 BNR. 1

Vi viser til bestilling av 20241001 for STÅLVERKSKROKEN 26.

GNR. 129 BNR. 1

har ukjent opprettelsesdato i eiendomsregisteret i Oslo.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

11371 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

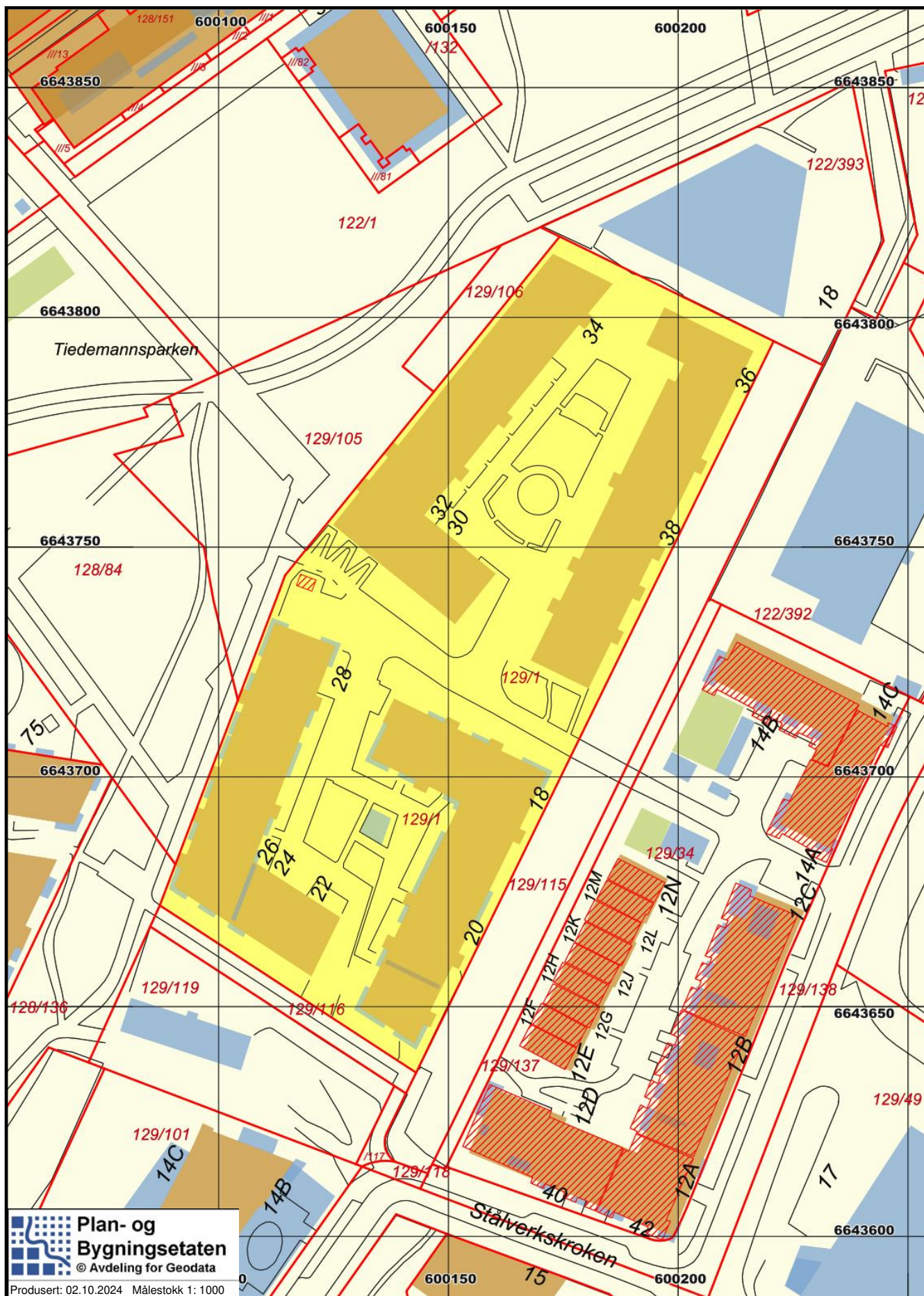


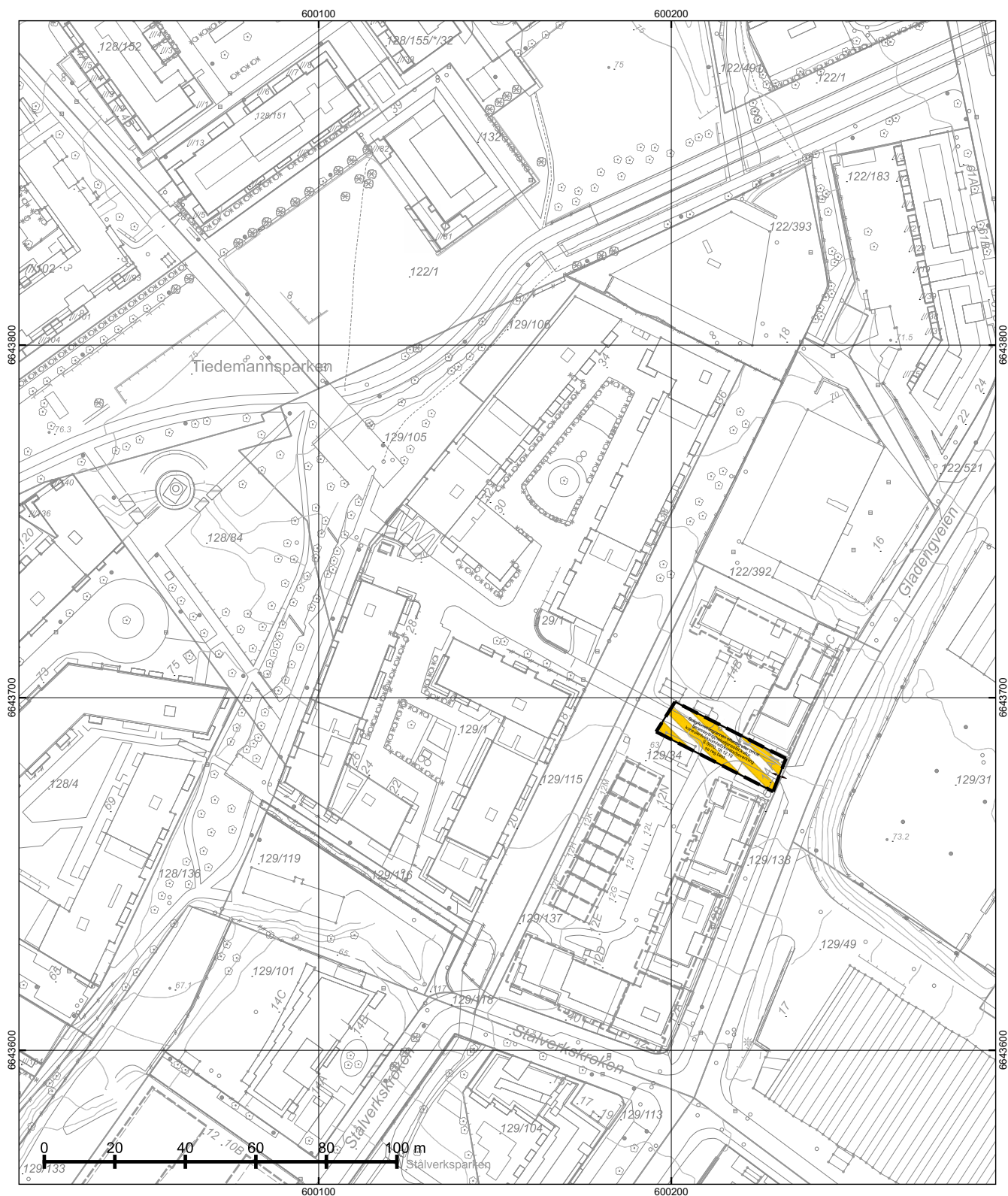
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 02.10.2024
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 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 135100/ 86499393
Adresse: STÅLVERKSKROKEN 26

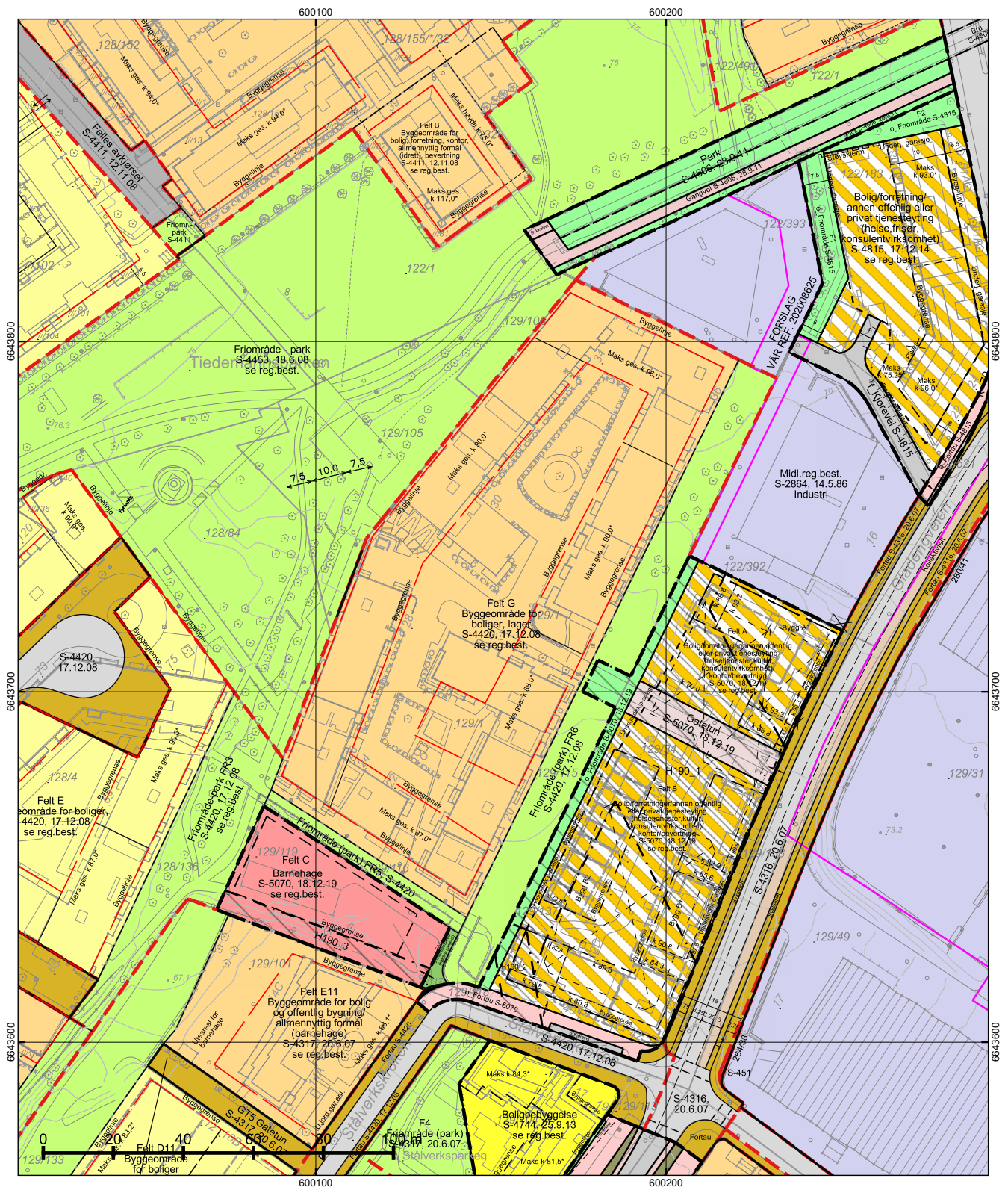
Gnr/Bnr: 129/1

Deres ref.: 16144/ ALMY@MSAKTV

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.10.2024
 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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 135100/ 86499393
 Adresse: STÅLVERKSKROKEN 26

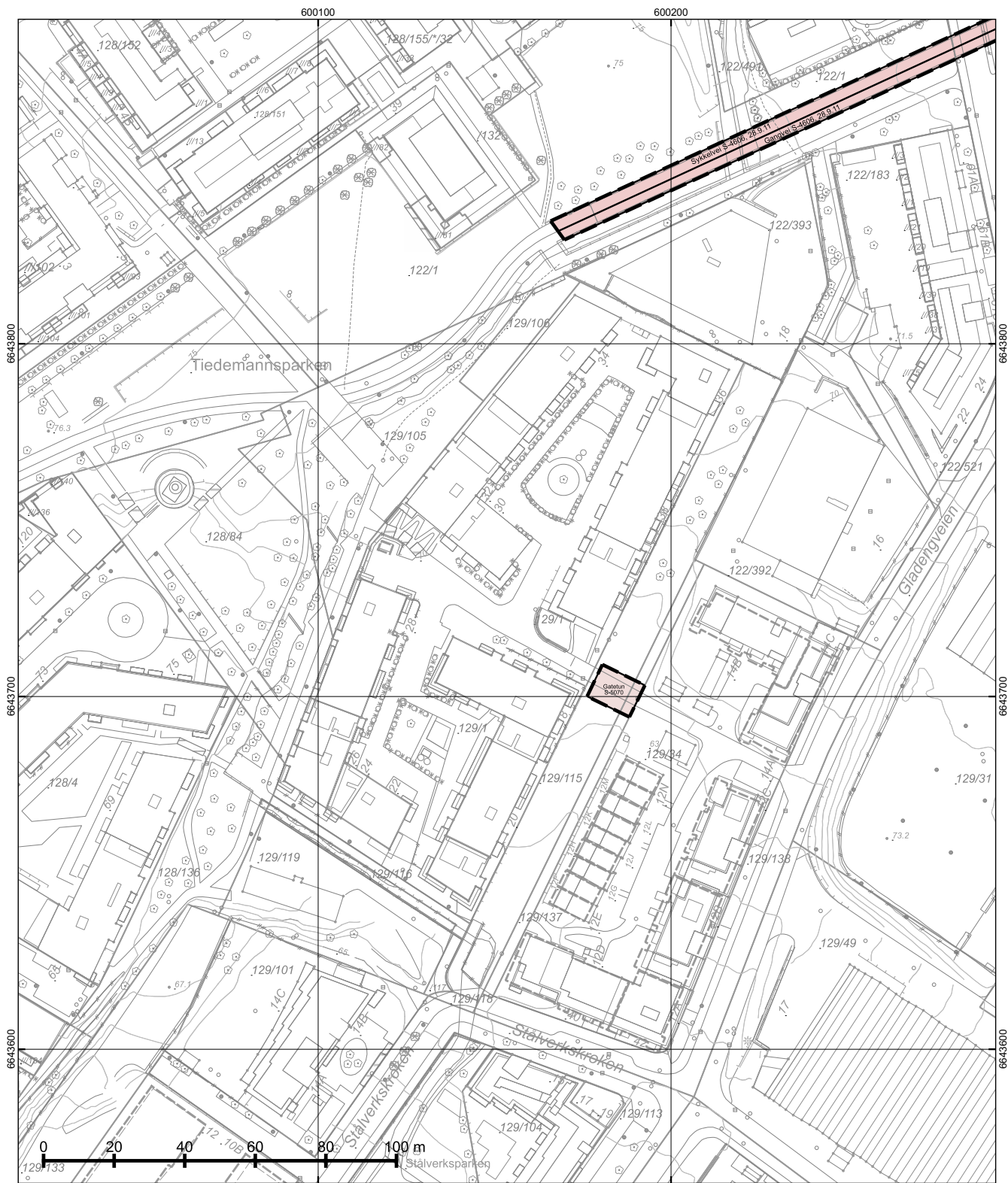
Deres ref.: 16144/ ALMY@MSAKTV

Kommentar:

Gnr/Bnr: 129/1

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 02.10.2024
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 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 135100/ 86499393

Adresse: STÅLVERKSKROKEN 26

Gnr/Bnr: 129/1

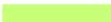
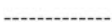
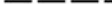
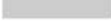
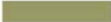
Deres ref.: 16144/ ALMY@MSAKTV

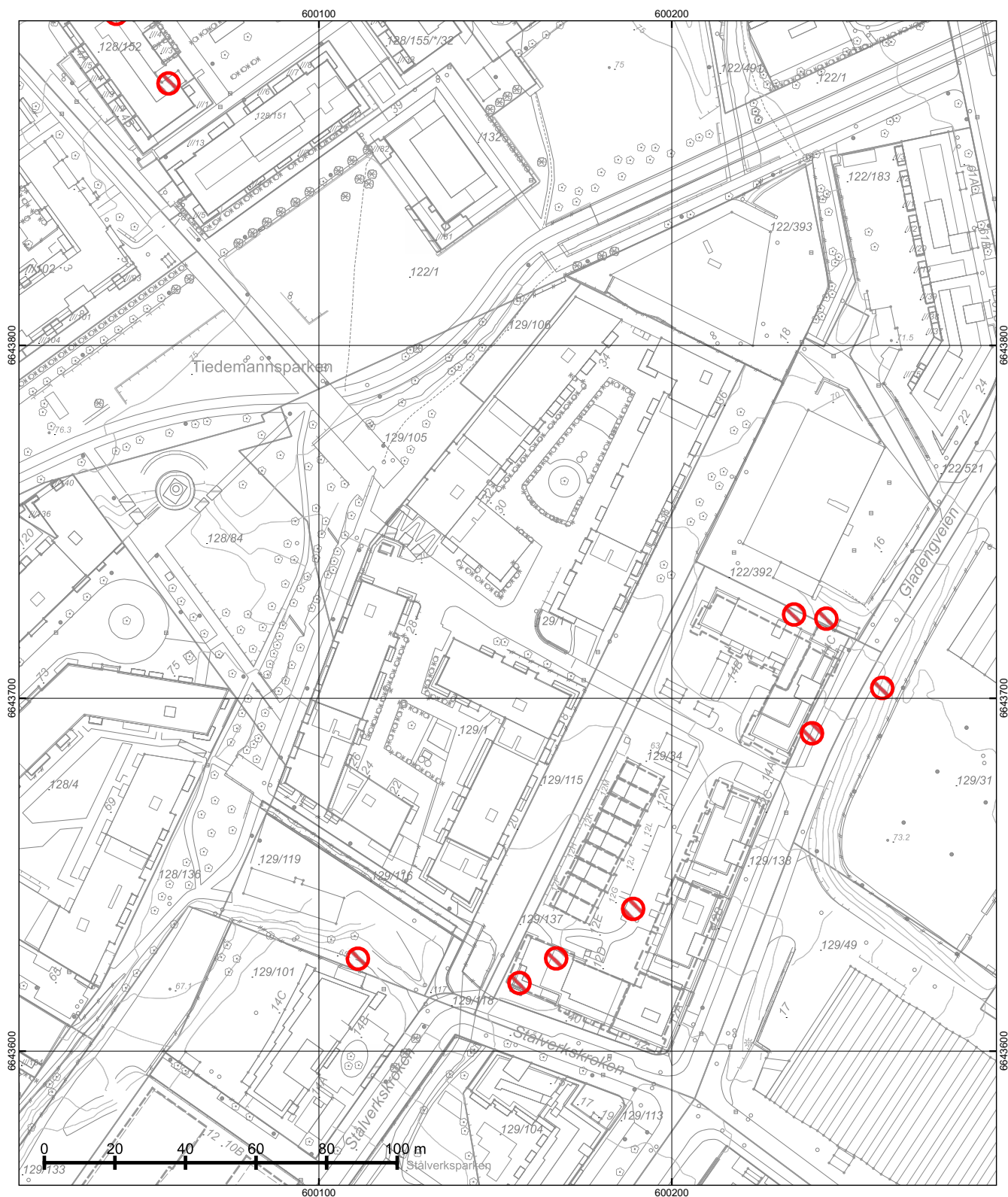
Kommentar:

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		RpRegulertHøyde
	41 - Turvei/skiløype		Grense for bebyggelse
	70 - Felles avkjørsel		Byggegrense
	77 - Annet fellesareal		Beregnet senterlinje veg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Bygning som forutsettes revet
	140 - Bolig/forr./kontor		Underjordisk anlegg
	144 - Forr./bolig		Byggegrense
	148 - Bolig/offentlig		Byggelinje
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Frisiktlinsje
	311 - Annet veiareal		Regulert stoysskjerm
	312 - Fortau		Regulert støttemur
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Bru
	316 - Gatetun/gågate		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	1110 - Boligbebyggelse		Inn-/utkjøring
	1161 - Barnehage		Avkjørsel
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2014 - Gatetun		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	3040 - Friområde		
	3050 - Park		
	3060 - Vegetasjonsskjerm		
	RpBestemmelseGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 02.10.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

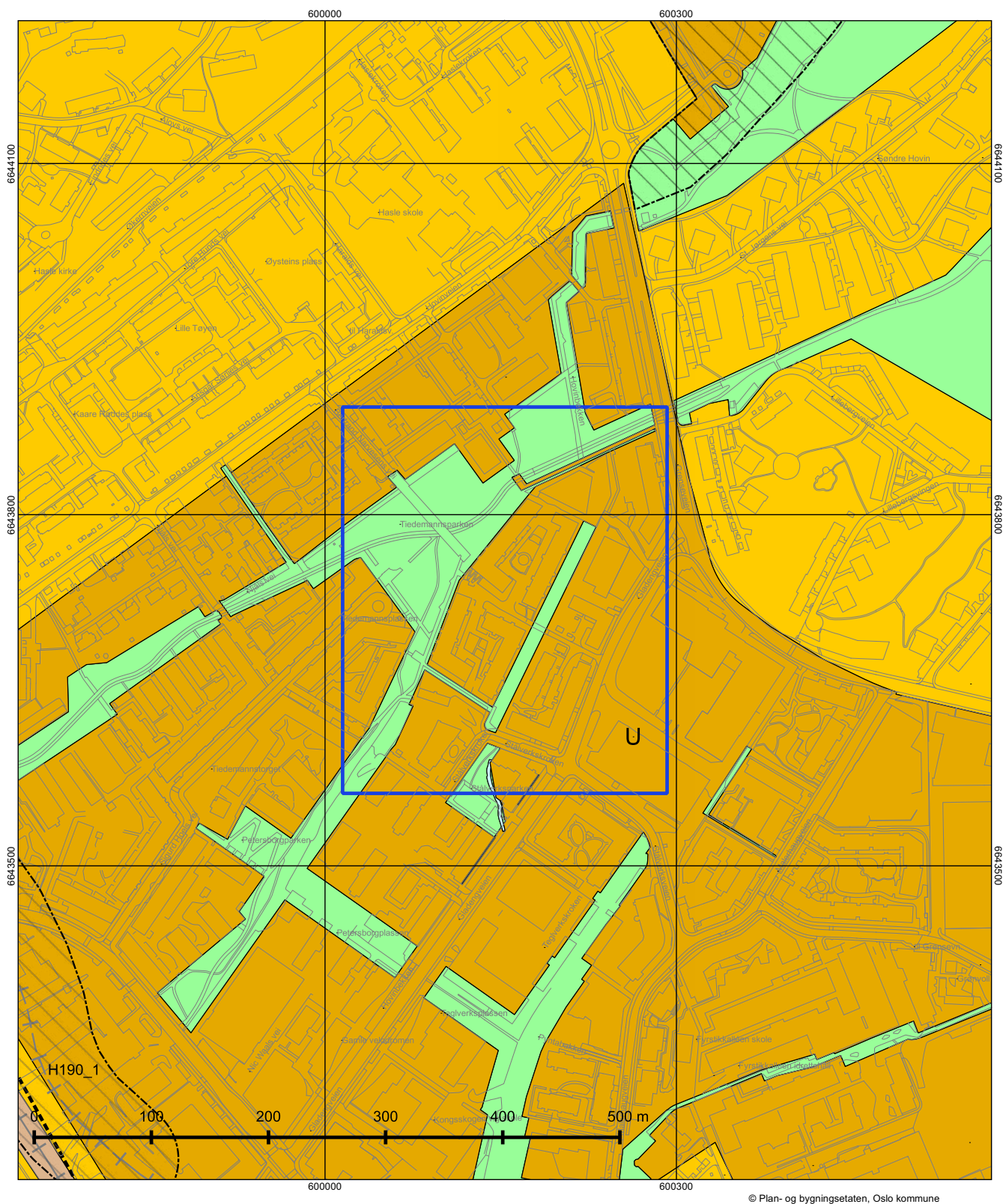
PlottID/Best.nr: 135100/ 86499393
Adresse: STÅLVERKSKROKEN 26

Gnr/Bnr: 129/1

Deres ref.: 16144/ ALMY@MSAKTV

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.



Oslo

Dato: 02.10.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 135100/86499393

Deres ref.: 16144/ ALMY@MSAKTV

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.

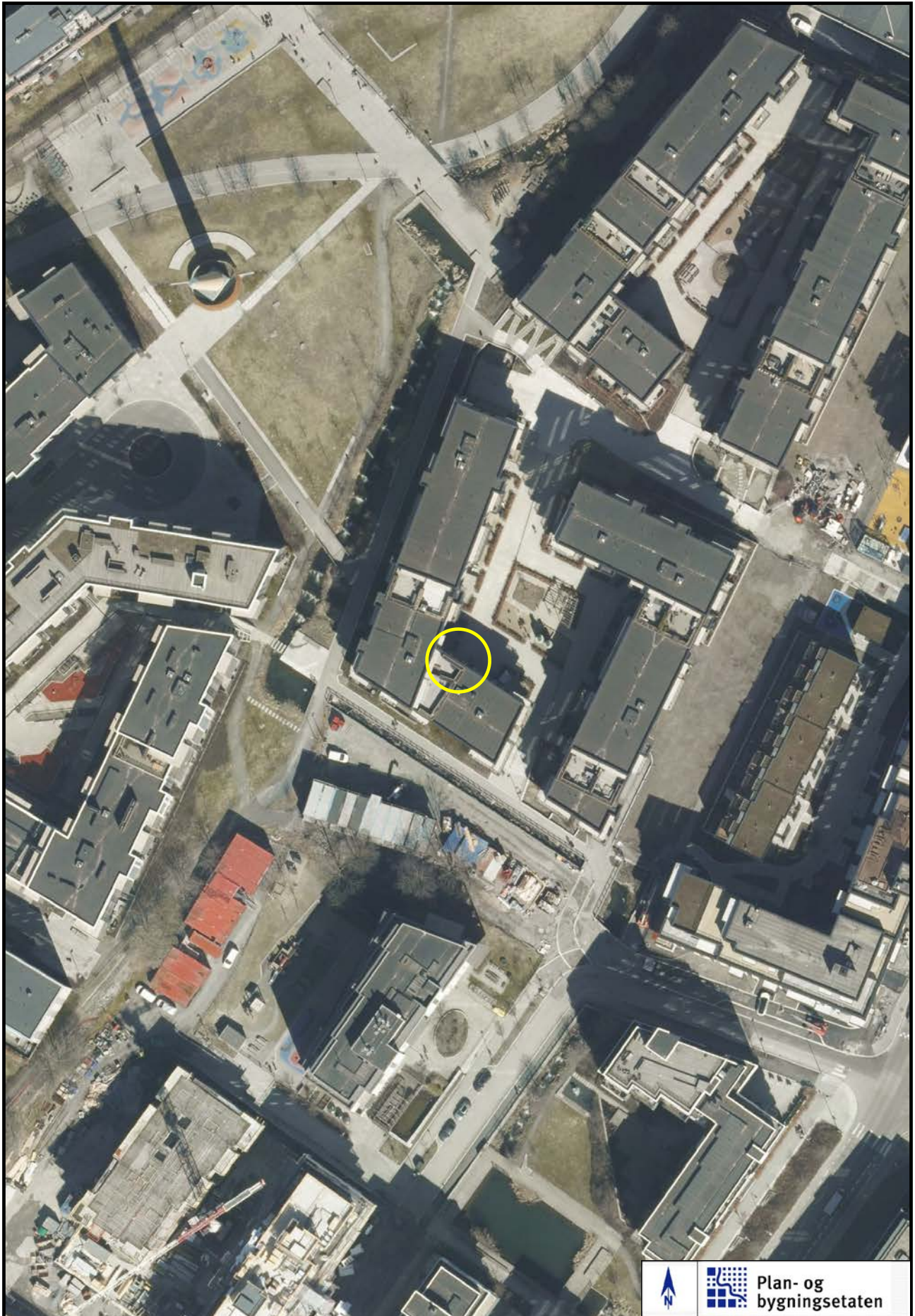
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

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





S-4420

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

Vedtaksdato: 17.12.2008

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200601213](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200601213

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

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

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP3-200601213 og datert 02.02.2007, revidert 01.04.2008.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- byggeområde: bolig, forretning, kontor, offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage), bevertning (felt A og B)
- byggeområde: bolig, forretning, kontor, bevertning (felt C og D)
- byggeområde: bolig (felt E og F)
- byggeområde: bolig, lager (felt G)
- byggeområde: offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage) (felt H)
- offentlig trafikkområde: vei, fortau, plass, gatetun (GT1, GT2 og GT3), annet veiareal, sykkelfelt
- friområde: park (FR1, FR2, FR3, FR4, FR5, FR6 og FR7), turvei
- spesialområde: bevaring (kontor, bevertning, offentlig bygning/allmennyttig formål (kultur, barnehage)) (felt SB)
- fellesområde: felles avkjørsel (FA1 og FA3), annet fellesareal (kjørbar gangvei) (FA2)

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 Grad av utnyttning og fordeling av formål

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

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

3.2 Plassering og høyder

Bebbyggelsen skal ligge i byggelinjer og innenfor byggegrenser og maksimale gesimshøyder som vist på plankartet. Anlegg helt under terreng som parkeringskjeller(e), tillates utenfor byggegrenser og byggelinjer. Mindre bygningsdeler, baldakiner og lignende tillates å krage inntil 1,2 meter utenfor byggegrenser/byggelinjer/grenser mellom ulike høyder. Over offentlige trafikkområder tillates balkonger å krage ut fra 2. etasje og oppover, og da med maksimal dybde på 1,2 meter utenfor byggegrense/byggelinje. Det skal da være fri høyde på 3,5 meter under balkonger. Øvrige steder tillates balkonger og karnapper å krage inntil 1,8 meter utenfor byggegrense/byggelinje/ grenser mellom høyder og fasade. Under utkragete balkonger skal det da minimum være 3 meters fri høyde til terreng. Det tillates ikke balkonger eller andre bygningsdeler kraget ut over friområder.

Byggegrenser og høyder gjelder ikke mindre installasjoner, lekeapparater og felles innretninger som innpasses i uteoppholdsarealene.

Rekkverk, levegger, pergolaer, tekniske installasjoner og lignende kan tillates å gå over maksimale gesimshøyder med inntil 2,5 meter hvis de er tilbaketrukket fra fasaden med minimum 2 meter. Utforming skal vurderes i forhold til fjernvirkning. Trapperom og heishus kan tillates å gå over maksimale gesimshøyder med inntil 3,5 meter. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk og ha materialbruk som sammenfaller med bygningen for øvrig. Taket skal utformes slik at eksponering av møblering, installasjoner og lignende begrenses mest mulig. Takoppbygg kan utgjøre maksimum 15 % av takflaten på det enkelte bygg.

3.3 Avkjørsler

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

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

3.4 Parkering

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

3.5 Utomhusplan/takplan

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

3.6 Overvannshåndtering

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

3.7 Uteoppholdsareal

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

3.8 Leilighetsfordeling

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

3.9 Utforming

Det skal legges vekt på høy arkitektonisk kvalitet i utforming av bebyggelse og utearealer. Bygningene skal i hovedsak ha flate eller tilnærmet flate tak. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Lange fasader skal brytes opp eller behandles slik at man unngår monotoni.

På takflater med kote + 97.0 tillates ikke takoppbygg/-terrasser. Bebyggelsen skal ha en dybde på maksimalt 14 meter, ikke medregnet balkonger og karnapper. Maksimal dybde med balkonger og karnapper kan tillates inntil 17 meter. Karnapper skal ha et begrenset omfang og utgjøre maksimalt 20 % av fasaden. Det tillates ikke svalganger. Det er gjort unntak for maksimal dybde for bebyggelse markert med "reduert toppetasje" i felt B, D og F.

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

3.10 Forurensning

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

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

§ 4. Felt A: Byggeområde for boliger, forretning, kontor, offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage), bevertning.

Maksimalt bruksareal er $BRA = 20\,450\text{ m}^2$. Inntil 750 m^2 BRA kan være offentlig bygning/allmennyttig formål barnehage. Det skal være minimum 18 meters avstand mellom lamellene mot Vestre parkdrag, regnet fra dominerende fasadeliv. Dominerende fasadeliv er fasadelivet som den største del av fasaden har. Barnehage skal lokaliseres inntil Petersborgparken (FR4) og Vestre parkdrag (FR1). Barnehage kan ligge i sokkeletasje/underetasje og i terreng utenfor byggegrenser under boligenes uteoppholdsareal. Det skal minimum etableres et minste uteoppholdsareal på $1\,200\text{ m}^2$ MUA for barnehagen. Det skal etableres et portrom mellom Petersborgparken (FR4) og boligenes gårdsrom og et portrom mellom Joh. H. Andresens vei og boligenes gårdsrom. Portrommene skal hver ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter. Bebyggelse inntil felt FR1 skal ha en utforming som sikrer et avklart forhold mellom park og bygning når det gjelder atkomst, privat uteareal og offentlig areal.

§ 5. Felt B: Byggeområde for boliger, forretning, kontor, offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage), bevertning.

Maksimalt bruksareal er $BRA = 20\,350\text{ m}^2$. Inntil 400 m^2 BRA kan være offentlig bygning/allmennyttig formål barnehage. For bebyggelse innenfor området merket "redusert toppetasje" er maksimal bygningsdybde 12 meter. Maksimal dybde med balkonger og karnapper kan tillates inntil 14 meter. Karnapper skal ha et begrenset omfang og utgjøre maksimalt 20 % av fasaden. Innenfor området merket "redusert toppetasje" skal bygningsvolumene ha minimum 12 meters avstand, regnet fra dominerende fasadeliv. Innenfor området merket "redusert toppetasje" skal bebyggelse som har gulvplan over kote + 83,0 ha redusert toppetasje. Toppetasjens BRA skal være maksimalt 50 % av underliggende etasjes BRA. Boenheter i første etasje i området merket "redusert toppetasje" skal være gjennomgående eller gå over to plan. Barnehagen skal lokaliseres nær felt GT1 og turvei D2. Det skal minimum etableres et minste uteoppholdsareal på 600 m^2 MUA for barnehagen. Deler av MUA kan ligge på tak. Det skal etableres et portrom eller en passasje mellom Joh. H. Andresens vei og boligenes gårdsrom. Portrommet skal ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter.

§ 6. Felt C: Byggeområde for boliger, forretning, kontor, bevertning.

Maksimalt bruksareal er $BRA = 18\,350\text{ m}^2$. Det skal være minimum 18 meters avstand mellom lamellene mot Vestre parkdrag, regnet fra dominerende fasadeliv. Det skal etableres et portrom mellom offentlig gatetun i nordøst (Felt GT3) og boligenes gårdsrom. Portrommet skal ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter. Bebyggelse inntil felt FR2 skal ha en utforming som sikrer et avklart forhold mellom park og bygning når det gjelder atkomst, privat uteareal og offentlig areal.

§ 7. Felt D: Byggeområde for boliger, forretning, kontor, bevertning.

Maksimalt bruksareal er $BRA = 19\,150\text{ m}^2$. For bebyggelse som er orientert langs felt GT1 og GT2 og for bebyggelse som ligger innenfor området merket "redusert toppetasje" er maksimal bygningsdybde 12 meter. Maksimal dybde med balkonger kan tillates inntil 14 meter. Innenfor området merket "redusert toppetasje" skal bygningsvolumene ha minimum 13 meters avstand, regnet fra dominerende fasadeliv. Innenfor området merket "redusert toppetasje" skal bebyggelse som har gulvplan over kote + 85,0 ha redusert toppetasje. Toppetasjens BRA skal da være maksimalt 50 % av underliggende etasjes BRA. Boenheter i første etasje i området merket "redusert toppetasje" skal være gjennomgående eller gå over to plan. Det skal etableres et portrom eller en passasje mellom gatetun i sørvest (Felt GT1) og boligenes gårdsrom og et portrom mellom gatetun i nordøst (Felt GT2) og boligenes gårdsrom. Portrom og passasje skal hver ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter. Deler av bebyggelsen som ligger innenfor området med maksimal gesimshøyde på kote + 97,0 meter skal ha redusert høyde. Her skal et areal på minimum 350 m^2 ha maksimal gesimshøyde på kote + 92,0 meter. I tillegg skal bygningsvolumet generelt utformes og brytes opp slik at det ikke fremstår som monotont eller ensformig. Fasader skal artikuleres slik at volumet underdeles. Fasader skal utformes slik at bebyggelsen fremstår med høy arkitektonisk kvalitet. På takflater med kote + 97,0 tillates ikke takoppbygg/-terrasser.

§ 8. Felt E: Byggeområde for boliger.

Maksimalt bruksareal er $BRA = 16\,100\text{ m}^2$. Det skal etableres et portrom eller en passasje mellom gatetun i sørvest (Felt GT3) og boligenes gårdsrom og et portrom mellom offentlig trafikkområde (snplass) og Vestre parkdrag i øst. Portrom og passasje skal hver ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter.

§ 9. Felt F: Byggeområde for boliger.

Maksimalt bruksareal er $BRA = 12\,200\text{ m}^2$. For bebyggelse som ligger innenfor området merket "redusert toppetasje" er maksimal bygningsdybde 12 meter. Maksimal dybde med balkonger og karnapper kan tillates inntil 14 meter. Karnapper skal ha et begrenset omfang og utgjøre maksimalt 20 % av fasaden. Innenfor området merket "redusert toppetasje" skal bebyggelse som har gulvplan over kote + 85,0 ha redusert toppetasje. Toppetasjens BRA skal da være maksimalt 50 % av underliggende etasjes BRA. Boenheter i første etasje i området merket "redusert toppetasje" skal være gjennomgående eller gå over to plan. Det skal etableres et portrom mellom boligenes gårdsrom og offentlig trafikkområde i forlengelsen av gangveiforbindelsen vest for Tiedemannsjordet. Det skal etableres et portrom eller en passasje mellom gatetun i sørvest (Felt GT2) og boligenes gårdsrom. Portrom og passasje skal hver ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter.

§ 10. Felt G: Byggeområde for boliger, lager.

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

§ 11. Felt H: Byggeområde for offentlig bygning/allmennnyttig formål(barnehage)

Maksimalt bruksareal er $BRA = 750\text{ m}^2$. Byggegrense er lik formålsgrense. Det skal etableres et minste uteoppholdsareal på 1200 m^2 MUA. Deler av minste uteoppholdsareal kan ligge på tak hvis dette ivaretas med tilfredsstillende sikkerhet. Det redegjøres for dette ved søknad om tiltak.

§ 12. Offentlige trafikkområder: vei, fortau, plass, gatetun, annet veiareal, sykkelfelt

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

§ 13. Friområder: park (felt FR1, FR2, FR3, FR4, FR5, FR6 og FR7), turvei

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

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

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

§ 15. Fellesområder, felles avkjørsler (Felt FA1 og FA3) og annet fellesareal (FA2)

Utforming skal fremgå av en byggeplan som innsendes sammen med rammesøknaden.

Felles avkjørsel, felt FA1, skal være felles for gnr/bnr 128/31, 128/32 og 128/33 (felt B) og senere utskilte parseller av disse. Annet fellesareal, felt FA2, skal være felles for felt G og H. FA2 skal opparbeides som kjørbare gangveier for nødvendig tilbringertransport. Felles avkjørsel, felt FA3, skal være felles for felt G og eiendommen Gladengenveien 12, gnr. 129, bnr. 32, og senere utskilte parseller av disse. I felt FA3 tillates konstruksjoner med rampe ned til tunnel under felt FR6 frem til felt G. Utformingen skal ta hensyn til og tilpasses åpen bekk gjennom felt FR6.

§ 16. Rekkefølgebestemmelser

16.1 Sosial infrastruktur

Før det gis igangsettingstillatelse for et felt med boligformål skal barnehagemyndigheten ha redegjort for status som dokumenterer at barnehagedekningen for feltet er tilfredsstillende. Dersom barnehagedekningen ikke er tilfredsstillende skal en utvidelse av kapasiteten være sikret.

16.2 Atkomstgater

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

16.3 Tverrforbindelse FR 5

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

16.4 Petersborgparken (del av)

Før midlertidig brukstillatelse gis for det siste av feltene A og C, skal den del av Petersborgparken som grenser til feltene A og C være opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til gjeldende regulering og godkjent byggeplan.

16.5 Vestre parkdrag, Tiedemannsparken, Vestre bekkedrag med Hovinbekken sør og Petersborgparken (del av) og Bertrand Narvesens vei.

Før det gis igangsettingstillatelse for felt A, B, C, D, E, F og G skal følgende tiltak være sikret opparbeidet eller opparbeidet i henhold til gjeldende regulering og regulert Tiedemannspark:

- Vestre parkdrag (felt FR1, 2 og 3), med tillegg av del av Vestre parkdrag regulert i reguleringsplan for Gladengenveien 10 med flere.
- Tiedemannsparken.
- Vestre bekkedrag sør med Hovinbekken (felt FR6), med tillegg av del av Vestre bekkedrag i forlengelsen av FR6 til turvei D2.
- Resterende del av Petersborgparken (felt FR4).
- Bertrand Narvesens vei innenfor planområdet.

16.6 Oppgradering av turvei D2

Før det gis igangsettingstillatelse for felt A, B, C, D, E, F og G skal oppgradering av turvei D2 være sikret opparbeidet eller opparbeidet.

16.7 Trinnvis utbygging

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

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukslille: Seksjonering



Plan- og bygningsetaten

TEKNISK FAGAVDELING

RETT KOPPI 26.05.2021

Løpnummer for forretning: 613272379

Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
971040823

Navn
OSLO KOMMUNE PLAN- OG
Adresse
Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orignr
250761

Navn
ANDRESEN JOHAN HENRIK
Bruksenhet
H0101
Adresse
MADSERUD ALLÉ 21, 0274 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr
0301

Gnr
129

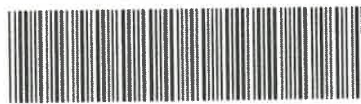
Bnr
1

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	129	1	0	1	82 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	2	38 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	3	71 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	4	55 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	5	48 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	6	52 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	7	50 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	8	50 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	9	79 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	10	51 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	11	83 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	12	85 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	13	46 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	14	46 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	15	50 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	16	44 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	17	50 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	18	40 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	19	40 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei

21.05.2021 12:51

Side 1 av 11

Doknr: 635483 Tinglyst: 31.05.2021
STATENS KARTVERK

 Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0301	129	1	0	20	44 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	21	78 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	22	78 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	23	49 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	24	34 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	25	57 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	26	56 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	27	79 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	28	51 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	29	83 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	30	85 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	31	49 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	32	46 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	33	53 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	34	44 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	35	53 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	36	40 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	37	49 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	38	44 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	39	76 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	40	78 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	41	56 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	42	34 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	43	65 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	44	60 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	45	79 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	46	51 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	47	83 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	48	85 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	49	49 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	50	46 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	51	53 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	52	44 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei

21.06.2021 12:51

Side 2 av 11

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0301	129	1	0	53	53 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	54	40 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	55	49 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	56	44 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	57	76 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	58	78 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	59	56 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	60	34 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	61	65 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	62	60 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	63	85 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	64	49 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	65	46 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	66	53 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	67	40 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	68	53 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	69	49 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	70	44 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	71	44 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	72	76 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	73	78 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	74	56 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	75	34 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	76	65 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	77	60 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	78	118 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	79	70 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	80	83 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	81	77 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	82	41 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	83	34 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	84	65 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	85	60 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei

21.05.2021 12:51

Side 3 av 11

 Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	129	1	0	86	128 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	87	77 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	88	40 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	89	34 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	90	65 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	91	60 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	92	87 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	93	40 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	94	53 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	95	72 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	96	54 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	97	54 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	98	49 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	99	41 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	100	40 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	101	39 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	102	27 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	103	66 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	104	87 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	105	51 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	106	57 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	107	59 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	108	58 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	109	40 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	110	58 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	111	53 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	112	41 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	113	40 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	114	69 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	115	40 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	116	86 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	117	91 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	118	89 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei

21.05.2021 12.51

Side 4 av 11

Melding til tinglysing



Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	129	1	0	119	87 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	120	51 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	121	57 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	122	59 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	123	58 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	124	40 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	125	58 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	126	53 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	127	41 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	128	40 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	129	69 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	130	44 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	131	86 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	132	91 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	133	89 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	134	87 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	135	51 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	136	57 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	137	59 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	138	58 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	139	40 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	140	58 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	141	53 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	142	41 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	143	40 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	144	69 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	145	44 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	146	86 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	147	91 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	148	89 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	149	87 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	150	51 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	151	57 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei

21.05.2021 12:51

Side 5 av 11

Melding til tinglysing



Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	129	1	0	152	59 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	153	58 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	154	40 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	155	58 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	156	53 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	157	41 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	158	40 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	159	69 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	160	44 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	161	86 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	162	91 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	163	89 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	164	59 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	165	74 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	166	53 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	167	41 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	168	40 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	169	69 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	170	44 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	171	86 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	172	91 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	173	89 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	174	90 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	175	89 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	176	68 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	177	77 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	178	65 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	179	65 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	180	97 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	181	87 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	182	61 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	183	40 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	184	40 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei

21.05.2021 12:51

Side 6 av 11

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	129	1	0	185	59 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	186	39 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	187	46 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	188	51 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	189	92 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	190	68 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	191	77 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	192	52 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	193	65 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	194	44 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	195	97 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	196	97 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	197	44 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	198	80 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	199	40 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	200	59 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	201	43 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	202	51 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	203	55 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	204	92 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	205	68 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	206	77 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	207	52 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	208	65 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	209	44 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	210	97 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	211	97 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	212	44 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	213	80 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	214	40 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	215	59 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	216	43 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	217	51 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei

21.05.2021 12:51

Side 7 av 11

 Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Trillegsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	129	1	0	218	55 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	219	92 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	220	68 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	221	77 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	222	52 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	223	65 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	224	44 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	225	97 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	226	97 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	227	44 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	228	80 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	229	40 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	230	59 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	231	43 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	232	51 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	233	55 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	234	92 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	235	89 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	236	65 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	237	40 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	238	83 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	239	40 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	240	83 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	241	80 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	242	59 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	243	43 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	244	51 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	245	55 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	246	92 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	247	95 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	248	62 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	249	88 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	250	55 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei

Side 8 av 11

21.05.2021 12.51

Melding til tinglysing


Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	129	1	0	251	92 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	252	46 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	253	96 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	254	78 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	255	58 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	256	57 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	257	40 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	258	54 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	259	54 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	260	40 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	261	71 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	262	90 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	263	76 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	264	53 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	265	62 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	266	42 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	267	51 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	268	51 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	269	40 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	270	97 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	271	87 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	272	36 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	273	58 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	274	98 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	275	71 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	276	90 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	277	76 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	278	53 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	279	62 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	280	42 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	281	55 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	282	51 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	283	44 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei

21.05.2021 12:51

Side 9 av 11

 Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	129	1	0	284	97 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	285	97 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	286	38 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	287	58 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	288	98 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	289	71 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	290	90 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	291	76 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	292	53 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	293	62 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	294	42 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	295	55 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	296	51 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	297	44 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	298	97 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	299	97 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	300	38 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	301	58 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	302	98 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	303	120 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	304	42 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	305	55 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	306	51 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	307	44 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	308	97 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	309	97 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	310	38 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	311	58 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	312	98 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	313	101 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	314	107 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	315	52 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	316	58 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei

21.05.2021 12.51

Side 10 av 11

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	129	1	0	317	98 / 20021	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	318	179 / 20021	Næringsseksjon	Ja	Nei
0301	129	1	0	319	1 / 20021	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	129	1	0	320	1 / 20021	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	129	1	0	321	1 / 20021	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	129	1	0	322	1 / 20021	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	129	1	0	323	1 / 20021	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	129	1	0	324	1 / 20021	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	129	1	0	325	1 / 20021	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	129	1	0	326	1 / 20021	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	129	1	0	327	1 / 20021	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	129	1	0	328	1 / 20021	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	129	1	0	329	1 / 20021	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	129	1	0	330	1 / 20021	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	129	1	0	331	1 / 20021	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	129	1	0	332	1 / 20021	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	129	1	0	333	1 / 20021	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	48 05 8192 KJETIL ENGER

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse
Tiedemannsfabrikken AS	813209292	
Adresse	Postnummer	Poststed
Postboks 13 Øvre Ullern	0380	Oslo
		Telefonnummer

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.
0301	Oslo	129	1	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
250761	Johan Henrik Andresen	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal		
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = samleseksjon bolig	SN = samleseksjon næring	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)	
1	se	vedlegg		13		25		49	
2				14		26		50	
3				15		27		51	
4				16		28		52	
5				17		29		53	
6				18		30		54	
7				19		31		55	
8				20		32		56	
9				21		33		57	
10				22		34		58	
11				23		35		59	
12				24		36		60	
Sum tellere:		20041		20041		20041		20041	

Rettet opp etter avtale med
 Espen Jørgensen 080321
 Kjetil Enger

Dato	Innsenderens underskrift
02.12.2020	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringskomiteen i Oslo 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering


Plan- og bygningsetaten
 TEKNISK FAGAVDELING
 RETT KOPI 25.03.2021

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller inngangstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

02.12.2020

Innsenderens underskrift

Øystein Klungland

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

SILJE STRØM

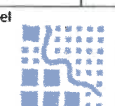
Side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden
a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c) Sameiets vedtekter
d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger
☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato Oslo 02.12.2020	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Øystein Klungland
Sted og dato Oslo 02.12.2020	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver SILJE STRØM
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling
a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 0301	Kommunens navn Oslo	Gårdsnr. 129	Bruksnr. 1	Festenr.
Dato 14.04.2021	Underskrift Eva Fureh	Stempel  Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING		

Dato 02.12.2020	Innsenderens underskrift  Øystein Klungland	 SILJE STRØM
--------------------	--	---

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer	Seksjonens formål	Sameiebrøk (teller)	Tilleggsareal
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
	N = næringsseksjon		B = tilleggsareal i bygning
	SB = sameie-seksjon bolig		G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
	SN = sameie-seksjon næring		BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61	se	vedlegg		85				109				133			
62				86				110				134			
63				87				111				135			
64				88				112				136			
65				89				113				137			
66				90				114				138			
67				91				115				139			
68				92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere:		20041		20041		Nevner =		20041		20041					

Dato: 02.12.2020

Innsenderens underskrift: Øystein Klungland

Øystein Klungland

OLJE STRØM

Rettet opp etter avtale med
 Espen Jørgensen 080321
 Kjetil Grøner

Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) pkt 4

Gnr 129 Bnr 1, Oslo kommune

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

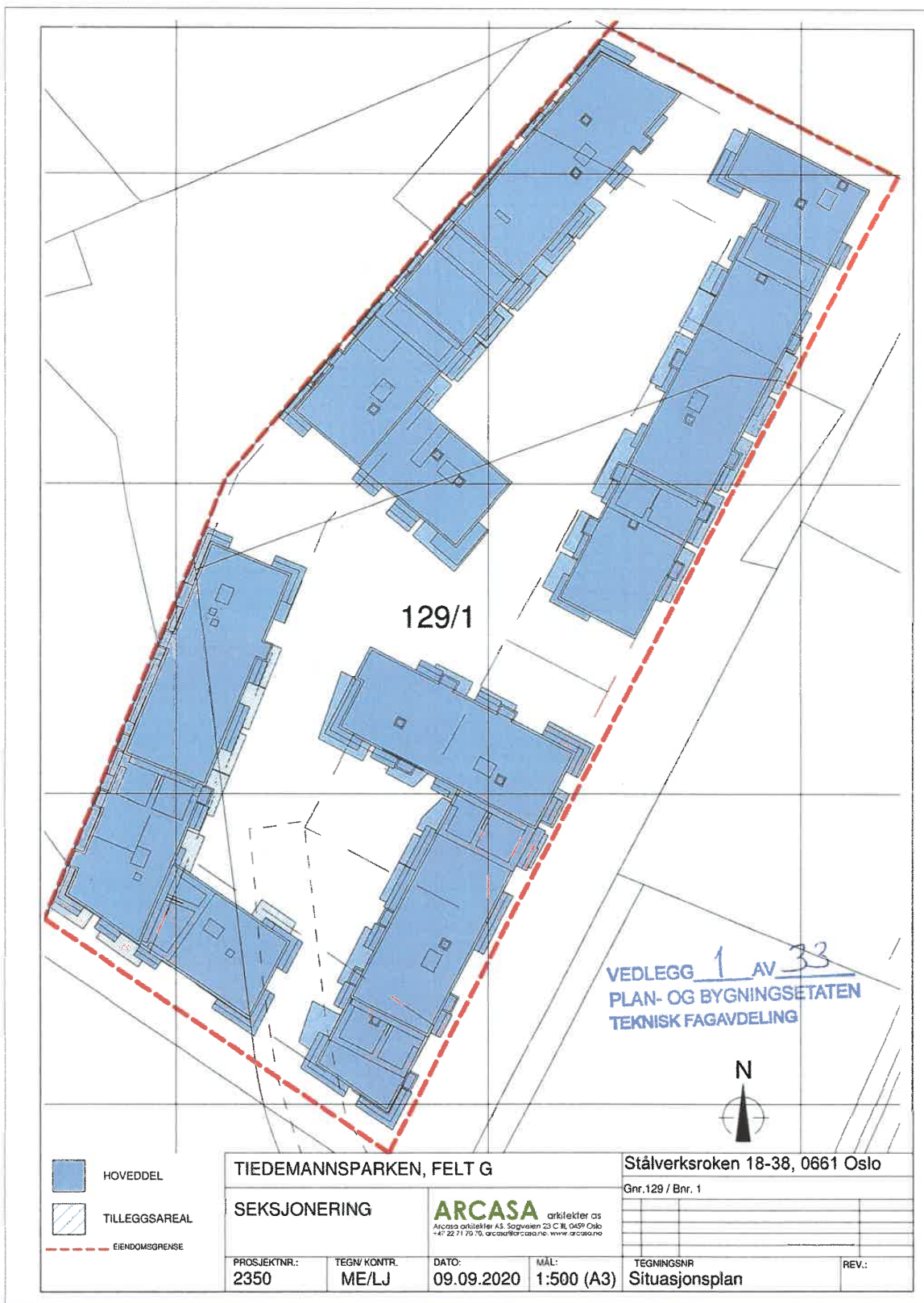
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Samlingsareal (teller)				Tilleggsareal							
	B = boligseksjon (omfatter også fridomsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skrives du telleren til seksjonen. Nederst skrives da nevneren, som vil være summen av				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
1	B	82	B	51	B	53	B	101	B	39	B	151	B	57	B	201
2	B	38	B	52	B	44	B	102	B	27	B	152	B	59	B	202
3	B	71	B	53	B	53	B	103	B	66	B	153	B	58	B	203
4	B	55	B	54	B	40	B	104	B	87	B	154	B	40	B	204
5	B	48	B	55	B	49	B	105	B	51	B	155	B	58	B	205
6	B	52	B	56	B	44	B	106	B	57	B	156	B	53	B	206
7	B	50	B	57	B	76	B	107	B	59	B	157	B	41	B	207
8	B	50	B	58	B	78	B	108	B	58	B	158	B	40	B	208
9	B	79	B	59	B	56	B	109	B	40	B	159	B	69	B	209
10	B	51	B	60	B	34	B	110	B	58	B	160	B	44	B	210
11	B	83	B	61	B	65	B	111	B	53	B	161	B	86	B	211
12	B	85	B	62	B	60	B	112	B	41	B	162	B	91	B	212
13	B	46	B	63	B	85	B	113	B	40	B	163	B	89	B	213
14	B	46	B	64	B	49	B	114	B	69	B	164	B	59	B	214
15	B	50	B	65	B	46	B	115	B	40	B	165	B	74	B	215
16	B	44	B	66	B	53	B	116	B	86	B	166	B	53	B	216
17	B	50	B	67	B	40	B	117	B	91	B	167	B	41	B	217
18	B	40	B	68	B	53	B	118	B	89	B	168	B	40	B	218
19	B	40	B	69	B	40	B	119	B	87	B	169	B	69	B	219
20	B	44	B	70	B	49	B	120	B	51	B	170	B	44	B	220
21	B	78	B	71	B	44	B	121	B	57	B	171	B	86	B	221
22	B	78	B	72	B	76	B	122	B	59	B	172	B	91	B	222
23	B	49	B	73	B	78	B	123	B	58	B	173	B	89	B	223
24	B	34	B	74	B	56	B	124	B	40	B	174	B	90	B	224
25	B	57	B	75	B	34	B	125	B	58	B	175	B	89	B	225
26	B	56	B	76	B	65	B	126	B	53	B	176	B	68	B	226
27	B	79	B	77	B	60	B	127	B	41	B	177	B	77	B	227
28	B	51	B	78	B	118	B	128	B	40	B	178	B	65	B	228
29	B	83	B	79	B	70	B	129	B	69	B	179	B	65	B	229
30	B	85	B	80	B	83	B	130	B	44	B	180	B	97	B	230
31	B	49	B	81	B	77	B	131	B	86	B	181	B	87	B	231
32	B	46	B	82	B	41	B	132	B	91	B	182	B	61	B	232
33	B	53	B	83	B	34	B	133	B	89	B	183	B	40	B	233
34	B	44	B	84	B	65	B	134	B	87	B	184	B	40	B	234
35	B	53	B	85	B	60	B	135	B	51	B	185	B	59	B	235
36	B	40	B	86	B	128	B	136	B	57	B	186	B	39	B	236
37	B	49	B	87	B	77	B	137	B	59	B	187	B	46	B	237
38	B	44	B	88	B	40	B	138	B	58	B	188	B	51	B	238
39	B	76	B	89	B	34	B	139	B	40	B	189	B	92	B	239
40	B	78	B	90	B	65	B	140	B	58	B	190	B	68	B	240
41	B	56	B	91	B	60	B	141	B	53	B	191	B	77	B	241
42	B	34	B	92	B	87	B	142	B	41	B	192	B	52	B	242
43	B	65	B	93	B	40	B	143	B	40	B	193	B	65	B	243
44	B	60	B	94	B	53	B	144	B	69	B	194	B	44	B	244
45	B	79	B	95	B	72	B	145	B	44	B	195	B	97	B	245
46	B	51	B	96	B	54	B	146	B	86	B	196	B	97	B	246
47	B	83	B	97	B	54	B	147	B	91	B	197	B	44	B	247
48	B	85	B	98	B	49	B	148	B	89	B	198	B	80	B	248
49	B	49	B	99	B	41	B	149	B	87	B	199	B	40	B	249
50	B	46	B	100	B	40	B	150	B	51	B	200	B	59	B	250
Sum tellere:		20 021				Nevner =				20 021						

Fortsettelse - Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) pkt 4

Gnr 129 Bnr 1, Oslo kommune

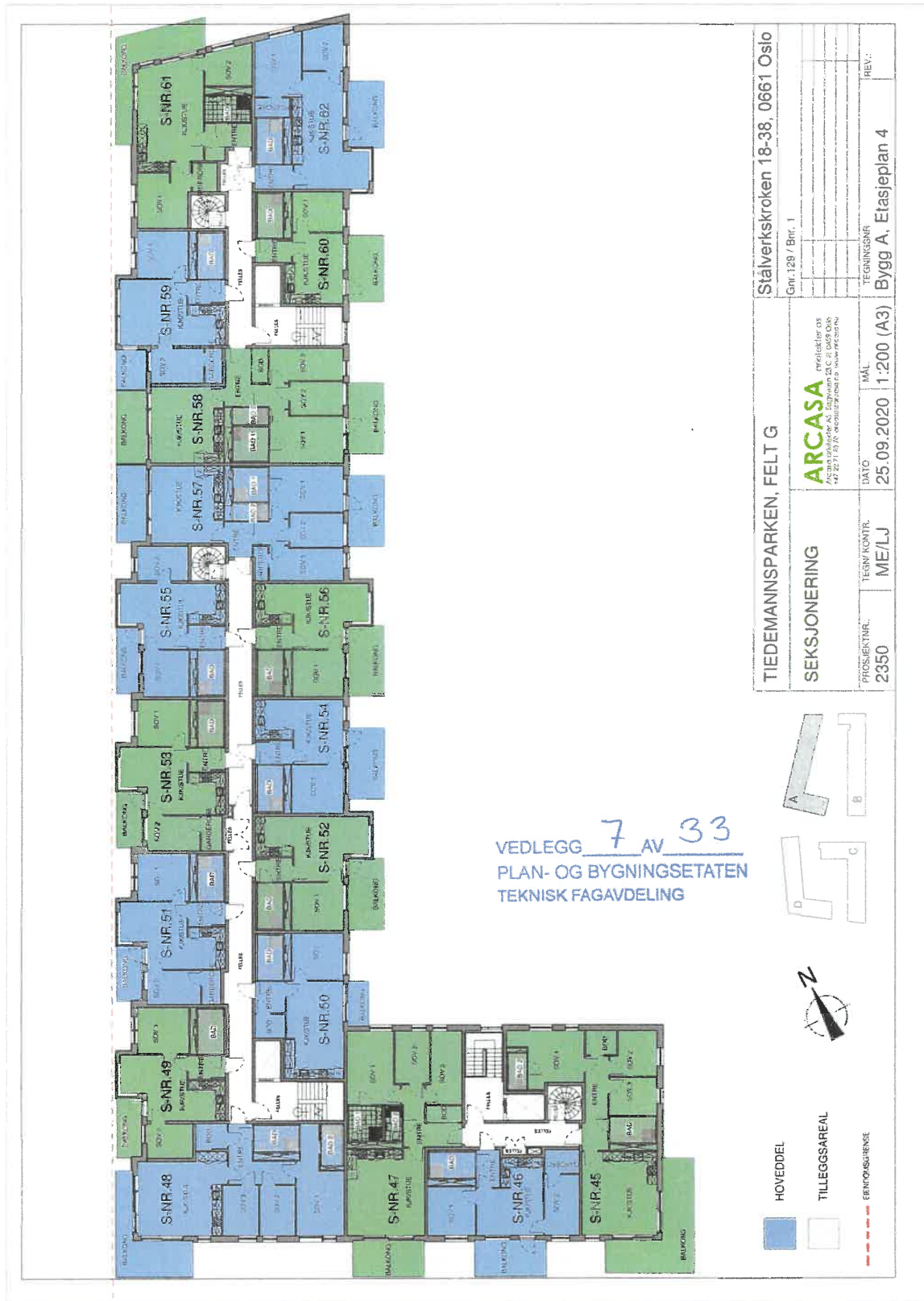
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

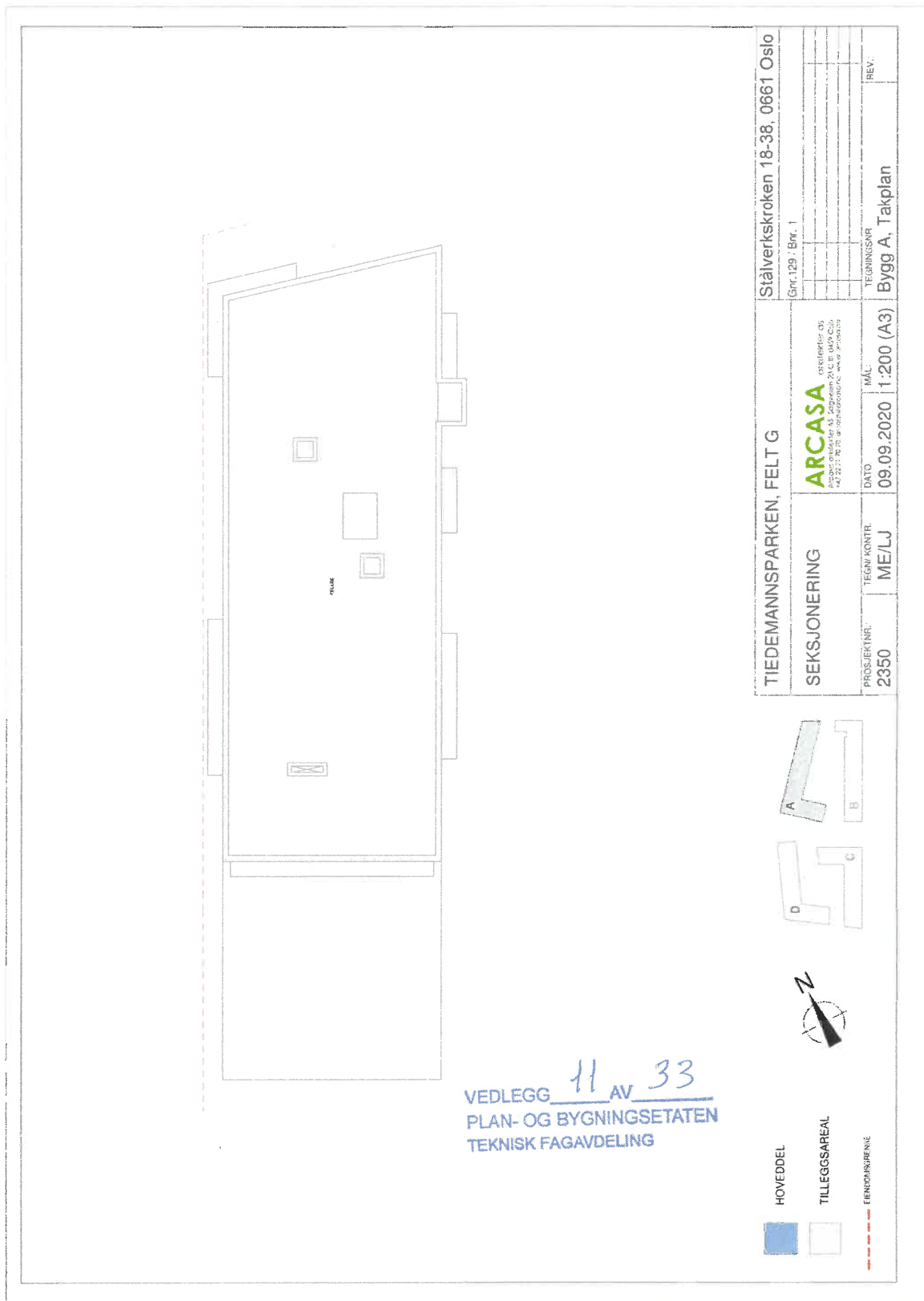
Seksjons-nummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal											
	B = Boligseksjon (omfatter også frididsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)											
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	
251	B	92	B	301	B	58	B													
252	B	46	B	302	B	98	B													
253	B	96	B	303	B	120	B													
254	B	78	B	304	B	42	B													
255	B	58	B	305	B	55	B													
256	B	57	B	306	B	51	B													
257	B	40	B	307	B	44	B													
258	B	54	B	308	B	97	B													
259	B	54	B	309	B	97	B													
260	B	40	B	310	B	38	B													
261	B	71	B	311	B	58	B													
262	B	90	B	312	B	98	B													
263	B	76	B	313	B	101	B													
264	B	53	B	314	B	107	B													
265	B	62	B	315	B	52	B													
266	B	42	B	316	B	58	B													
267	B	51	B	317	B	98	B													
268	B	51	B	318	N	179	B													
269	B	40	B	319	N	1														
270	B	97	B	320	N	1														
271	B	87	B	321	N	1														
272	B	36	B	322	N	1														
273	B	58	B	323	N	1														
274	B	98	B	324	N	1														
275	B	71	B	325	N	1														
276	B	90	B	326	N	1														
277	B	76	B	327	N	1														
278	B	53	B	328	N	1														
279	B	62	B	329	N	1														
280	B	42	B	330	N	1														
281	B	55	B	331	N	1														
282	B	51	B	332	N	1														
283	B	44	B	333	N	1														
284	B	97	B																	
285	B	97	B																	
286	B	38	B																	
287	B	58	B																	
288	B	98	B																	
289	B	71	B																	
290	B	90	B																	
291	B	76	B																	
292	B	53	B																	
293	B	62	B																	
294	B	42	B																	
295	B	55	B																	
296	B	51	B																	
297	B	44	B																	
298	B	97	B																	
299	B	97	B																	
300	B	38	B																	
Sum tellere:		20 021				Nevner =				20 021										





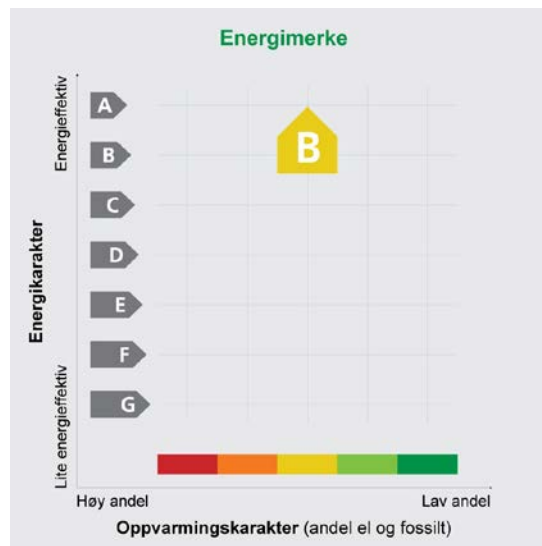






Adresse	Stålverkskroken 32
Postnr	0661
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	
Gnr.	129
Bnr.	1
Seksjonsnr.	49
Festenr.	
Bygn. nr.	300685139
Bolignr.	H0402
Merkenr.	A2021-1344047
Dato	22.12.2021

Innmeldt av Rambøll Norge AS v/ Rambøll v/



Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

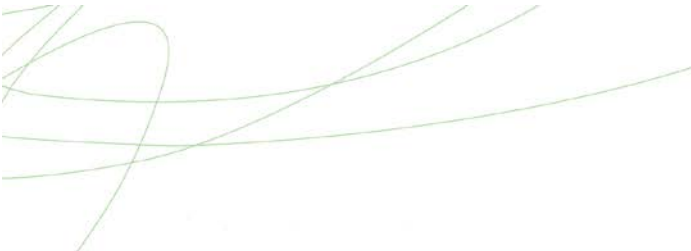
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

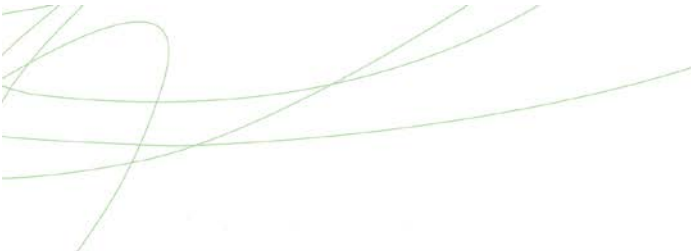
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2021

BRA: 52,0

Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt

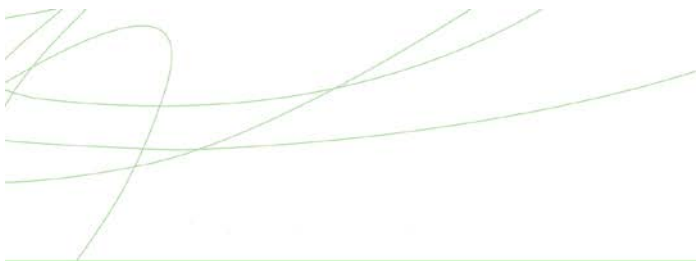
Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.015

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stålverkskroken 32

Postnr/Sted: 0661 Oslo

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0402

Dato: 22.12.2021 18:17:07

Energimerkenummer: A2021-1344047

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Rambøll v/

Gnr: 129

Bnr: 1

Seksjonsnr: 49

Festenr:

Bygnnr: 300685139

Enhet

Inngangsverdi

Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)

MatrikkelEnhetsId

ByggId

BruksenhetsId

AdressId

VegAdressId

Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger

Kommunenr. 0301

Gnr. 129

Bnr. 1

Snr. 49

Fnr.

Gateadresse Stålverkskroken 32

Postnummer 0661

Poststed Oslo

Bygningsnr. 300685139

Bolignr. H0402

Beskrivelse bolig/bygning

Dato fil opprettet 22.12.2021

Bygningskategori BOLIGBLOKKER

Bygningskategori-Id (NVE-Id) 2

Bygningstype LEILIGHET

Byggeår 2021

Bygg standard

Type bygg Nybygg

TEK Standard ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering Nei

Kjelanlegg Nei

Er vurdering opplastet Nei

Dato for opplastning

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg		Nei
Er vurdering opplastet		Nei
Dato for opplastning		
Kjøleanlegg		Nei
Er vurdering opplastet		Nei
Dato for opplastning		
Ventilasjonsanlegg		Nei
Er vurdering opplastet		Nei
Dato for opplastning		
Areal yttervegger	26 m ²	
Areal tak	0 m ²	
Areal gulv	0 m ²	
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m ²	
Oppvarmet BRA	52 m ²	
Totalt BRA	52 m ²	
Oppvarmet luftvolum	135 m ³	
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)	
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)	
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)	
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m ² ·K)	
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	24,8 %	
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)	
Normalisert varmekapasitet	123,6 Wh/(m ² ·K)	
Lekkasjetall	1,00 l/h	
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)		
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %	
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,40 kW/(m ³ /s)	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,40 kW/(m ³ /s)	
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,70 m ³ /(m ² ·h)	
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	92 %	
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 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	30 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	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,66
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
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	0,79
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	0,92
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 varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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	0,210
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,87

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 biobrenselbasert 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	22.12.2021
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	6,015
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Rambøll v/

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**NettoEnergibudsjettPrKvm**

Romoppvarming	27,5
---------------	------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	7,4
Varmtvann	29,8
Vifter	9,2
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	2,8
TotaltNettoEnergibehov	105,7

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5576 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	107,43 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3537 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	107,43 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5576 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	3591 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	1985 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5576 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	54 %
--------------------------------------	------

UTLEIEMEGLEREN



UTLEIEMEGLERENS LEIEPRISEESTIMAT

Stålverkskroken 32. 0661 OSLO

GNR. **129** BNR. **1** SNR. **49** Bruksenhetsnummer

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet, samt dagens markedssituasjon, er vårt leieprisestimat:

Måned sleie: 21 000 - 22 000,- pr. mnd.

Boligens verdiutvikling er ikke hensyntatt i vurderingen.

Finn.no og Utleiemeglerens kjennskap til nærområdet og erfaring med utleiemarkedet, danner grunnlaget for leieprisestimatet. Utleiemegleren har ikke befart boligen eller satt seg inn i prospektet. Måned sleie er Utleiemeglerens vurdering av boligens utleiepris i dagens marked og må ikke oppfattes som en minimums- eller maksimumspris. Utleiemegleren er Norges største utleiemegler, og vi har spesialisert oss på å gi bistand til utleie og forvaltning av utleieboliger.

Dette uforpliktende leieprisestimatet kan ikke benyttes i verddivurdering av bolig eller for lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Utleiemegleren har intet ansvar for om vurdert utleiepris oppnås ved eventuell utleie.

Dato for leieprisestimatet: 18/03-2025

For mer informasjon besøk oss på internett: www.utleiemegleren.no

Utleiemegleren Sinsen AS

Silje Erøy Røseth

40491520

silje.roseth@utleiemegleren.no





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Stålverkskroken 32
0661 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Aleksander Myrvold

Telefon: 990 07 542
E-post: aleksander.myrvold@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre