

Æ

Sigurd Hoels vei 53

0655 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Anders Andersen

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

98 83 74 52

aa@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

finne ditt nye hjem

E



Oda Heiberg Løvik

EIENDOMSMEGLER

41 46 76 42

ohl@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	110
Kort om oss	343

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Sigurd Hoels vei 53, 0655 Oslo, Etasje: 3

MATRIKSEL

Gnr. 128 Bnr. 145 Snr. 13 og Gnr. 128 Bnr. 145 Snr. 214 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 118 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 112 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 6 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 12 kvm

AREAL

Primærrom: 108 kvm, Bruksareal: 118 kvm, BRA-i: 112 kvm, BRA-e: 6 kvm, TBA: 12 kvm

Vedlagte plantegninger er målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

2016

TOMT

Eiet tomt 6779 kvm

PRISANTYDNING

9 700 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Johannes Barbantonis Takstdato: 04.06.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 24 894,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 9 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 242 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 700 000,-))

kr 243 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 9 943 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 9 952 950,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 5 319,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

A-konto varmtvann og fyring, bredbånd, trappevask, vaktmestertjenester, felles byggforsikring, drift og vedlikehold, strøm til fellesarealer, kommunale avgifter, forretningsførsel, revisjonskostnader og styrehonorar.

Felleskostnadene fordeles på følgende måte:

Petersborgshuset: Kr. 31,-

OBOS Nøkkel: Kr. 16,-

Felleskostnader: Kr. 4 134,-

A konto energi: Kr. 969,-

Bredbånd: Kr. 169,-

Energiavregning gjøres av Techem.

EIER

Marte Haabeth Grindaker

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Vi har gleden av å presentere en lys og romslig, gjennomgående 4-roms endeleilighet med svært attraktiv beliggenhet på Ensjø. Innholdsrik leilighet med god planløsning bestående av: åpen kjøkken- og stueløsning, tre gode soverom, to baderom, innvendig bod, samt entré. Fra stuen har man adkomst til en lun, solrik balkong på ca. 12 kvm.

Kort fortalt:

- * Lys, stor og luftig endeleilighet med vinduer fra tre sider
- * A-konto fyring/varmtvann og fibernett inkl. i felleskostn.
- * Ca. 2 år igjen av utbyggergaranti
- * Balansert ventilasjon
- * Heis
- * 2 store baderom og 3 romslige soverom
- * Flere snekkerbygde og påkostede løsninger
- * Downlights og ekstra stikkontakter
- * Deilig balkong med masse lys og sol
- * Mulighet for å leie garasje plass*

* Kort vei til t-bane, barnehager, dagligvare, grøntarealer mm.

PARKERING

Det er pt. flere garasjeplasser ledig for leie og kjøp i garasjeanlegg under leiligheten. Konferer megler for ytterligere informasjon.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt - også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for 2024:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5950 kroner

Elbil: 2000 kroner

Motorsykkel og moped: 2975 kroner

El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon og priser for andre transportmidler se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/>

Beliggenhet

BELIGGENHET

Boligen har en sentral og attraktiv beliggenhet i et flott boligområde på populære Ensjø. Blokken er nærmest omringet av grøntareal i fine omgivelser. Det er kun 2 minutter ned til Ensjø T-bane (linje1-4), noe som gjør hverdagen enkel.

Området er hovedsakelig bestående av nybygg i påkostede og rolige omgivelser. I nabolaget er det anlagt store idylliske grøntarealer, beplantning, bålplasser, bekk, vannspeil og gangbro. Like utenfor døren finner man flotte parkdrag som Tiedemannsparken som igjen tar deg videre opp til Hovinparken og Hovindammen.

Det er kort vei til flere dagligvarebutikker, apotek, kaféer og restauranter. Matbutikker som Rema 1000, Kiwi og Spar ligger i nabolaget. Joker som også har åpent på helligdager ligger rett i nærheten på Tiedemannstorget, og det gjør også Boulangerie M som er et populært bakeri, med alt av bakevarer og deilig italiensk pizza. Her ligger også Nabolagshuset som er et samfunnshus. I Lille Tøyen Hageby finner man sjarmerende Lille Tøyen Kolonial, et veldig koselig sted. Kort vei unna ligger også gastropuben Frøken Smillas, Sushirestaurant, samt Åpent bakeri. Utover dette er det kort vei til Hasle Torg kjøpesenter med bl.a Coop Mega, Vinmonopolet, og Baker Hansen, Floriss, Jernia og Pets.

Det er også kort vei til hyggelige restauranter som Kampen Bistro og Galgen, samt flere på Tøyen torg. Oslo sentrum, samt populære Grünerløkka med sine trendy butikker og pulserende uteliv ligger også i behagelig gåavstand. I motsatt retning er det kort vei til Vålerenga og Kampen med sin sjarmerende bebyggelse.

Ønsker du å trene finner man moderne treningssenter, som SATS, både på Kampen og Hasle Torg. Det vil etter hvert også bli kort vei til det nye og moderne Tøyenbadet. Det nye Tøyenbadet vil etter planen stå ferdig i år.

Du reiser raskt og enkelt til de fleste steder i Oslo og til Gardermoen. Fra leiligheten er det få minutters gange til Ensjø T-bane (linje 1-4) og ca. 7 min gange til Hasle T-bane (Linje 5). Kort vei også til bussholdeplassen Gladengveien med rute 21 (Aker Brygge- Helsfyr). Videre er det nærhet til bussholdeplassene Ensjøveien og Hasle, med rute 60 - (Vippetangen-Tonsenhagen) og 28 (Fornebu-Økern). I tillegg stopper Flybussen i nabolaget.

Svært gode turmuligheter i nabolaget med Tiedemannsparken rett utenfor døren. Tur- og sykkelvei mot sentrum, fra Grefsenkollen og Østmarka, passerer like ved. Det er flere grønne friområder i nærheten som er populære bruksområder sommer som vinter, blant annet Tidemannsparken og grøntområdene ved Valle Hovin. Kort vei også til Tøyenparken, Botanisk Hage, Jordal Amfi, Middelalderparken i Gamlebyen og Vålerenga. Kort vei til Tøyen, hvor man enkelt kan ta toget oppover mot Nordmarka for en tur fin på ski.

Nabolaget, Hovinbyen, er under omfattende utvikling med utbygging av boliger, servicefunksjoner, friarealer og infrastruktur. Blant annet er det planlagt at det på Ensjø vil komme titusener av kvadratmeter med forretninger, restauranter, kaféer, treningssentre, gallerier, kino, teater, konserter og mye mer. For mer informasjon om utviklingen av området Ensjø og Hovin anbefales det å ta en kikk på <https://www.ensjobyen.no>

TOMT

Eiet tomt, 6779 kvm

Tomten er fellesareal i eierseksjonssameiet, og kan som utgangspunkt benyttes av alle seksjonseiere.

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med EIE-visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

SKOLE/BARNEHAGE

Boligen sokner til Hasle barneskole. Ungdomsskole: Elever går videre til Fyrstikkalléen skole og Teglverket skole. Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

Innhold

INNEHOLDER

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

BRA: 118 m²

- BRA-i: 112 m²: (Entré, bad, bad/vaskerom, gang, tre soverom, bod, kjøkken og stue)

- BRA-e: 6 m²: (Kjellerbod)
- TBA: 12 m²: (Sørøstvendt balkong)

Det gjøres oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

BYGGEMÅTE

Boligen har ikke fått noen tilstandsgrad 2 eller 3.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

PRIMÆRROM

Primærrom: 108 kvm

Følgende rom er inkludert i P-rom: Entré, bad, bad/vaskerom, gang, tre soverom, bod, kjøkken og stue.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 118 kvm

BODER

Boligen disponerer en kjellerbod på ca. 5,6 kvm. Felles sykkelbod i kjeller.

Standard

STANDARD

Innvendige gulv:

Parkett på gulv i alle rom. Flislagte gulv med varme i begge baderom.

Innvendige vegger:

Malte flater og flislagte vegger i begge baderom.

Innvendige himlinger:

Malte flater. Downlights i himling i begge baderom.

Kjøkken:

Lekkert og moderne Norema-kjøkken som består av hvite, glatte fronter og benkeplate i laminat. Rikelig med skap- og benkeplass. Hvitevarene er av toppmoderne standard og består av induksjonstopp, stekeovn (ny i 2018/2019), oppvaskmaskin (ny i 2020) og kjøleskap. Fryseren er plassert i boden. Lys og pene fliser over kjøkkenbenk. Superparaktisk kjøkkenøy for ytterligere oppbevaringsplass. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbart blandingsbatteri.

Baderom 1 (adkomst fra entré):

Delikt og tidsriktig baderom som består av servant over innredning, speil med lys, vegghengt toalett og badekar med innfellbar dusjdør. Varme i gulv og downlights i himling.

Baderom 2 (adkomst fra gang ved soverom):

Fint, flislagt baderom som består av dobbelservant over innredning, speil med lys, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Varme i gulv, downlights i himling og opplegg for vaskemaskin.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Sigurd Hoels vei 41 - 63 - Oppføring av tre boligblokker - Tiedemannsbyen felt C - Ferdigattest - 2023

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Tilførsel av varmtvann i leiligheten er fra fjernvarme. Radiator plassert i stuen og på soverommene. Varme i baderomsgulv.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter B

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt er beregnet til kr. 5 569,- per 2024. Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 5 319,- pr.mnd.

A-konto varmtvann og fyring, bredbånd, trappevask, vaktmestertjenester, felles byggforsikring, drift og vedlikehold,

strøm til fellesarealer, kommunale avgifter, forretningsførsel, revisjonskostnader og styrehonorar.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Ingen lån registrert for selskap.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring Polisenummer: 91383909

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 2 388 929,- Som sekundærbolig Kr. 9 077 930,-

SAMEIE

Sameie: Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Eierseksjonssameie, Orgnr: 917198578

Sameiet består av 214 seksjoner. Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917198578, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer: 128/145.

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

Sameiets beboerside:

<https://vibbo.no/tiedemannsbyen-petersborgkv-se> / Detaljert

informasjon for nyinnflyttet:

<https://vibbo.no/tiedemannsbyen-petersborgkv-se/tema/ny-i-sameiet>

Prosjekter/større oppgaver:

Vannmåler

På ordinært årsmøte 2023 ble det vedtatt at sameiet skal installere vannmåler på felles vanninntak. Styret har fulgt opp dette og vannmåler ble installert 29. august 2023. Kostnaden til dette var 50 000 kr lavere enn budsjettet og skyldes i stor grad at styret gjorde en jobb med å sondere markedet for aktører og motta mange tilbud, da forskjellen mellom høyeste og laveste pris var på over 100 000 kr. Kostnad til installasjon er allerede for året 2023 «dekt inn» gjennom vesentlig lavere kommunal utgift for vann- og avløp.

Energikartlegging

På ordinært årsmøte 2023 ble det vedtatt at sameiet skal gjennomføre energikartlegging. Styret har fulgt opp dette og energikartlegging ble gjennomført høsten 2023 og rapport er framlagt seksjonseierne gjennom Vibbo. Det er flere tiltak som er mulig å gjennomføre for å senke sameiets energibehov, og styret har framlagt egen sak på ordinært årsmøte 2024 vedrørende tiltak.

Feil brøk næring

Styret har fulgt opp OBOS og Ferd Eiendom mhp ikke innbetalt

vann- og avløpsavgift for næringsseksjonene, samt feil brøk på felleskostnader for næring. Det har resultert i at sameiet får etterbetalt ca 60 000 kr for manglende innbetaling for vann- og avløpsavgifter for de siste 3 år for næringsseksjonene, og riktig brøk for felleskost for næringsdelene fremover.

Ekstraordinært årsmøte

Det ble i februar 2024 avholdt ekstraordinær generalforsamling for å fastsette og vedtektsfeste at styret kan leie garasjeplasser som skal kunne brukes som gjesteparkering. Sameiet har nå 4 gjesteparkeringsplasser med tilhørende bookingløsning. På samme årsmøte ble det vedtatt at sameiet skal oppgradere vår videoovervåkningsløsning, styret er i gang med dette og dette blir gjennomført H1 2024.

Installasjon av 4G alarm i heiser

Dagens heiser har 2G-alarm. 2G-nettet slukkes i 2025 og det må derfor installeres nye alarmer. Styret har fulgt opp dette i samråd med Heisrådgiveren og samtlige heiser får installert nye alarmer H1 2024. Sameiet vil også med denne avtalen spare ca 30 000 kr årlig på det lovpålagte alarmabonnementet for overføring til alarmsentral

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS.

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier. Enhver ny eier skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører (OBOS) innen en uke etter innflytting.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rørfordelerskap plassert i tak på våtrommene og vannfordelerskap i bod ved entréen.

Det er avløpsrør i plast fra byggeår.

Ventilasjon i leiligheten er av type balansert ventilasjon, med felles aggregat plassert i tekniske rom i kjelleren. At den er balansert betyr at det sendes lik mengde luft inn i leiligheten som det trekkes ut.

Tilførsel av varmtvann i leiligheten er fra fjernvarme.

Radiator plassert i stuen og på soverommene.

Elektrisk anlegg med automatsikringer, plassert i bod ved entreen.

Det er installert felles sprinkelanlegg i bygget.

DYREHOLD

Det er tillatt med husdyr dersom dette ikke er til sjenanse for andre beboere.

DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsoreliste.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

2012/919293-1/200 Bestemmelse om veg
01.11.2012

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Joh. H. Andresens vei godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune
Overført fra: 0301-128/145
Gjelder denne registerenheten med flere

2016/226725-1/200 Seksjonering
16.03.2016

opprettet seksjoner:
snr: 13
formål: Bolig
sameiebrøk: 113/15847

2016/559021-1/200 ** Diverse påtegning
21.06.2016
Endring i tegning SO6.

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

UTLEIE

Enhver ny leietaker skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører (OBOS) innen en uke etter innflytting.

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og

eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Området er regulert til bolig-, industri, offentlig og næringsformål. Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Kolstadgata m.fl. - Detaljregulering til politisk behandling -
Møteplass ved Tøyen skole
Saksnummer: 201809736 - Reguleringssak. Mottatt sak:
06.07.2018

Bymiljøetaten foreslår å omregulere Kolstadgata og deler av Økernveien og Hagegata. En del av Kolstadgata foreslås omregulert fra kjørevei til offentlig torg. Hensikten med omreguleringen er å frigjøre arealer utenfor Tøyen skole som både kan brukes av elevene i skoletiden og være en møteplass for lokalmiljøet. Samtidig sikrer planforslaget et mer trafiksikkert og trygt miljø i byrommet mellom Tøyen torg og Sørligata. Plan- og bygningsetaten anbefaler mye ved planforslaget, men vi mener arealet utenfor Tøyen skole må planlegges som en forlengelse av skolegården og reguleres til formål undervisning. Plan og bygningsetaten fremmer derfor et planalternativ 2 for å sikre dette. Forslaget er basert på FAUs løsning for skolegården ved offentlig ettersyn, og er utarbeidet med innspill fra FAU, Utdanningsetaten og Oslobygg. Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 2.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201809736>

Ensjøveien 3-15 - NRK - Normannsløkka - Avklaringsfase før offentlig ettersyn
Saksnummer: 202202903 - Reguleringssak. Mottatt sak:
22.02.2022

NRK på Marienlyst har vært et landemerke i byen. Både i kraft av å være en viktig samfunnsinstitusjon og byggets store arkitektoniske kvaliteter. Gjennom om- og tilbygg har arealene blitt søkt tilpasset økende arealbehov og endret produksjon. Medielandskapet og teknologien vil fortsatt gi nye utfordringer og krav til omstilling for NRK. Etter at det var gjennomført et forprosjekt ble konklusjonen at dette er vanskelig å ivareta ved videre ombygging av eksisterende bygningsmasse, men bør

løses gjennom nybygg. En rekke mulige lokaliseringer i Oslo, og i flere nabokommuner, er blitt undersøkt og vurdert gjennom flere faser. På grunnlag av NRKs kriterier, resulterte evalueringen av de nesten 30 ulike alternativene i en liten finalegruppe. Etter en grundig vurdering av disse, var det en klar anbefaling om å velge en tomt i den nye bydelen på Ensjø, Ensjøveien 3-7.

Etableringen av NRKs nye hovedkontor skal skape best mulige rammer for å utvikle NRK. I dette ligger det også at et nytt bygg skal bidra til at organisasjonen har de beste forutsetningene for å utvikle seg og samarbeide på tvers. Det nye hovedkontoret skal realiseres i samspill med omgivelsene. Slik oppnås et godt og attraktivt bymiljø for både nabolaget, besøkende og ansatte. NRK har som ambisjon å ta miljøhensyn i alle beslutninger, og vil drive smartere og grønnere, for på den måten å redusere negative påvirkninger på klima og miljø. Tomta på Ensjø er et svært godt utgangspunkt for å kunne reise et bygg med høye miljøambisjoner. I tillegg vil den sentrale beliggenheten, samt reduksjonen i antall parkeringsplasser, bidra til at flere ansatte og gjester vil sykle, gå og reise kollektivt til og fra NRK. Bygget skal fremstå åpent og tilgjengelig, samtidig som det tilfredsstiller krav og forventninger til sikkerhet og beredskap. Deler av NRKs virksomhet er underlagt sikkerhetsloven.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202202903>

Ensjø - Sentral tverrforbindelse vest
Saksnummer: 202111365 - Regulerings sak. Mottatt sak:
02.07.2021

Eiendoms- og byfornyelsesetaten foreslår å omregulere en gangsti mellom Hovinveien og turvei 2D fra offentlig kjørebane/veigrunn og isolasjonsbelte til turvei og friområde. Hensikten med planforslaget er å forbedre gangveinettet på Ensjø i tråd med overordnet plan. Arealet som foreslås regulert er en del av «Sentral tverrforbindelse», som i Veiledende plan for offentlig rom Ensjø, skal strekke seg fra Grønvold park i øst, via Petersborgaksen og til Hovinveien i vest. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202111365>

Gladengveien 1 og Ensjøveien 14 - Etter offentlig ettersyn
Saksnummer: 201918011 - Regulerings sak. Mottatt sak:
04.11.2019

Ensjøhjørnet AS, ved Selmer Eiendom AS foreslår å omregulere Gladengveien 1 og Ensjøveien 14 fra forretning, kontor, bevertning og allmenntilgjengelig formål (kultur, helse, trim og undervisning), bolig, industri til bolig, forretning, bevertning, annen offentlig eller privat tjenesteyting. Det foreslås i hovedsak boligbebyggelse i en kvartalsstruktur med opptil 8 etasjer + takoppbygg. Det legges opp til næringsarealer i 1. etasjer plassert i en base. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201918011>

Ensjøveien 16 - 22 - Planprogram fastsatt - Næring/kontor
Saksnummer: 202209626 - Regulerings sak. Mottatt sak:
24.06.2022

Ensjøveien Utvikling AS ønsker å regulere opp mot 30 000 m² BRA næring, kontor, forretning og bevertning. Deler av eksisterende bebyggelse skal transformeres og innpasses i den nye bebyggelsen. Første etasje skal henvende seg mot byrommene med utadrettede funksjoner, og nye gangforbindelser gjennom kvartalet skal forsterke eksisterende forbindelser i området.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202209626>

Gladengveien 18 - Bestilling av oppstartsmøte - Åpning av vestre bekkedrag - Ensjø
Saksnummer: 202008625 - Regulerings sak. Mottatt sak:
29.05.2020

Hensikt en med prosjekt et er gjenåpning av Hovinbekken gjennom planområdet i t råd med VPOR for Ensjø.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202008625>

Grenseveien 65 - Dialogfase før offentlig ettersyn - Oppføring av ny ungdomsskole på Ensjø
Saksnummer: 202214130 - Regulerings sak. Mottatt sak:
27.09.2022

Formålet med reguleringen er å legge til rette for ny 8 parallel ungdomsskole på Lilleberg.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202214130>

Grenseveien 71 - Planforslag til politisk behandling - Boliger
Saksnummer: 201906491 - Regulerings sak. Mottatt sak:
25.04.2019

Eiendommen ønskes omregulert fra industri til boligbebyggelse i tråd med overordnede planer for ønsket transformasjon av Ensjø fra bilby og industriområde til boligby med bymessig struktur og høy tetthet. Planforslaget foreslår en tetthet på 185% BRA, med grunnlag i nyere føringer for byens utviklingsområder i henhold til kommuneplanen. Det er i henhold til kommuneplan foreslått gesimshøyder tilsvarende tiliggende prosjekters dominerende høyder.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201906491>

caseno=201906491

Grenseveien 73, 91 og 95 - Dialogfase - Regulering til barneskole og park

Saksnummer: 202118619 - Regulerings sak. Mottatt sak: 26.11.2021

Ensjø er et nytt byutviklingsområde og det er viktig å se på skolens funksjon som samlingspunkt for idrett, kultur og fritidsaktiviteter. I forbindelse med utarbeidelse av KVU ble det utført en interessentanalyse for å avdekke behov i området. Det ble konkludert med at barnehageplasser og idrettsarena er det viktigste kommunale behovet som kan kyttes til skoleanlegget. Andre behov som kulturaktiviteter og lokale samlingssteder kan eventuelt innarbeides i senere fase gjennom brukermedvirkning. Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning er overordnet bestiller av skolekapasitet i Oslo kommune. I brev av 04.06.2018 fikk Utdanningsetaten oppdrag om å igangsette regulering av ny skole og barnehage på Ensjø.

Hensikten med planen er å etablere:

- Ny B4 skole med spesialavdeling for 16 elever.
- Ny flerbrukshall/Idrettshall med aktivitetssal
- 8 avdelings barnehage.
- Etablere Grønvold park og styrke stedet som lokal møteplass.

Utredningen er en videreutvikling av tidligere plansak 201500974 fra 2015 utført av Hille og Melbye arkitekter AS. Bruksformål er endret og tomtearealet økt ved at Grenseveien 73 er ervervet.

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202118619>

Grensesvingen 12 med flere - Avklaringsfase før offentlig ettersyn - Grensesvingen 2 - 18 - Utvidelse av kontoreiendom

Saksnummer: 202201642 - Regulerings sak. Mottatt sak: 01.02.2022

Helsfyr er et attraktivt byutviklingsområde og kollektivknutepunkt i Oslo. Eiendommen Grensesvingen 2-18 ligger som nærmeste nabo til nedgang til T-bane og i sentrum av kollektivknutepunkt Helsfyr i arealstrategien til Oslo kommune, vedtatt som del av kommuneplanens samfunnsdel fra 2018.

Planinitiativet hensikt er å videreutvikle eiendommen med nybygg på del av tomt mot Grenseveien, enten som et frittstående bygg eller tilbygg til eksisterende. Hovedformål vil være næring/kontorer, men det vil som del av planarbeidet utredes mulighet for innslag av boliger i øvre etasjer av et nybygg. Bakgrunnen for initiativet er at eierne ser dette som riktig tidspunkt å videreutvikle eiendommen. Dette i lys av gjeldende overordnede føringer, annen utvikling på Helsfyr og de trafikkvurderinger som pågår for Grenseveien og Grensesvingen. Vi ser et behov og mulighet for å øke kapasitet og attraktivitet av eiendommen, Spesielt ligger det et potensiale ved bygningsmassens møte med bakkeplan og bidrag til Helsfyr som sentralt kollektivknutepunkt i Oslo. Det er mange myke trafikanter som daglig bruker denne delen av eiendommen, samt tilgrensende undergrunn under Grenseveien.

Det er behov for å gjøre denne ferdselsveien tydeligere, hyggeligere og tryggere. Målet er ikke kun å utbedre et sted å passere, men også et sted å oppholde seg. Et viktig tema i planarbeidet blir derfor å utrede hvordan prosjektets 1. etasje kan bidra til gode urbane rom.

I samråd med PBE ønsker forslagsstiller å undersøke ulike volumkomposisjoner for å sikre riktig bymessig utvikling. Det vil som del av planarbeidet utforskes forskjellige volum, herunder mulighet for et punkthus med maksimale byggehøyder som sikrer en skalamessig harmoni og variasjon mot tilliggende planlagte prosjekter i Grenseveien 99, Fredrik Selmers vei 2 og Karoline Kristiansens vei 1-9.

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202201642>

Karoline Kristiansens vei 1 - 9 - Fyrstikktorget - Planforslag sendt til politisk behandling - Bolig, kontor, næring og hotell

Saksnummer: 201703173 - Regulerings sak. Mottatt sak: 24.02.2017

Fyrstikktorget Eiendom v/Stor Oslo Eiendom AS foreslår å omregulere Karoline Kristiansens vei 1-9 til bolig/forretning/kontor med mer, samt torg og gatetun.

Eksisterende bebyggelse foreslås regulert med hensynssone bevaring og dagens bruk videreføres. I tillegg foreslås det to høyhus på henholdsvis 53 og 76 meter med i hovedsak boliger og utadrettede funksjoner på gateplan. Forslagsstiller fremmer også et alternativ 2 med byggehøyde på maksimalt 42 meter. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget. Statsforvalteren har fremmet innsigelse til støybestemmelsen i begge alternativer.

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201703173>

Strømsveien, Innspurten - E6 GSV - Ensjøveien - Detaljregulering Saksnummer: 202210596 - Regulerings sak. Mottatt sak: 13.07.2022

Statens vegvesen, Plan og utbygging øst 2 jobber med et gang- og sykkeltiltak langs E6-ruta langs Strømsveien mellom Innspurten og Ensjøveien/Østerdalsgata. Vi ønsker her å etablere sykkelveg med fortau og bytte ut dagens gang- og sykkelvegkulvert under Ensjøveien med ny og bredere kulvert for sykkelveg med fortau. Prosjektet vil også oppgradere bussholdeplass Helsfyr T. Hensikten med tiltakene er å tilrettelegge for mer bruk av miljøvennlig transport i Oslo. Det er et mål at persontransport i Oslo skal gjøres med miljøvennlig transport som kollektiv, sykkel og gange. Sykkeltiltaket har som mål å øke trafikkikkerheten og fremkommeligheten for syklende og gående langs sykkelrute E6. Bussholdeplass Helsfyr T vil bli utvidet med høyere kapasitet enn dagens løsning

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202210596>

Etterstadsletta 48 med flere - Dialogfase 2 - Driftsbasis for t-bane, boliger og næring - Etterstad base
Saksnummer: 202005767 - Regulerings sak. Mottatt sak: 07.04.2020

Sporveien AS foreslår å omregulere Etterstadsletta 48 mfl. fra område for t-banedrift til mer kombinert bruk. Forslaget består i hovedsak av Sporveiens driftsbasis med verksted, 270 nye boliger rundt og over driftsbasisen, samt næringsbebyggelse på opp mot 70 meter. Det foreslås i tillegg nye torg, gang- og sykkelforbindelser, samt et hus for nabolagsfunksjoner. Deler av T-banesporene legges under lokk. Plan- og bygningsetaten (PBE) er i hovedsak positive til planforslagets sammensatte bruk, samt forslaget bymessige karakter med flere attraktive byrom. PBE kan derimot ikke anbefale følgende:

- Planforslaget ivaretar ikke kommuneplanens krav om felles planlegging
- Den samlede utnyttelsen i felt 4, 5 og 6 overskrider kommuneplanens føringer
- Høyden i planforslaget overskrider anbefalingene i Veiledende plan for offentlige rom for Bryn og er ikke i tråd med Høyhusstrategien

Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor ikke planforslaget.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202005767>

Ensjøveien 3 - Oppføring av teknisk bygg
Saksnummer: 202456745 - Byggesak. Mottatt sak: 24.05.2024
Status: Mottatt søknad

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202456745>

Ensjøveien 10-12 - Riving av eksisterende bebyggelse - To næringsbygg, et telt og to trafostasjoner
Saksnummer: 202007773 - Byggesak. Mottatt sak: 13.05.2020
Status: Tillatelse gitt

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202007773>

Ensjøveien 5 - Riving av bygg
Saksnummer: 202107297 - Byggesak. Mottatt sak: 28.04.2021
Status: Rammetillatelse gitt

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202107297>

Hovinveien ved nr. 11 A - 13 B - Riving av garasjer og oppføring av 22 garasjer
Saksnummer: 202111213 - Byggesak. Mottatt sak: 30.06.2021
Status: Endret tillatelse gitt

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202111213>

Stålverkskroken 6 - 12 - Oppføring av boliger - Hus A-D, felt C11 og D11 - Tidligere adresse: Gladengveien 8
Saksnummer: 202114852 - Byggesak. Mottatt sak: 22.10.2021
Status: Mottatt søknad om igangsettingstillatelse

Søknaden omfatter oppføring av fire frittliggende boligbygg i lamellstruktur på felt C11 og D11 med adresse Gladengveien 8, på Ensjø i bydel Gamle Oslo. Det etableres en sammenhengende underliggende etasje for parkeringskjeller og bodareal.
For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202114852>

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 9 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 242 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 700 000,-))

kr 243 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 9 943 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 9 952 950,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.6 385)

Tinglysning sikringspant selveier (Kr.500)
Visningshonorar kr. 3 500,- per visning (Kr.7 000)
Look (Kr.6 000)
Provisjon (forutsatt salgssum: 9 700 000,-) (Kr.63 050)
Foto (Kr.5 500)
Innhenting av grunnbok (Kr.808)
Innhenting av informasjon fra forretningsfører, ca. (Kr.4 560)
Innhenting av offentlige opplysninger (Kr.2 300)
Markedspakke (Kr.17 500)
Oppgjør (Kr.7 250)
Tilrettelegging (Kr.14 900)
Tilstandsrapport og plantegning (Kr.11 000)
Totalt kr. (Kr.146 753)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAKSNUMMER

125-24-0311

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra

budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som

ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis

i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Hegdehaugen Eiendomsmegling AS
EIE Majorstuen & St. Hanshaugen
Org. nr: 931569082
Hegdehaugsveien 24
0352 Oslo
Tlf:

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Partner Anders Andersen

SAKSBEHANDLERE

Anders Andersen
EIE Majorstuen & St. Hanshaugen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Mob: 98 83 74 52 / E-post: aa@eie.no

Oda Heiberg Løvik
Eiendomsmegler
Mob: 41 46 76 42
[/ E-post: ohl@eie.no

DITT NYE HJEM?



Sigurd Hoels

3. Etasje



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljprosjekt.



s vei 53
e



måling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no



























































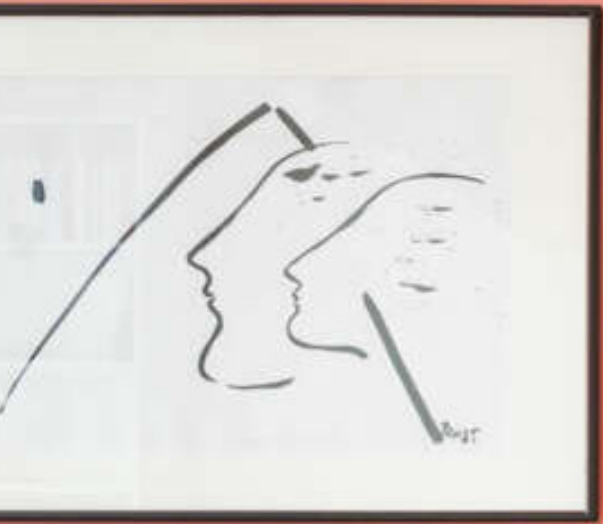






























EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

























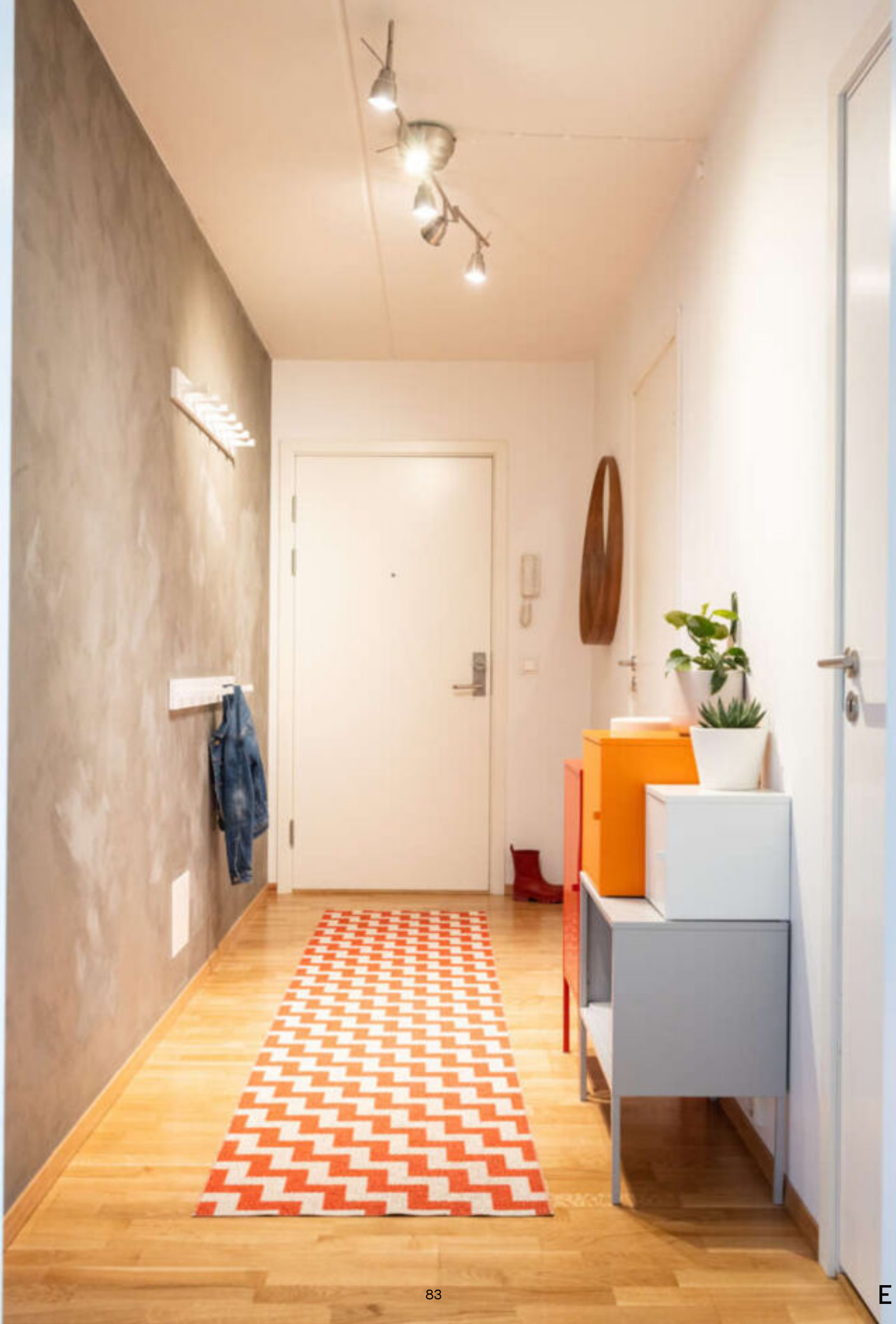




















EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com























HAPPIS
GELATERIA















Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning









INFORMASJON & DOKUMENTER



SWECO ARCHITECTS AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Deres ref.:
Morten Longum

Vår ref. (saksnr.):
201316845 - 148
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Marie Meulman

Dato: 01.11.2023

Adresse: SIGURD HOELS VEI 41 - 63

Eiendom: 128/145/0/0

Tiltakshaver: TIEDEMANNSSBYEN DA

Søker: SWECO ARCHITECTS AS

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Sigurd Hoels vei 41 - 63

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av tre boligblokker mottatt 11.10.2023.

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 201316845

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A_CX_PL_002	18.12.2013	1/17
Snitt 1	A_CX_SN_101	29.11.2013	1/21
Snitt 2	A_CX_SN_102	29.11.2013	1/22
Snitt 3	A_CX_SN_103	29.11.2013	1/23
Snitt 4		20.02.2012	1/24
Plan 8	A_CX_PL_900	29.11.2013	1/32
Arealoversikt	A_CX_SK_903	01.12.2013	1/34
Plan K01	A_CX_PL_U200	29.11.2013	1/36
Fasader 2	A_CX_FA_102	29.11.2013	1/38
Fasader 3	A_CX_FA_103	29.11.2013	1/39
Fasader 4	A_CX_FA_104	29.11.2013	1/40

Landskapsplan	L_02_0 - 7	18.06.2015	31/7
Plan 3. etasje	A_PL_X_300	03.07.2015	31/11
Plan 4. etasje	A_PL_X_400	03.07.2015	31/12
Plan 5. etasje	A_PL_X_500	03.07.2015	31/13
Plan 6. etasje	A_PL_X_600	03.07.2015	31/14
Plan 7. etasje	A_PL_X_700	03.07.2015	31/15
Plan U1	A_P_X_U100	09.02.2016	36/3
Plan 1. etasje	A_P_X_100	09.02.2016	36/4
Detaljplan næring B01=C3	A_PL_B_N-C3	29.04.2016	48/8
Detaljplan avfallsrom	A_PL_A_N_Avfall	29.04.2016	48/9
Detaljsnitt næring	A_SN_B_N-C3	29.04.2016	48/10
Detaljsnitt avfallsrom	A_SN_A_N_Avfall	29.04.2016	48/11
Fasade næring - detalj	A_FA_B_N-C3	29.04.2016	48/12
Takplan	A_PL-X_900	07.03.2017	83/3
Fasader	A_FA_X_101	07.03.2017	83/4
Plan 2 som bygget	A_PL_X_200	07.12.2017	147/14

Andre forhold

Vi legger ansvarlig søkers redegjørelse om støy til grunn, Brekke og Strand har foretatt kontrollmålinger som viser at støy er innenfor tillatte grenseverdier og i tråd med TEK17.

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:

TIEDEMANNBYEN DA, c/o Skanska bolig, Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
ARTON BAFTIU, SIGURD HOELS VEI 53, 0655 OSLO

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



Kun tegninger merket med FASE D - ARBEIDSTEGNING er godkjent underlag for bygging/produksjon

Kjøkken vist på 1:200 tegning er KUN en illustrasjon. For korrekt kjøkken, (fra Norema), se arbeidstegning 1: 50



A_PL_X_200

S	03.07.15	Revidert for søknad om endring av tilretteleggelse	E/VN	ML
F	08.08.15	Oppdaterte endringer	EG	ML
E	26.03.15	Oppdaterte tegninger	GP	ML
D	19.03.15	Fasadebeskrivelse og detaljprosjektering næring	EN	AR/W
D	23.01.15	Utsendelse f.m. oppgang E	KCO	HB
C	16.12.14	Utsendelse f.m. 12.12.14 hovedutendelse kjeller og oppg A, U1, utsparring, der ute B Hylte	KCO	HB
B	25.11.14	Nye planer 1:200	EG	HB
A	25.06.14	Generell justering av betong f.m. rettelser av akser, revidert heide og dekker B70	EG	HB

REV	DATO	BESKRIVELSE	TEGN	KNTR
FASE: C - Detaljprosjekt				

LOKALISERINGSFIGUR:				

TAG ARKITEKTER AS
 Osløysveipassei 27 | 0163 Oslo
 post@tagarkitekter.no

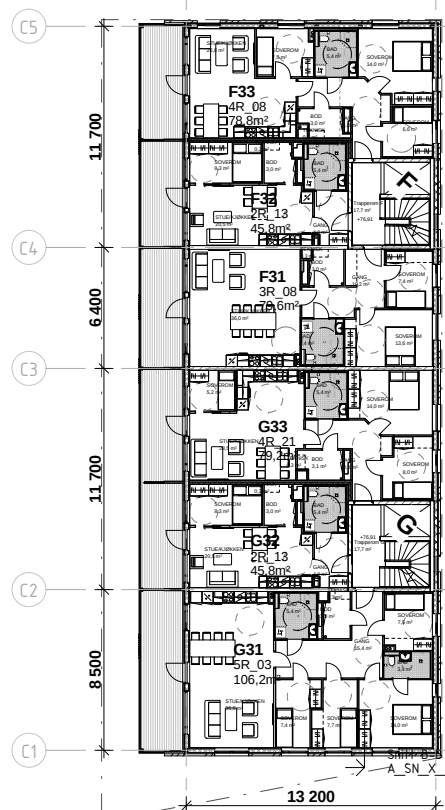
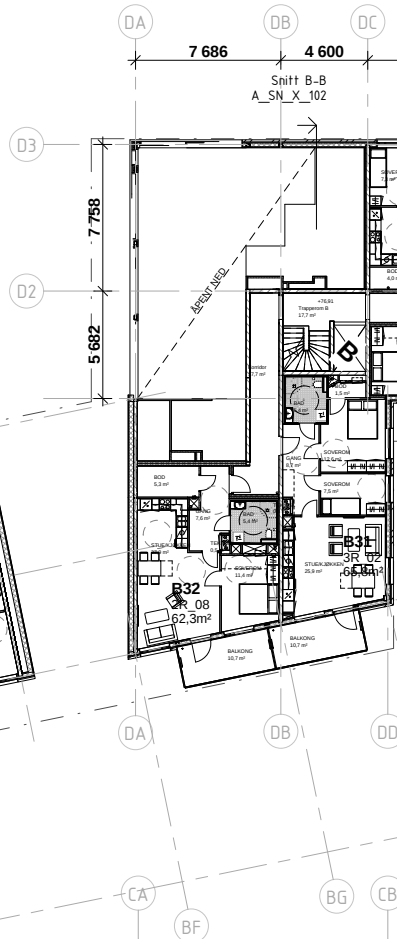
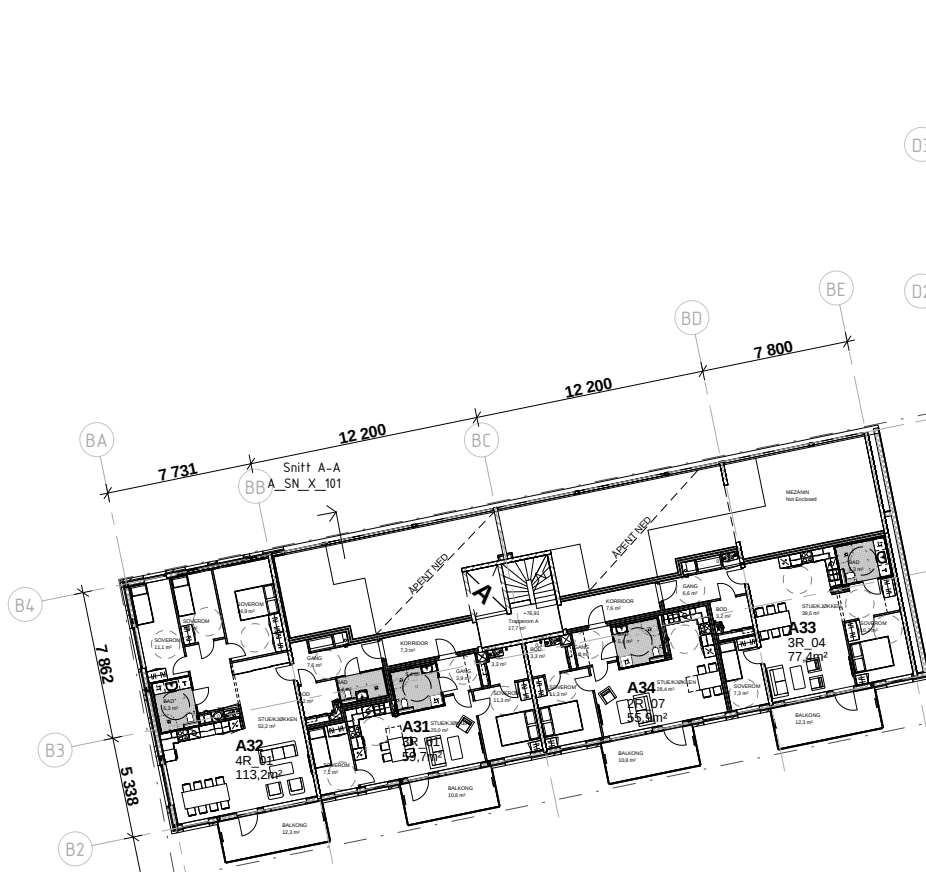


FERD
SKANSKA
 Besøksadr. Drammensveien 60
 Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 84 01 Fax: 23 27 17 34

Tiedemannsbyen Felt C	GNR: 128
PLAN 02	BNR: 145

T1222	17.06.14	1:200	EG	HB
-------	----------	-------	----	----

A_PL_X_200	G
------------	---



Kun tegninger merket med FASE D - ARBEIDSTEGNING er godkjent underlag for bygging/produksjon

Kjøkken vist på 1:200 tegning er KUN en illustrasjon. For korrekt kjøkken, (fra Norema), se arbeidstegning 1: 50



A_PL_X_300

REV	DATE	BESKRIVELSE	TEGN	KNTR
G	03.07.15	Revidert for søknad om endring av tilstøtelse	EYN	ML
F	08.06.15	Oppdatert underlag	EG	ML
E	26.03.15	Oppdaterte tegninger	GP	ML
D	23.01.15	Utsendelse til oppgang B	KCO	HB
C	16.12.14	Utsendelse til 12.12.14 hovedutendelse kjøler og oppg A, U1, utsparring, der ute B flytt	KCO	HB
B	25.11.14	Nye planer 1:200	EG	HB
A	25.06.14	Generell justering av besting til rettelser av akser, revidert tegning på dekket 010	EG	HB

FASE: C - Detaljprosjekt

LOKALISERINGSGRUPP:

TAG ARKITEKTER AS
 Oslohaugveien 27 | 0163 Oslo
 post@tagarkitekter.no



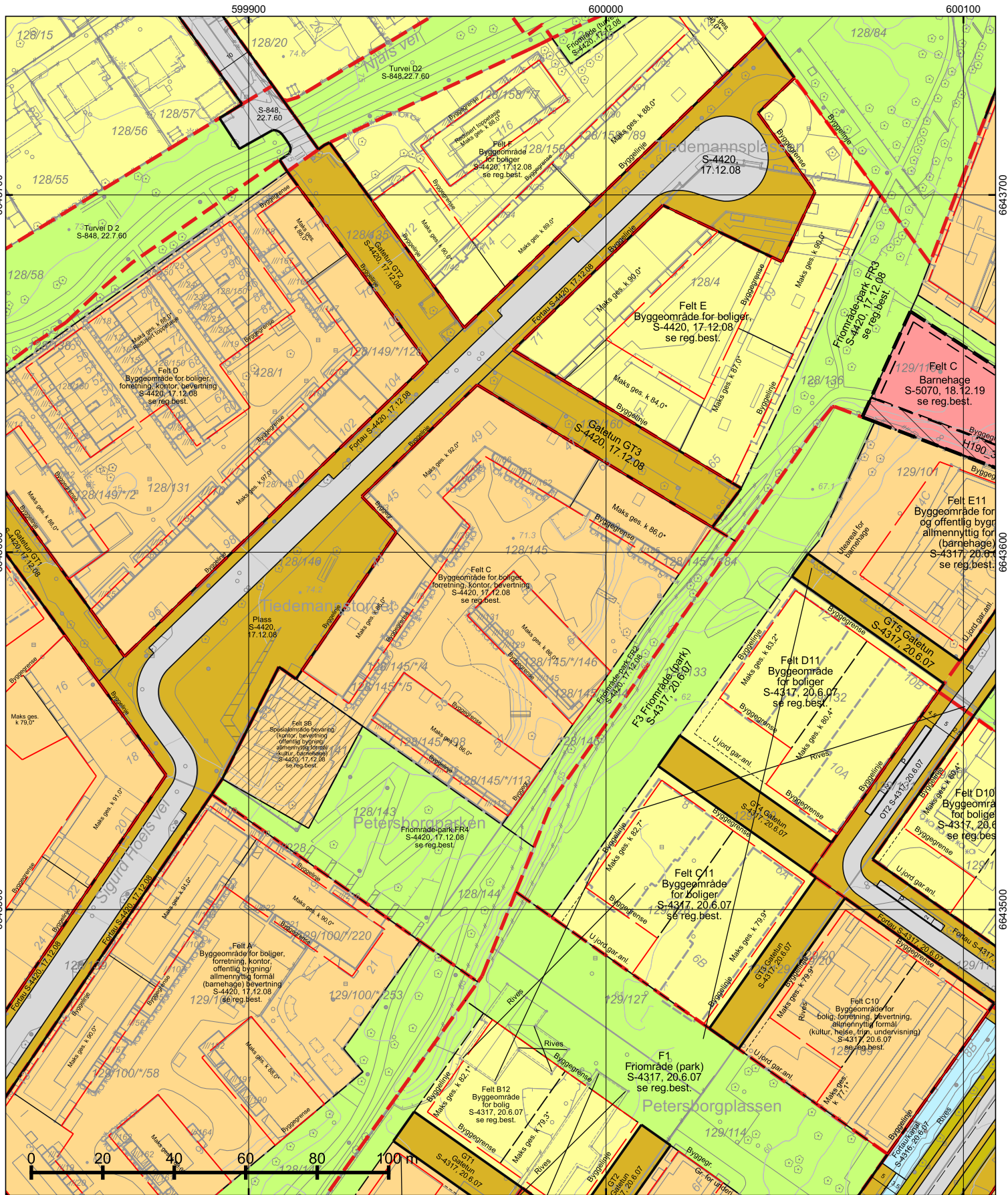
FERD
SKANSKA
 Besøksadr. Drammensveien 60
 Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34

Tiedemannsbyen Felt C GNR: 128
 BNR: 145

PLAN 03

prosjekt nr	dato	tegning nr	skala	eg	hb
T1222	17.06.14	1	200	EG	HB

A_PL_X_300 G



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 03.06.2024
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

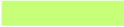
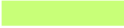




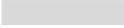




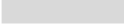
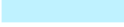





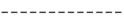
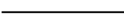
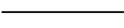
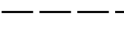








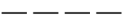

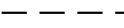

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

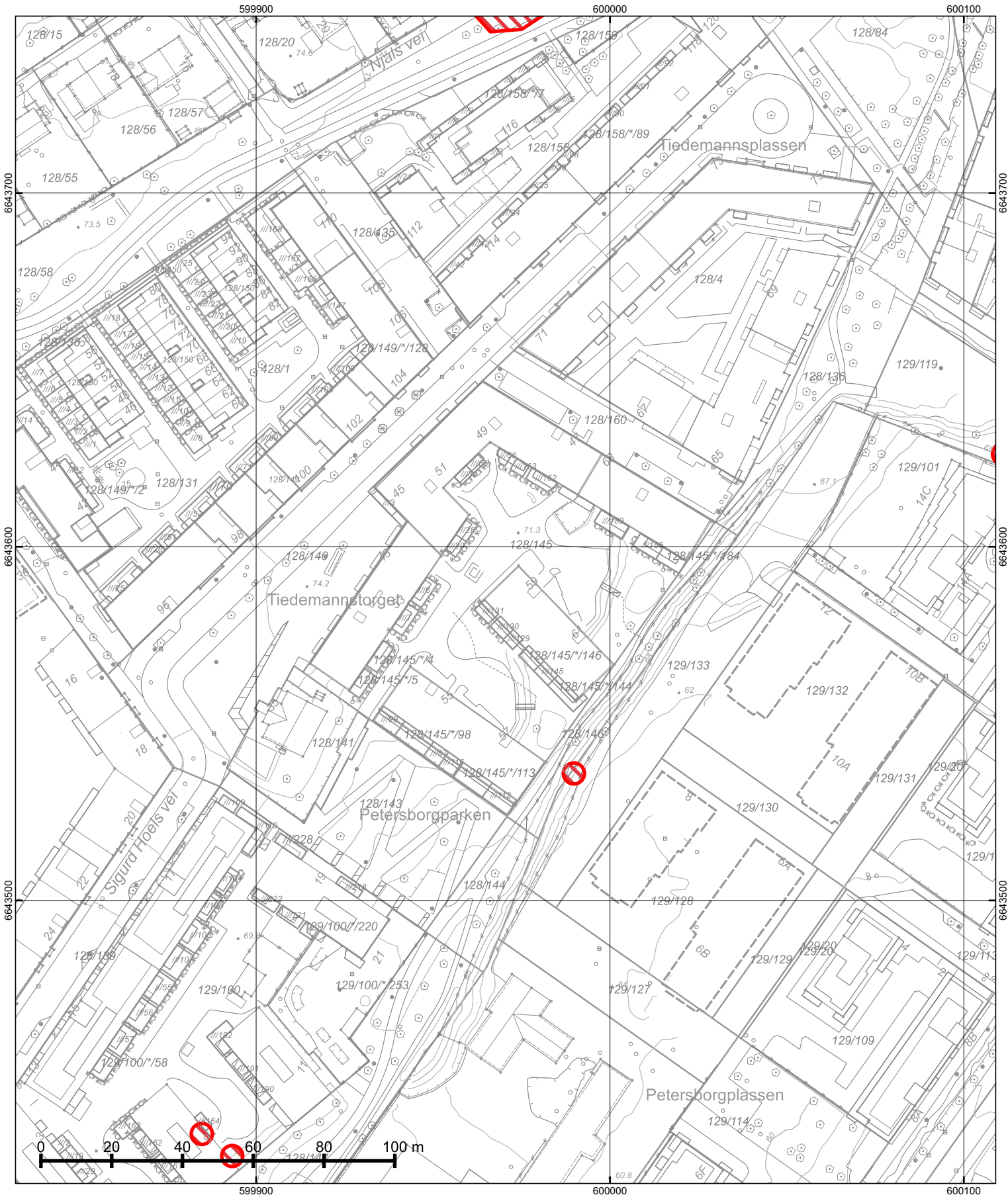
Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmengfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 321766/ 86492448	Deres ref.: 62126/ WM264_3000117_3002763
Adresse: SIGURD HOELS VEI 53	Kommentar:
Gnr/Bnr: 128/145	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor
	144 - Forr./bolig
	148 - Bolig/offentlig
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	316 - Gatetun/gågate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering
	452 - Lek/opphold/sport
	1161 - Barnehage
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	RbBevaringGrense
	RpSikringSone
	RpSikringGrense
	76 - Felles underjordisk anlegg
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	913 - Formålgrensning
	925 - Gesimslinje
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Regulert kjørefelt
	Bygning som forutsettes revet
	Byggegrense
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 03.06.2024
 Bruker: tas
 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: 321766/ 86492448

Adresse: SIGURD HOELS VEI 53

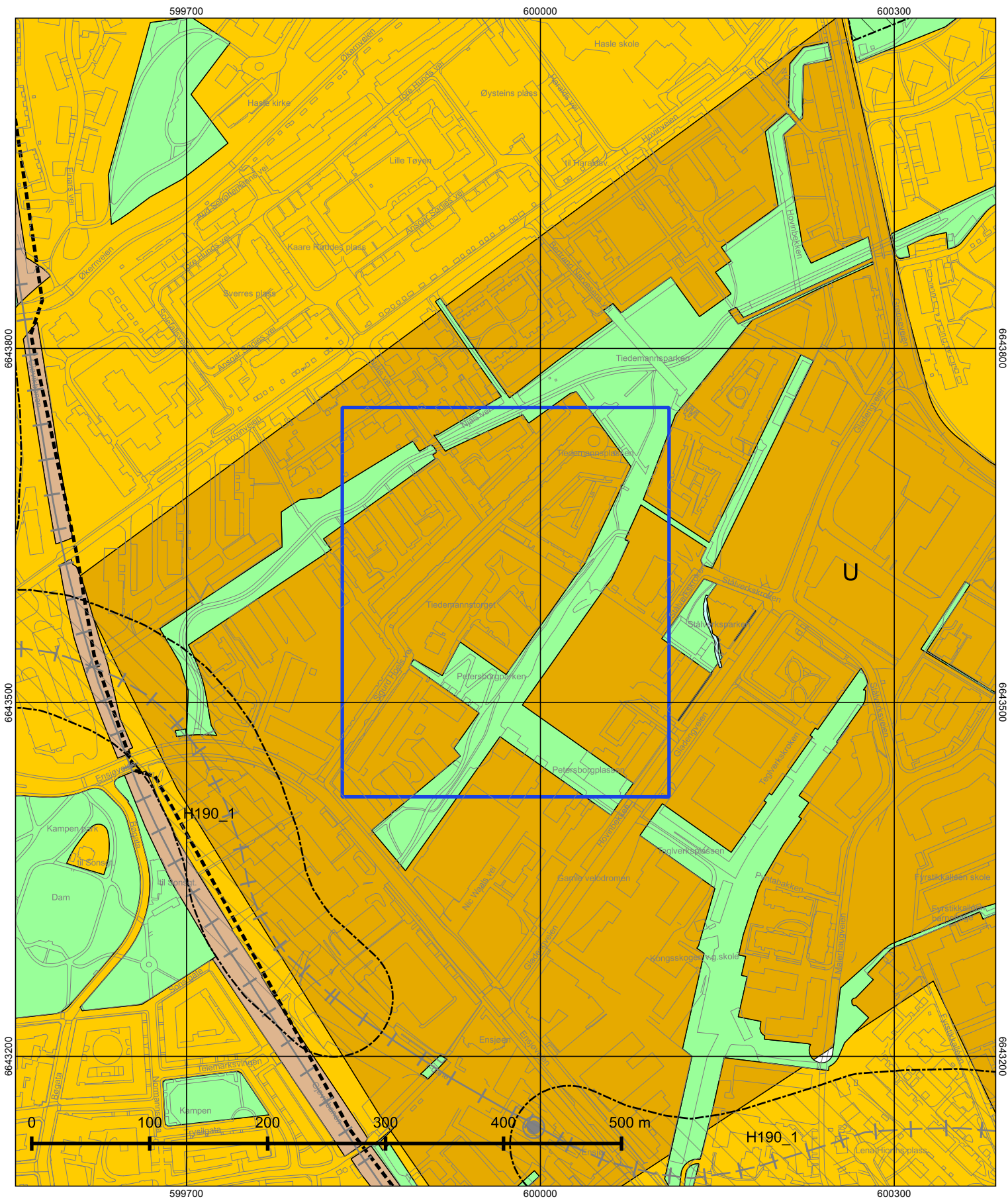
Gnr/Bnr: 128/145

Deres ref.: 62126/

WM264_3000117_3002763

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 tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 03.06.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 321766/86492448
 Deres ref.: 62126/

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

EIE MAJORSTUEN AS
EIE Majorstuen & St. Hanshaugen v/Oda Heiberg Løvik
Hegdehaugsveien 24, 0352 OSLO
E-post: WM264_3002763@usermail.webmegler.no

7855188

7345/13

03.06.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 02.06.2024.

Boligselskap: 7345, Tiedemannsbyen Petersborgkv Se
Organisasjonsnr: 917.198.578
Eier: Marte Haabeth Grindaker Terje Dyrud
Leieobjekt: 13
Seksjonsnummer: 13
Adresse: Sigurd Hoels Vei 53, 0655 OSLO
Hjemmeside: <http://petersborgkvartalet.no/>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke. **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.**

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 91383909.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Gnr 128 Bnr 145, totalt 213 boliger, 3 næringslokaler, 1 garasjeseksjon er tingsrettslig sameie hvor man eier ideell andel 1/151. Det er seksjonen som er tinglyst som hjemmelshaver og ikke eier av seksjonen. Det er derfor ikke nødvendig å foreta seg noe i forbindelse med vanlig overskjøting.
- Garasje: hvis selger har garasjeandel i gnr 128 bnr 145 snr 214 må vi ha melding ved salg. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende priser. Egne vedtekter følger sammen med boligsameiets vedtekter.
- Sameiet har 10 MC-plasser til utleie. Styret tildeler plassene.
- Styrets epost:petersborgkvartalet@styrerommet.net
- Energiavregning gjøres av Techem.
- Sameiets beboerside: <https://vibbo.no/tiedemannsbyen-petersborgkv-se/> / Detaljert informasjon for nyinnflyttet: <https://vibbo.no/tiedemannsbyen-petersborgkv-se/tema/ny-i-sameiet>
- Økning kategori OBOS Nøkkel i felleskostnadene med 1 kr fra 1.1.24
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.319,- pr. md.

Herav:

Petersborgshuset	31,-
OBOS Nøkkel	16,-
Felleskostnader	4.134,-
A konto energi	969,-
Bredbånd	169,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	550,-	0,-	24.894,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Said Bitta tlf.22 86 82 47 ev. pr. e-post: said.bitta@obos.no.

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 de 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:

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer viderefremmes til kjøper og selger. 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.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7345

Tiedemannsbyen Petersborgkv SE

Velkommen til årsmøte i Tiedemannsbyen Petersborgkv SE

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 21. mai kl. 19:00 og lukker 24. mai kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7345>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 21. mai kl. 18:00.

Det holdes også et frivillig møte 21. mai kl. 18:00 , Videomøte Teams.

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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Fartsdumper og kjør forsiktig skilt i garasje nedkjøringen
7. Speil ved utkjøringen av garasjen
8. Avholde neste årsmøte som ett fysisk møte
9. Oppheve vedtak om vedlikeholdsfond
10. Gjennomføre anbefalte tiltak fra energikartlegging
11. Valg av tillitsvalgte
12. Vedlikeholdsplan

Med vennlig hilsen,
Styret i Tiedemannsbyen Petersborgkv SE

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.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder Safurudin Mahic leder møtet

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Simon Jonathan Solberg og Tore Leirfall velges som protokollvitner

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7345 Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås uendret fra i fjor, satt til kr 450 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 450 000.

Sak 6

Fartsdumper og kjør forsiktig skilt i garasje nedkjøringen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det kjøres veldig fort ned og opp i garasjen. Får man opp fartsdumper går farten automatisk ned. Ett «Kjør forsiktig» skilt gjerne med en fartsgrense på er også med på å forebygge/hindre ulykker.

Det settes opp fartsdumper og skilt i garasjenedkjøringen

Styrets innstilling

Styret er enig i at det til tider kjøres fort i nedkjørsel og at det kan være hensiktsmessig med fartsdumper. Men vi er nødt til å vurdere dette opp mot kostnad etc. Styret foreslår derfor at styret får fullmakt til å innhente tilbud og vurdere installasjon av fartsdumper og skilt i nedkjørsel.

Forslag til vedtak 1

Det settes opp fartsdumper og skilt i garasjenedkjøringen (vedtaksforslag fra forslagsstiller)

Forslag til vedtak 2

Styrets innstilling godkjennes

Forslag til vedtak 3

Det settes ikke opp fartsdumper og skilt i garasjenedkjørselen

Sak 7

Speil ved utkjøringen av garasjen

Forslag fremmet av:

May-Brit Fjellet og Trygve Jonasson, leilighet 404 i nr 47

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Gående krysser rett foran garasjen ofte med nesen ned i en mobiltelefon. Inngangen til nr 63 og 47 er rett ved siden av garasjeporten. Det er en bratt bakke opp og vanskelig å se de som krysser foran. Da særlig barn. Hvis det settes opp ett speil ved porten har man større mulighet til å se de som går.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styret får fullmakt til å vurdere installasjon av speil og lys ved garasjeutkjørsel

Begrunnelse

Det er vanskelig å gjennomføre og samtidig få det til å se estetisk pent ut i utkjørselen. Men løsningen som Lumanders hage har med speil i porten og oransje lys ved åpning av garasjeporten kan være en mulig løsning, styret er derfor nødt til å utrede alternativer mhp på flere faktorer, inkludert kostnad.

a)

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

- For Speil ved utkjøringen av garasjen
- Mot Speil ved utkjøringen av garasjen

b)

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

1. Det settes opp speil ved utkjøringen av garasjen (vedtaksforslag fra forslagsstiller)
2. Styrets innstilling godkjennes
3. Det settes ikke opp speil ved utkjøringen av garasjen

Sak 8

Avholde neste årsmøte som ett fysisk møte

Forslag fremmet av:

May-Brit Fjellet og Trygve Jonasson, leilighet 404 i nr 47

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sist gang det var fysisk oppmøte til årsmøte var i 2019. Vi ønsker at det gjenopptas, da også med et beboermøte i etterkant av møtet. Møter på teams er vel og bra det, men oppmøte er dårlig. Sist årsmøte var det ca 4 oppmøtte på Teamsmøtet ved siden av styremedlemmene. Møtet ble avsluttet etter kort tid. Man kan gjerne ha en kombinasjonsløsning med saker på vibbo – hvor man kan forberede seg før ett fysisk møte.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at denne saken avvises

Begrunnelse

Et fysisk årsmøte krever kostnader til lokale, og det er kun de oppmøtte som har stemmerett. Utsiktskvartalet (nabosameiet med 254 seksjoner) avholdt i april i år et fysisk ordinært årsmøte hvor det var 10 som møtte opp og stemte for eller imot saker som berører alle i sameiet. Sannsynligheten for at små grupper kupper spesifikke saker er derfor vesentlig større ved fysiske møter. Styret anser ikke at det er hensiktsmessig at så få skal få beslutte for så mange og ønsker å fortsette praksisen med at så mange som mulig får medbestemmelsesrett i saker som angår alle seksjonseiere.

Styret anser digitale årsmøter som mer demokratisk fordi det er langt flere som stemmer på digitale møter enn fysiske møter og de har lenger tid på å stemme og tenke gjennom sakene. I fjor hadde vi 97 som stemte på sameiets digitalt avholdte årsmøte. Det er dessuten enklere for de i barnefamilier å stemme digitalt enn å møte opp fysisk.

Men styret er enige i at det hadde vært lurt å ha en form for beboermøte, og ønsker gjerne å utrede hvordan dette kan organiseres.

Forslag til vedtak 1

Neste årsmøte avholdes som fysisk møte

Forslag til vedtak 2

Forslaget avvises, praksis med digitalt avholdt årsmøte videreføres

Sak 9

Oppheve vedtak om vedlikeholdsfond

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tidligere styre la frem et forslag i 2021 som ble vedtatt under ordinært årsmøte 2021. Følgende ble vedtatt

"Sameiet setter av en årlig sum på minimum kr 30.000 i budsjettet til fremtidig vedlikehold. Dette skal over tid bygge seg opp til å dekke primært vedlikeholdsutgifter i årene fremover. Uttak av midler fra vedlikeholdsfondet/kontoen gjøres av styret i samråd med forretningsfører basert på gjeldende vedlikeholdsplan, og etter årsmøtets prioritering"

Bakgrunn

Styret har i henhold til eierseksjonsloven vedlikeholdsplikt for fellesarealer.

§ 57.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.

Siden vedlikeholdsplikten pålegger styret, burde ikke årsmøtet prioritere vedlikeholdstiltakene. Den uheldige konsekvensen av vedtaket fra 2021 kan illustreres i et eksempel: Hvis en heis trenger vedlikehold til 300 000 pga slitasje, vil ikke styret kunne bruke disse midlene dersom årsmøtet ikke har prioritert at heisen skal vedlikeholdes. Men styret er lovpålagt å utbedre heisen. Det er ikke særlig fleksibelt at styret da må kalle inn til et ekstraordinært årsmøte for å be årsmøtet om å prioritere et vanlig vedlikeholdstiltak.

Styret har diskutert dette med forretningsfører fra Obos som opplyser at dette vedtaket ikke er hensiktsmessig og at det i praksis innskrenker styrets lovgitte ansvar og plikt. Summen på 30 000 per år er forøvrig heller ikke en sum som monner når det gjelder større vedlikeholdsoppgaver.

Nåværende styre foreslår derfor at vedtaket oppheves og at midler som til nå er satt av på denne kontoen overføres til sameiets driftskonto som brukes til løpende drift og vedlikehold av fellesarealer.

Styrets innstilling

Vedtaket fra årsmøte 2021, sak 9 "Opprettelse av vedlikeholdsfond" oppheves og midler satt av på vedlikeholdskonto overføres til driftskonto og vedlikeholdskonto avsluttes.

Forslag til vedtak

Vedtaket fra årsmøte 2021, sak 9 "Opprettelse av vedlikeholdsfond" oppheves og midler satt av på vedlikeholdskonto overføres til driftskonto og vedlikeholdskonto avsluttes.

Sak 10

Gjennomføre anbefalte tiltak fra energikartlegging

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Høsten 2023 gjennomførte sameiet en energikartlegging i samsvar med vedtak som ble fattet av årsmøtet 2023.

Energikartlegging ble gjennomført av SustEvo sammen med styret. SustEvo har vurdert forskjellige typer tiltak for å redusere energibehovet til sameiet. Rapport ligger vedlagt.

Kartleggingsrapporten anbefaler en del tiltak som gir kort inntjeningsstid og vil bidra til å redusere energiforbruk og slitasje på radiatorer og komponenter i varmesentral.

Dette gjelder tiltak for å komplettere vannbehandling, senke lufttemperatur i boder, isolere komponenter i varmesentral.

Tiltak for å bytte til lavenergibelysning på armaturer i garasje og boder vil bli framtvet som et vedlikeholdstiltak, siden EU-regulativ innført i 2023 har forbudt salg av lysstoffrør. Det er allerede byttet ca 20 armaturer på reklamasjon, og det er 10 nye som er reklamert og avventer installasjon. Styret reklamerer fortløpende armaturer som blir defekte i løpet av reklamasjonstiden.

Styrets innstilling

Styret tar til orientering anbefalte tiltak og jobber i 2024 med å innhente tilbud og gjennomføre følgende tiltak:

- Komplettere vannbehandling
- Senke lufttemperatur i boder
- Isolere komponenter i varmesentral

Tiltak for å installere smarte radiatortermostater vil ikke gjennomføres som et fellesprosjekt. Dette er noe den enkelte kan anskaffe og installere. Styret kan sende ut en påmeldingsliste til beboere i etterkant av årsmøtet. Dersom mange nok er interessert, kan styret innhente et tilbud på dette med kvantarabatt.

Styret vurderer at installasjon av solceller ikke bør gjennomføres på nåværende tidspunkt, da estimert installasjonskost og inntjeningsstid er høy og nåverdi for dagens kw-priser er negativ jf analyse i rapporten.

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering av årsmøtet

Vedlegg

2. SustEvo Helhetsanalyse - Tiedemannsbyen.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Det er to eksisterende styremedlemmer på valg og ett varamedlem for perioden 2024-2026. Valgkomiteen har jobbet etter instruks vedtatt på årsmøtet i fjor og foreslått kandidater til styreverv.

Valgkomiteens innstilling til styreverv

Valgkomiteén har lagt vekt på kapasitet, kompetanse og sammensetning i innstillingen.

Alle kandidatene som meldte sin interesse, har vært godt kvalifiserte. Avgjørende for valgkomiteéns innstilling har vært å opprettholde kontinuitet i styret som innehar mye av den kompetansen som anses å være viktig for vårt sameie, og samtidig åpne opp for at nye kandidater kan få mulighet til å delta i styrets utforming. Videre har vi valgt å utvide styret til fem medlemmer, hvilket er gjort med bakgrunn for å få inn ønsket kompetanse.

Innstilling

Styret foreslår at eksisterende valgkomitemedlemmer gjenvelges for ny periode 2024-2025.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Goran Soldo**

Goran er 41 år gammel og bor i Tiedemannsfabrikkens Sameie.

Han har fagbrev som tømrer, bachelor i konstruksjon (bygg) og master i ledelse. Goran har jobbet i byggebransjen innenfor forskjellige områder i ca. 8 år, og har tidligere styreerfaring fra sport, jakt og fiske. De siste 3 årene har han jobbet som daglig leder i IT bransjen og beskriver seg selv som en person med høy kapasitet og opptatt av detaljer.

- **Mi Lê**

Mi er 38 år gammel og har bodd i sameiet med sin mann siden 2016, og har en datter på snart 6 år. Hun jobber som prosjektleder for et start-up-senter som hjelper ungdommer med å starte opp nye selskaper. Mi har over 10-års erfaring med salgroller fra internasjonale selskaper. Rollene har hovedsakelig dreid seg om relasjonsbygging, kontraktsforhandling og kommunikasjon med personer i ulike roller. Hun beskriver seg som en nysgjerrig person som liker å bli kjent med nye mennesker, og rettferdighet er en viktig verdi for henne.

- **Teemu Montell**

Teemu er 45 år gammel og opprinnelig fra Finland. Han er gift og har tre barn. Han har gått Befalskolen for Infanteriet, Politihøgskolen, og en rekke etterutdanning innen ledelse, krisehåndtering, sikkerhet og beredskap. I dag er Teemu mellomleder i Politiets Utlendingsenhet og har styreerfaring fra Røde kors Hjelpekorps, idrettslag og næringsvirksomheter. Teemu har vært styremedlem i vårt sameie siden 2022 og hans ansvarsoppgaver har blant annet vært vakthold, brannsikkerhet, HMS, skadedyr og grønt- og velgruppe.

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Tore Leirfall**

Tore har sittet som varamedlem til styret i flere perioder. Han er forhandlingssjef, og har gode kommunikasjons- og formidlingsevner.

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite :

- **Eva Kristine Storm Bohnhorst**

Eva Kristine har tidligere vært styremedlem i sameiet, og har det siste året fungert som medlem i valgkomiteen. Hun stiller seg til disposisjon for ny periode i valgkomiteen.

- **Nadia Thunell**

Nadia har i forrige periode fungert som leder av valgkomiteen, og stiller seg til disposisjon for ny periode.

Sak 12

Vedlikeholdsplan

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet går nå i sitt 8. år, og det betyr at det i snarlig fremtid vil være behov for litt større vedlikehold. Styret har derfor gjennom sameiets medlemskap i Huseierne engasjert Aktiva Takst for å utarbeide en rapport som styret kan jobbe etter i årene som kommer slik at det er enklere å planlegge kostnader. Denne rapporten er ikke ferdig utarbeidet i tide til årsmøtet, men vil ettersendes til beboere via Vibbo når den foreligger.

Noen punkter er likevel verd å ta med seg

Målere

Sameiet må bytte energimålere og varmtvannsmålere innen 2026 fordi batterier i de plomberte målerne varer maks 10 år

Fasadevask

Sameiet bør ta en fasadevask. Det har vært stor utbyggingsaktivitet i nærområdet som har medført mye støv og skitt på fasaden. Fasadevask bør utføres etter at område under oss er ferdig utbygd.

Innvendig maling

Oppgangene begynner å bli rimelig slitt etter mye bruk med inn- og utflytting, det bør tas en runde med innvendig maling.

Heis

Heisrådgiveren har sendt oss en 7-års plan for vedlikehold av heiser som viser ingen større vedlikeholdsbehov fram til 2031, men i 2031 anslår en kostnad på ca 750 000 kr per heis (dagens pris) til en standard 15-års modernisering av heis.

Ellers, typiske oppgaver etter 10 år:

- Drenering og overvann spyles og rengjøres
- Trekledning overflatebehandles
- Kanaler til ventilasjonsanlegg rengjøres (felles ventilasjon i boder mm)
- Inspeksjon med kamera av bunn- og uttrekk

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Safurudin Mahic	2023 - 2025
Nestleder	Simon Jonathan Solberg	2023 - 2025
Styremedlem	Anne Cathrine Christophersen	2022 - 2024
Styremedlem	Teemu Matias Montell	2022 - 2024
Varamedlem	Tore Leirfall	2023 - 2024

Valgkomiteen

Eva Kristine Storm Bohnhorst	2023 - 2024
Sofie Nadia Maria Thunell	2023 - 2024

Kontaktinformasjon

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 Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet eierseksjonssameie

Sameiet består av 214 seksjoner.

Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917198578, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

128 145

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

Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet eierseksjonssameie 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

Styret har siden forrige årsmøte i mai 2023 avholdt 11 styremøter, 1 budsjettmøte med forvaltningskonsulenten i OBOS, 1 ekstraordinær generalforsamling, 1 regnskapsmøte, samt holdt jevnlige møter og dialog med Obos, omkringliggende sameier og leverandører. Varamedlemmer har også vært innkalt til styremøtene.

På styremøter behandles rutinesaker som

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Revidering av HMS/Internkontrollsystem
- Vurdering av løpende vedlikehold
- Oppfølging av reklamasjoner og forsikringsaker
- Reforhandling og oppfølging av serviceavtaler og tilbud
- Forberedelse av årsmøter

Utenom møtene har styret hatt fortløpende dialog etter behov.

Prosjekter/større oppgaver

Vannmåler

På ordinært årsmøte 2023 ble det vedtatt at sameiet skal installere vannmåler på felles vanninntak. Styret har fulgt opp dette og vannmåler ble installert 29. august 2023.

Kostnaden til dette var 50 000 kr lavere enn budsjettert og skyldes i stor grad at styret gjorde en jobb med å sondere markedet for aktører og motta mange tilbud, da forskjellen mellom høyeste og laveste pris var på over 100 000 kr. Kostnad til installasjon er allerede for året 2023 «dekt inn» gjennom vesentlig lavere kommunal utgift for vann- og avløp.

Energikartlegging

På ordinært årsmøte 2023 ble det vedtatt at sameiet skal gjennomføre energikartlegging. Styret har fulgt opp dette og energikartlegging ble gjennomført høsten 2023 og rapport er framlagt seksjonseierne gjennom Vibbo. Det er flere tiltak som er mulig å gjennomføre for å senke sameiets energibehov, og styret har framlagt egen sak på ordinært årsmøte 2024 vedrørende tiltak.

Feil brøk næring

Styret har fulgt opp OBOS og Ferd Eiendom mhp ikke innbetalt vann- og avløpsavgift for næringsseksjonene, samt feil brøk på felleskostnader for næring. Det har resultert i at sameiet får etterbetalt ca 60 000 kr for manglende innbetaling for vann- og avløpsavgifter for de siste 3 år for næringsseksjonene, og riktig brøk for felleskost for næringsdelene fremover.

Ekstraordinært årsmøte

Det ble i februar 2024 avholdt ekstraordinær generalforsamling for å fastsette og vedtektsfeste at styret kan leie garasjeplasser som skal kunne brukes som gjesteparkering. Sameiet har nå 4 gjesteparkeringsplasser med tilhørende bookingløsning.

På samme årsmøte ble det vedtatt at sameiet skal oppgradere vår videoovervåkningsløsning, styret er i gang med dette og dette blir gjennomført H1 2024.

Installasjon av 4G alarm i heiser

Dagens heiser har 2G-alarm. 2G-nettet slukkes i 2025 og det må derfor installeres nye alarmer. Styret har fulgt opp dette i samråd med Heisrådgiveren og samtlige heiser får installert nye alarmer H1 2024. Sameiet vil også med denne avtalen spare ca 30 000 kr årlig på det lovpålagte alarmabonnementet for overføring til alarmsentral.

Andre oppgaver styret har hatt i perioden

- Hatt løpende kommunikasjon og oppfølging av tjenesteleverandører av forskjellige typer lovpålagt kontrollvirksomhet knyttet til sprinkleranlegg, brannvarslingssystem og røykluker samt andre former for drift og vedlikehold som rørleggere og elektrikere, vaktmester og renholdspersonell
- Fulgt opp årlig sjekk av vannkvalitet i internt fjernvarmenett
- Fulgt opp service på fjernvarmesentral og innmeldte avvik
- Fulgt opp ferdigattest, ferdigattest ble mottatt i november 2023.
- Fulgt opp utfordringer enkelte har hatt med ellading
- Gjennomført avregning for Schuko-ladere og revidert priser på Schneider-anlegget
- Fulgt opp utbedring av ødelagt avfallscontainerer
- Fulgt opp naboklager og laget rutiner for håndheving av husordensregler
- Gjennomført 1 vernerunde
- Sammen med Aktiva Eiendom laget vedlikeholdsplan
- Gjennomført høstfest og juletreff
- Gjennomført årlige rutiner som containerbestilling, opprydding av sykler mm
- Fulgt opp service på dørmiljø og innmeldte avvik
- Meldt inn reklamasjoner knyttet til fellesarealer til Skanska og fått utbedret disse
- Fulgt opp eierskifter og nye beboere
- Fulgt opp skadedyrkontroll

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Kommunikasjon

Styret kan kontaktes via Vibbo eller e-post på petersborgkvartalet@styrommet.no

Siden forrige årsmøte har styret

- mottatt 2325 e-poster og sendt 1939 e-poster
- besvart 257 henvendelser på Vibbo
- lagt ut 56 nyhetsposter i Vibbo

Vårt mål er å besvare henvendelser så raskt som mulig. Vibbo er den viktigste informasjonkanalen for sameiet og vi oppfordrer beboere å følge med der.

I Vibbo finnes mye informasjon om sameiet til informasjon for beboere og leietakere. Styret benytter også Vibbo til å kommunisere med våre beboere og leietakere og legger jevnlig ut nyheter. Styret sender SMS til våre beboere når det er behov for å sikre at informasjonen kommer ut raskt, eller at styret ikke kommer i kontakt med beboere pr e-post.

ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT

Vaktmester

Sameiet har avtale med Espen Lie Eiendoms Service for vaktmestertjenester. Vaktmester ivaretar oppgaver knyttet til daglig drift og løpende vedlikehold i henhold til avtalt instruks. Vaktmesteren er innom sameiet 2 ganger ukentlig. Styret holder jevnlig dialog med vaktmester og bestiller tjenester utover de fast avtalte oppgavene.

Seksjonseiere som ønsker bistand til tjenester/vedlikehold i egen leilighet kan ta kontakt med vaktmester direkte på tlf. 930 84 657. Dette blir fakturert seksjonseiere direkte.

Renhold

Renhold AS gjennomfører renhold i sameiet. Rengjøring av fellesarealer gjøres i henhold til inngått avtale en gang pr uke. Bodarealer rengjøres 2 ganger årlig.

Snørydding

Rein Tek AS utfører snøbrøyting og strøing av fellesområdet. De utfører også garasjevask og vasking av søppelsjaker hhv medio april og medio juni.

Parkering

Som følge av stor etterspørsel etter ledige parkeringsplasser til gjester, etablerte styret 2 gjesteparkingsplasser med reservasjonsløsning for disse i nedkjørselen i garasjen mellom U1 og U2 i 2023. Styret har i februar 2024 utvidet med 2 parkeringsplasser til, slik at det totalt er 4 gjesteplasser til rådighet. Beboere som ønsker å reservere disse finner informasjon om dette i Vibbo.

Sameiet har 2 parkeringsplasser for bil til leie og 10 plasser for motorsykler. De som ønsker å leie parkeringsplass kan ta kontakt med styret for å skrive seg opp på venteliste. Styret oppdaterer informasjon om tilgjengelighet for disse plassene på Vibbo.

Utleie av egen bolig

I henhold til vedtektene og av brannvern hensyn skal leietakere registreres i Vibbo av seksjonseier. Seksjonseier har også et ansvar å gjøre leietakere oppmerksom på og sørge for at alle vedlikeholdsrutiner for bruksenheten utføres, da eier er ansvarlig for eventuelle skader som følge av manglende vedlikehold. Informasjon om vedlikeholdsrutiner finnes i Boligmappa. Det er spesielt viktig å trekke fram at de seksjoner som har sluk på balkonger skal rengjøre dette jevnlig. Det anbefales at seksjonseiere inntar vedlikeholdsliste for bolig inn i utleieavtalen. Styrregn høsten 2022 kombinert med tett sluk på balkongen i en seksjon som var utleid medførte skade på en leilighet som var i etasjen under i en av blokkene. Det er seksjonseier som står som ansvarlig i tilfelle vedlikeholdsansvaret ikke blir fulgt opp.

Avtale om energiservice

Sameiet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av fjernvarme og varmtvannsforbruk m.m. i den enkelte boenhet.

OBOS og Techem har inngått avtale om innkreving av energikostnader som av OBOS innkreves a konto sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk forbruk etterskuddsvis 1 gang årlig og sender avregningen med oversikt over forbruket direkte til beboer. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på felleskostnader, typisk på faktura for felleskostnader for juni eller juli.

Nytt a konto beløp blir fastsatt på nytt av Techem og OBOS i samarbeid med styret så snart avregning er foretatt. Denne avregningen vil bli basert på en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet. Techem kan kontaktes vedrørende spørsmål om fastsatt å konto, avregning, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte.

Siden fjernvarme og varmtvann avregnes A-konto og dette skjer 1 gang årlig, har seksjonseiere tidligere ikke hatt mulighet til å følge med på eget forbruk av varmtvann og fjernvarme fortløpende.

Styret inngikk i november 2022 en avtale med Techem om fortløpende innsamling av måleverdier for hver enkelt seksjons forbruk av varmtvann og fjernvarme. Måleverdiene er tilgjengeliggjort for seksjonseiere gjennom egen app og nettside som Techem drifter og muliggjør at man kan følge med på eget forbruk. Med dette systemet vil mange kunne øke sin bevissthet over energiforbruket. Dette er besparende på den enkeltes økonomi og samtidig et viktig miljøtiltak.

Brannsikkerhet

Alle seksjoner og fellesareal har brannvarsler tilkoblet felles brannvarslingssystem. Alle boliger skal ha manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er den enkelte beboers ansvar å anskaffe pulverapparat og sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Hvis utstyret er defekt, må utstyret byttes av seksjonseier.

Det er ikke tillatt å demontere eller koble ut brannvarslere i egen leilighet.

Styret og vaktmester følger med på brannvarslingspanel. Dersom det oppdages feil eller at det er koblet ut brannvarslere i en leilighet vil styret engasjere vår leverandør Schneider og seksjonseier vil bli fakturert for tilkobling m.m.

Feilalarmer og alarmoverføring

Dersom alarm er utløst ved feil må alarmen nullstilles på brannmannspanelet i oppgangen. Brannvarslingssystemet overfører til alarmsentral hos Avarn og vekter rykker ut dersom brannalarm ikke nullstilles i løpet av 5 minutter. Det står instruks ved siden av brannmannspanelet på hvordan man nullstiller alarmen.

Brannpanelet har i løpet av året visst flere feilmeldinger, og styret har gjennomført kontroll og service av anlegget, samt utbedret flere feil både i fellesarealer, næringsarealer og i enkelte leiligheter.

I september 2023 ble det gjennomført årlig service og test av anlegget. Styret har utbedret avvik meldt inn etter kontroll av brannvarslingssystemet, deriblant bytte av ymse batterier og reparasjon av magnetholdere på brandører i fellesarealer.

Det ser nå ut til at brannpanelet fungerer som det skal, men anlegget er svært sensitivt ovenfor brannsensorer som smusses til eller som kobles ut i leilighetene. Dette SKAL IKKE skje da det går utover brann sikkerheten for hele sameiet.

Branntilløp

I oktober 2023 hadde sameiet en alvorlig hendelse i oppgang 59 med brannalarm og utrykning av samtlige nødeter og redning av person fra leilighet. Årsaken var tørrkok og det gikk bra med vedkommende, men dette opplevdes skremmende for mange. Det viste seg i etterkant at mange ikke hadde lest branninstruks og visste ikke hva de skulle gjøre.

Branninstruks

Det står branninstruks opphengt i hver oppgang, og på oppslag i Vibbo. Alle beboere henstilles å lese branninstruksen slik at man vet hva man skal gjøre i tilfelle brann.

Rømningsveier

Hver leilighet er en branncelle. Det vil si at om det brenner i naboileiligheten vil det ta lang tid før din leilighet vil bli påvirket av brannen. Om du vil ut av leiligheten må rømningsveiene benyttes. Dvs. at trappen kan benyttes hvis trapperommet ikke er fylt med røyk. Hvis trappen ikke kan benyttes, må en gå ut på balkongen og lukke døra til leiligheten. Bli på balkongen til brannvesenet kommer og hjelper det ned i trygghet. Det er derfor viktig at balkongdøren kan åpnes også vinterstid.

Heisen skal ikke benyttes under en brann.

Hver beboer er selv ansvarlig for sikker rømning under brann. Det er et godt tiltak å hjelpe til ved evakuering, men ikke lek helt og sett egen helse og liv i fare.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, organisere, gjennomføre og dokumentere forhold og nødvendige tiltak i forbindelse med det som har å gjøre med helse, miljø og sikkerhet i sameiet.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget og brannslukkeutstyr i boligen. Seksjonseier plikter å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Beboer har ansvar for forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet i egen leilighet.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder service og kontroll av brannvern, brannvarslingsanlegg, elektriske fellesanlegg, sprinkleranlegg, lekeplassutstyr og andre tekniske anlegg. Ved innkjøp av tjenester er det egne rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Styret foretar minst en årlig vernerunde der avvik blir registrert og fulgt opp. Det er særlig viktig at rømningsveier i fellesarealer holdes fri for hindringer som sko og barnevogner.

Boligperm/FDV og vedlikehold

Utbygger har overlevert all dokumentasjon om forvaltning, drift og vedlikehold av hver enkelt seksjon i Boligpermen. Sameiet har avtale med Curotech som drifter Boligpermen (nettbasert system) som samtlige seksjonseiere har tilgang til.

Det er svært viktig at hver enkelt seksjonseier setter seg inn i hvilke vedlikeholdsrutiner som må følges for egen seksjon, og til hvilke intervaller. Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde egen bruksenhet er nedfelt i eierseksjonsloven, og mangel på vedlikehold av egen bruksenhet som medfører skader på fellesarealer eller andre bruksenheter vil i henhold til eierseksjonsloven være seksjonseiers erstatningsansvar. Informasjon om vedlikeholdsrutiner og intervaller finnes i Boligpermen.

Det finnes informasjon i Vibbo om hvordan man får tilgang til Boligpermen.

TV og internett

Sameiet har ikke kollektiv TV-avtale. Beboere kan selv bestille TV-tjenester fra leverandører som RiksTV eller Allente.

Sameiet har en fiberbasert internettløsning som opereres av ObosOpenNet som gir alle seksjoner 1000Mbit internettlinje til fast pris fram til 2025.

Renovasjon og avfallshåndtering

Det har tidvis vært problemer med fulle søppelcontainere og hvor beboere har hensatt søppel - spesielt beholderne for papp ble fort overfylte. Alle bes om å ikke hensette søppel, da dette tiltrekker fugler og skadedyr som mus og rotter. Det er også mye ekstraarbeid for vår vaktmester i forbindelse med hensatt papp og søppel.

Styret bestiller containere 1 gang årlig på vårparten slik at beboerne enkelt kan kaste større ting og ubrukt elektrisk utstyr. Informasjon rundt tidspunkt for utplassering kommuniseres via Vibbo.

Beboerne er ansvarlige for å kjøre bort gjenstander, bygningsavfall o.l. Det er kun ordinært daglig avfall og papp som det er plass til i våre søppelsystemer.

Ventilasjon

I fellesarealer, boder og garasje har sameiet et felles ventilasjonsanlegg som det utføres årlig service på. I leilighetene er det installert balansert ventilasjon og et ventilasjonsaggregat. For å ivareta garantien på aggregatet, er den enkelte beboer pålagt å skifte ut filter med jevne intervaller i henhold til instruks fra leverandør. Det finnes informasjon i Vibbo om hvordan den enkelte beboer kan etablere et filterabonnement som sameiet har forhandlet frem med Ventistål.

For enkelte av byggene våre er luftinntak for ventilasjonsanlegget for seksjonene på samme side som balkongen. Dette har medført til en del klager på røyklukt når folk røyker på balkong. Vi oppfordrer alle røykere om å være påpasselige med dette, da naboer har barn som sover og ikke ønsker at barn skal få røyklukt inne på sine rom.

Innbrudd og hærverk

Sameiet har sammen med våre nabosameier dessverre vært plaget med innbrudd.

I det ene tilfellet ble innbruddstyver oppdaget av vakselskap og fikk heldigvis ikke med seg noe. Styret anmeldte forholdet med videoopptak og har fått beskjed fra politiet at tyvene er varetektsfengslet og at det vil bli anlagt sak.

Styret har installert sikringsjern på samtlige inngangsdører for å gjøre det vanskeligere å gjennomføre innbrudd. Styret har også gjennomført informasjonskampanjer til beboerne via Vibbo i forbindelse med sikkerhetsmåned. Det er svært viktig å ikke slippe inn uvedkommende i sameiet og hver enkelt beboer må være bevisst på dette til enhver tid. Observasjoner tyder også på at tyver ofte er på utkikk etter høyverdi gjenstander i boder, alle henstilles om å ikke lagre høyverdi gjenstander i bodene sine.

Styret har fått fullmakt til å forbedre overvåkningsløsning og dette gjennomføres H1 2024.

Bakgården

Styret jobber for at bakgården skal være en hyggelig møteplass, og det har blitt satt opp plantekasser utenfor lekestativet. Grøntgruppen har også bidratt til å ordne med beplantning

rundt sjaktene vi har i bakgården. Ellers har både vaktmester, gartner og leverandør for snømåking og feing sørget for at vi har en fin og velholdt bakgård.

Nøkler og dører

Sameiet har installert digitale låser med Unloc/OBOS-nøkkel. Tilgang til Unloc/OBOS-nøkkel registreres automatisk av OBOS ved overtakelse av seksjon. OBOS kontaktes dersom seksjonseier ikke har tilgang.

Styret har inngått avtale med ny leverandør for service på dørautomatikk og systemnøkler. Det er i perioden byttet flere dørautomatikker, samt låssylindere på nøkkelvridere i flere av oppgangene som følge av slitasje.

Seksjonseiere bestiller fysiske nøkler gjennom bestillingsløsning i Vibbo, som styret så sender til produksjon hos vår systemnøkkelleverandør.

Ladeanlegg for elbil

Styret bruker tidvis mye tid knyttet til ladeanlegget, inkludert inntektshåndtering som følge av variable strømpriser, stabilitet og ladehastighet. Styret har kontinuerlig vært i dialog med leverandørene. Anlegget oppleves som relativt stabilt, men til tider har det forekommet klager på ladehastighet av enkelte beboere. Dette har sammenheng med at det har vært veldig kaldt i perioder og veldig mange som lader samtidig. Styret har også fulgt opp leverandøren som følge av kostnadsøkningen grunnet innføring av effektledd.

Styret har i tillegg gjennomført årlig avregning av det gamle Schokoladeanlegget, samt i forbindelse med budsjettarbeidet for 2023 korrigert prisene for felleskostnader for de som har ladere for å hensynta riktig kostnad for årskontroll og riktig abonnementspris.

Skadedyr

Sameiet har avtale om fortløpende skadedyrbekjemping med Pelias. Vi har skjeggkre i bygningsmassen. Nulltoleranse, det vil si fjerning av alle individer, er ifølge etablert kunnskap vanskelig, men ved å holde bestanden på et lavt nivå reduseres spredningsfaren. Pelias setter ut gift i fellesområdene for å begrense spredning og det blir satt ut limfeller i samtlige bodområder og oppganger for å kartlegge og overvåke omfanget, og Pelias rapporterer om et lavt nivå.

Beboere har ansvar for tiltak i egen leilighet og bod dersom vi skal holde dette under kontroll. Sett ut limfeller i egen leilighet og bestill sanering ved behov, informasjon om dette finnes i Vibbo. I tillegg er det viktig at boder holdes rene, og at matkilder som papp og organisk materiale fjernes.

Seksjonseiere kan rekvirere limfeller gratis til bruk i leiligheter via Vibbo.

Det er lav aktivitet av smågnager (rotter og mus) i utvendige kontrollpunkter.

Avtaler

Styret forvalter ca 30 avtaler med eksterne leverandører, eksempelvis rørlegger, avlesing av fjernvarme, elektriker, internett, brannvarsling, ventilasjon, heisservice, sprinklerkontroll mm.

Styret har i perioden vurdert tilbud fra ulike leverandører, og gjennomført endringer av ulike leverandører for å forsøke å styrke økonomien til borettslaget. Styret har jobbet kontinuerlig gjennom året med oppfølging av leverandører og har jobbet med å få en oversikt over de avtaler vi har/ikke har. Vi har fått på plass nye avtaler for følgende:

- Ny avtale på dørservice og systemnøkler med KXNG.
- Oppdatert avtale med Heisrådgiveren for kvalitetssikring av heisservicer og oppfølging av reklamasjonssaker mot Otis.
- Ny avtale med VVSGruppen for gjennomføring av service på varmesentral.

Garasjeport

Det utføres årlig service av garasjeporten for skifte av slitedeler som fjærer, ruller, vaiere, kretskort og motor. Service ble utført i mars 2024. Når garasjeporten ryker i helgene kan vi ikke la porten stå åpen gjennom helgen på grunn av fare for innbrudd, og derfor kan noen av reparasjonene bli ekstra dyre, dette skjedde ved ett tilfelle våren 2023.

Nærområdet

Styret har fulgt opp nabovarsler og hatt konstruktiv dialog med utbygger av Ensjøpark prosjektet. Styret fortsetter å engasjere seg og det ser ut som at Oslo kommune og tomteeier har blitt enige om fortløpende utbygging av parkdrag mellom oss og Ensjøparken etter at boligblokkene er ferdig oppført i 2025.

Høstfest

Styret gjennomførte i oktober en høstfest i bakgården der det dukket opp over 100 store og små. Styret hadde organisert grill, mat og drikke, sukkerspinn og hoppeslott til barna. Arrangementet ble en stor suksess og skal gjentas i 2024.

Julearrangement

Ferd har tidligere tatt ansvar for å arrangere julearrangement på torget, men i og med at området nå er bygget opp i stor grad, så er dette nå opp til sameiene å koordinere. Vårt sameie tok initiativ til dette slik at det ble gjennomført i desember 2023. Vi fikk med oss Nabolagshuset, Joker, Boulangerie M og samtlige av omkringliggende sameier. Det ble et meget vellykket arrangement med Hasle Brass Band, julenisse, juletre og skikkelig julestemning med over 200 oppmøtte store og små.

Naboklager og konflikter

De naboklager og konflikter som har vært i sameiet er blitt fulgt opp, og de fleste av konflikter har løst seg etter samtaler med de involverte. I to tilfeller har styret sendt ut skriftlig advarsel til seksjonseiere.

Reklamasjoner

Sameiet har 10 års (utvidet) reklamasjonsrett mot utbygger. Styret har fulgt opp reklamasjoner mot Skanska for å få utbedret feil og mangler, i tillegg til at vi har fulgt opp at andre reparasjoner som kan tas på reklamasjon faktisk blir utført som reklamasjon. Eksempler på dette er feil installert sirkulasjonspumpe som ble byttet av Skanska høsten 2023 og 15 defekte armaturer i garasje som har blitt byttet. Dette sparer sameiet for kostnader. Reklamasjoner i seksjoner må meldes av den enkelte seksjonseier via Skanskas reklamasjonsportal. Informasjon om dette i Vibbo.

Vedlikehold av bygningsmassen

Styret har i løpet av perioden jobbet fram en vedlikeholdsplan som omfatter større og mindre investeringskostnader for sameiet i perioden for de neste 5 til 10 årene. Det er relativt store beløp knyttet til noen av punktene, og vedlikeholdsplan er framlagt som orienteringssak for årsmøtet 2024.

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.

Resultat

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

Driftsinntekter er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at sameiet får inntekter gjennom avregning på ladeanlegg som ikke budsjetteres.

Driftskostnader er lavere enn budsjettert selv om sameiet hadde vesentlig høyere utgifter på posten Drift og vedlikehold enn budsjettert. Differansen på denne posten skyldes utgifter til gjennomføring av energikartlegging og installasjon av vannmåler. Disse tiltakene var ikke budsjettert for året 2023 da vedtak om gjennomføring av disse tiltakene først ble vedtatt på ordinært årsmøte i mai 2023, og ble gjennomført høsten 2023. Samtidig ser vi derfor en lavere utgift på kommunale utgifter enn budsjettert som skyldes installasjon av vannmåler.

Totalt sett har styret jobbet med å senke kostnader gjennom eksempelvis vannmålerinstallasjon, leverandørbytter og andre varige tiltak som bidrar til bedre økonomi for sameiet de neste årene.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 3 369 943.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Generelt

Budsjettet for 2024 reflekterer et ønske fra styret å styrke sameiets egenkapital ved utgangen av perioden for å sikre dekning til relativt kostbare vedlikeholdsarbeider de kommende årene. Eksempelvis vil vedlikehold av heiser i 2031 koste ca. 11 mill. Kostnadsbildet er også vesentlig økt som følge av generelt høy inflasjon og KPI og ekstraordinære økninger på renovasjon og vann og avløpsgebyrer. Styret mener derfor det er viktig å ha god arbeidskapital for at sameiet skal slippe å ta unødig kostbare lån til drift og vedlikehold av sameiet de kommende årene.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye 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 sameiet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer med en konsumprisøkning på 4,8%. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i TIEDEMANNBYEN PETERSBORGKVARTALET
EIERSEKSJONSSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TIEDEMANNBYEN PETERSBORGKVARTALET
EIERSEKSJONSSAMEIE.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2023Resultatregnskap 2023Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir 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, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

TIEDEMANNSBYEN PETERSBORGKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 917 198 578, KUNDENR. 7345

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 950 801	7 198 443	7 767 000	7 774 000
Avgiftspliktige inntekter		0	0	0	250 000
Andre inntekter	3	304 382	216 397	0	200 000
SUM DRIFTSINNEKTER		8 255 183	7 414 840	7 767 000	8 224 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-63 450	-59 220	-63 500	-63 450
Styrehonorar	5	-450 000	-420 000	-450 000	-450 000
Avskrivninger	13	-13 024	-13 024	0	0
Revisjonshonorar	6	-19 852	-21 095	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-289 250	-278 085	-286 000	-297 000
Konsulenthonorar	7	-30 930	-34 982	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 609 945	-1 107 384	-1 288 000	-1 215 000
Forsikringer		-529 260	-704 117	-525 000	-587 000
Kommunale avgifter	9	-1 646 319	-1 610 308	-1 935 000	-1 988 000
Energi/fyring	10	-965 880	-1 064 191	-1 100 000	-950 000
TV-anlegg/bredbånd		-433 992	-763 833	-450 000	-448 000
Andre driftskostnader	11	-1 055 429	-967 596	-1 178 000	-1 127 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 107 330	-7 043 835	-7 320 500	-7 170 450
DRIFTSRESULTAT		1 147 853	371 005	446 500	1 053 550
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	73 565	9 205	0	70 000
Finanskostnader		0	-280	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		73 565	8 925	0	70 000
ÅRSRESULTAT		1 221 417	379 930	446 500	1 123 550
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 221 417	379 930		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	26 047	39 071
SUM ANLEGGSMIDLER		26 047	39 071
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		24 736	35 877
Kundefordringer		6 685	2 737
Forskuddsbetalte kostnader		36 688	26 304
Andre kortsiktige fordringer	14	99 353	25 125
Energiavregning	15	101 163	427 371
Driftskonto OBOS-banken		1 946 847	1 633 410
Sparekonto OBOS-banken		1 727 211	729 654
Sparekonto OBOS-banken II		61 719	60 053
SUM OMLØPSMIDLER		4 004 402	2 940 531
SUM EIENDELER		4 030 449	2 979 602
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 395 990	2 174 572
SUM EGENKAPITAL		3 395 990	2 174 572
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		120 618	140 686
Leverandørgjeld		513 841	664 344
SUM KORTSIKTIG GJELD		634 459	805 030
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 030 449	2 979 602
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.4.2024

Styret i Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Eierseksjonssameie

Safurudin Mahic/s/

Anne Cathrine Christophersen/s/ Teemu Matias Montell/s/

Simon Jonathan Solberg/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter optjeningsprinsippet.

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 651 937
Garasjeleie	429 444
Bredbånd	425 880
El-bil lader	212 631
Vedl.el-bil lader	97 005
Petersborgshuset	78 120
OBOS Nøkkel	37 800
MC-plass	24 784
Leie garasjeplass	18 400

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **7 976 001**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

MC-plass	-25 200
----------	---------

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **7 950 801**

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Vask garasje gebyr	3 200
Regnskapskorrigeringer	36
Viderefakturering for juleevent 2022	18 000
Nettinnbetaling	1 550
Nøkler	600
Opprydding av parkeringsplass	3 000
Strøm el-bil	265 996
Utleie	12 000
SUM ANDRE INNTEKTER	304 382

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-63 450
SUM PERSONALKOSTNADER	-63 450

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 450 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 462, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 852.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, OBOS BBL ved Advokatene i OBOS	-13 875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 605
Boligstyret.no AS	-3 450
SUM KONSULENTHONORAR	-30 930

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-482 448
Drift/vedlikehold VVS	-189 802
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-146 586
Drift/vedlikehold heisanlegg	-212 880
Drift/vedlikehold brannsikring	-133 187
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-100 584
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-305 438
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-29 020
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 609 945

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 083 535
Renovasjonsavgift	-562 784
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 646 319

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-518 790
Andre fyringskostnader	-447 090
SUM ENERGI / FYRING	-965 880

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 100
Container	-17 365
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-53 858
Telefon-/kontormaskiner	-5 695
Driftsmateriell	-1 963
Lyspærer og sikringer	-63 324
Vaktmestertjenester	-286 696
Vakthold	-93 091
Renhold ved firmaer	-277 250
Snørydding	-62 622
OBOS Nøkkel, Nabolagshuset mm	-131 654
Kontor- og datarekvisita	-327
Trykksaker	-5
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 700
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 462
Porto	-319
Kontingenter	-4 500
Bankgebyr	-5 835
Velferdskostnader	-40 665
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 055 429

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 239
Renter av sparekonto i OBOS-banken	49 365
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 315
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 398
Andre renteinntekter	248
SUM FINANSINTEKTER	73 565

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykkelstativ		
Kostpris	81 399	
Avskrevet tidligere	-42 328	
Avskrevet i år	-13 024	
		26 047
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		26 047

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-13 024**

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Strøm el-bil desember, innbetalt i 2024	16 231
Viderefakturert næring for andel av vann og avløp 2021-2023, innbetat i 2024	59 892
Viderefakturerte kostander for julestrefest, innbetalt i 2024	23 230
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	99 353

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 785 148
SUM INNETEKTER	-1 785 148

KOSTNADER

Administrasjon	147 236
Fjernvarme	1 739 075
SUM KOSTNADER	1 886 311

SUM ENERGIAVREGNING	101 163
----------------------------	----------------

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 Gjensidige Forsikring med polisenummer 91383909. Forsikringen er en fullverdifsikring som 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 forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

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.

Dersom det er snakk om akutt vannlekkasje, må rørlegger varsles og kontaktes umiddelbart. Det finnes informasjon i Vibbo om hvordan du skal melde skade og kontaktinfo til rørleggervakt.

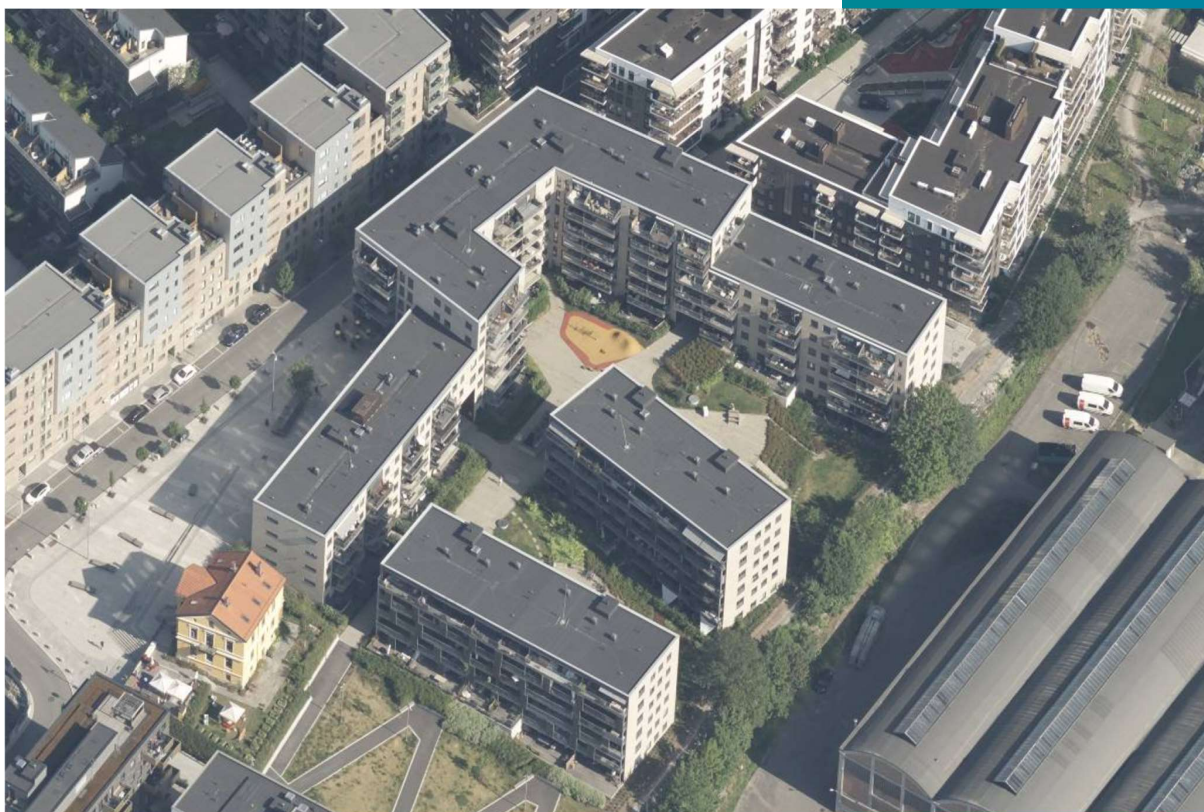
Alle seksjonseiere oppfordres til å gjøre sitt ytterste for å unngå skader slik at sameiet ikke unødig får økning i forsikringspremie .

Energikartlegging

Energikartlegging -

Tiedemannsbyen

Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet



LAGET OG REDIGERT AV:

Signatur

Ottar Øvrevik
Prosjektleder

SustEvo AS, Oslo, Norway

SJEKKET OG GODKJENT AV

Guillermo Duran Moro

Signatur

Guillermo Duran Moro
Fag- og utviklingsleder

SustEvo AS, Oslo, Norway

Email: duan@sustevo.comHjemmeside: www.sustevo.com

DATO:

14/03/2024

VERSJON:

03

Versjon	Dato	Beskrivelse
01	22/12/2023	Første utkast av rapport
02	15/02/2024	Lagt til: flere tiltak på solceller. Tiltak med smarte radiatortermostater. Justert: varmekonsum. Diverse småjusteringer. Energidata oppdatert med tall fra ny Simien-modell.
03	14/03/2024	Lagt til: graf energiproduksjon Solceller gjennom året. Kapittel med lønnsomhetsberegninger med 80 øre/kWh og 100 øre/kWh for alle enkelttiltak.

Innholdsfortegnelse

Energikartlegging Energikartlegging - Tiedemannsbyen.....	1
Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet.....	1
Sammendrag	1
Introduksjon.....	2
Bakgrunn.....	2
Mål.....	2
Arbeidsomfang	2
Befaringer og deltakere.....	3
Dagens tilstand.....	3
Varme.....	4
Kjøling.....	5
Ventilasjon	6
Belysning	6
Varmtvann	7
SD-anlegg/automatikk.....	7
Tiltak utført ved befaring.....	7
Energi	8
Energi benchmark	8
Levert energi iht. NS 3031:2014	9
Tiltaksliste	10
Grunnlag for beregninger	10
Oversikt over alle tiltak	11
Andre tiltak.....	12
Rangering av tiltak basert på ulike kriterier	13
Tiltak rangert etter lavest investeringskostnad	13
Tiltak rangert etter høyest nåverdi.....	14
Tiltak rangert etter kortest inntjeningstid.....	15
Tiltak rangert etter høyest internrente.....	16
Tiltak rangert etter høyest CO ₂ reduksjon	17

Lønnsomhet ved varierende energipris.....	18
Tiltakspakker.....	20
Tiltakspakke 1.....	21
Investeringsanalyse.....	22
Tiltakspakke 2.....	24
Investeringsanalyse.....	25
Tiltakspakke 3.....	27
Investeringsanalyse.....	28
Tiltak.....	30
31.01.01 - Varmepumpe for tappevann.....	30
32.05.01 - Komplettere eksisterende vannbehandling.....	32
32.07.01 - Isolering av rør og komponenter.....	33
32.08.01 - Smarte radiatortermostater.....	34
36.08.01 - Senke tilluftstemperatur i bodaggregater.....	35
44.90.01 - Bytte til lavenergibelysning.....	36
70.03.01 - Solceller, 324 paneler.....	37
70.03.02 - Solceller, 160 paneler.....	38
70.03.03 - Solceller, 636 paneler.....	39
70.03.04 - Solceller, 250 paneler.....	40
23.03.01 – Utskifting av vinduer.....	41
26.01.01 – Isolering av yttertak.....	42
Finansiering, subsidier og tilskudd.....	43
Konklusjon og sammendrag.....	45
Konklusjon.....	45
Anbefaling.....	45
Ansvarsfraskrivelse.....	46

Sammendrag

SustEvo har hatt som oppdrag å utføre en kartlegging av energibruket og energibesparende tiltak på Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet.

Denne rapporten har til hensikt å beskrive den eksisterende tilstanden til borettslaget og oppsummere anbefalte tiltak for å redusere energibruket. Tiltakene oppsummert i denne rapporten er en analyse som tar hensyn til økonomisk levetid og internrenter. I løpet av oppdraget er det vurdert flere tiltak av forskjellig lønnsomhet og investeringskostnad. Rapporten vil oppsummere både anbefalte tiltak og potensielle tiltak som vurderes som mindre lønnsomme.

Tiltak beskrevet har en beskrivelse av dagens tilstand og anbefalte utbedringer. Noen av de vil kunne igangsettes med rapporten som underlag, mens større tiltak må detaljeres og prosjekteres nærmere for å kunne realiseres i et prosjekt.

Rapporten er basert på informasjon fra styret og befaring 20.10.2023, samt oversendte energidata fra Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet.

Rapporten er i samsvar med Enova sine kriterier for programmet «Kartleggingsstøtte til borettslag og boligsameier».

Introduksjon

Bakgrunn

SustEvo AS er engasjert for å utføre en teknisk vurdering ved Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet av dagens løsninger. Det er 210 leiligheter i borettslaget.

SustEvo sin tilnærming til å finne, presentere og realisere energieffektive tiltak og reduksjon av klimagassutslipp i bygninger er noe unik. Metoden har blitt utviklet over en periode på 30 år, basert på en helhetlig tilnærming, bruk av moderne verktøy og anvendelse av beste praksis. Den har gang på gang gitt betydelig bedre resultater enn de mer tradisjonelle tilnærmingene som vanligvis blir brukt av andre.

Mål

SustEvo har som mål å oppnå en betydelig reduksjon i energiforbruket og forbedre den miljømessige vurderingen av bygget. Rapporten er i samsvar med Enova sine kriterier for programmet «Kartleggingsstøtte til borettslag og boligsameier».

Arbeidsomfang

Vi har vurdert følgende områder etter ønske fra kunden

- Redusere energibruk på bygget
- Redusere miljøpåvirkningen fra bygget
- Mulighet for forbedring av energimerke
- Enova-støtte

Befaringer og deltakere

Dato	20.okt.23
Tidspunkt	10:00-12:00
Vær	Overskyet
Temperatur	3°C
Lokal representant	Safurundin (representerer styret)

Befaring utført av	Håkon Myrstad, Guillermo Duran Moro og Ottar Øvrevik
--------------------	--

Befarte områder	Tekniske rom i kjeller og innvendige fellesarealer. Tak. En privat leilighet.
-----------------	---

Ikke tilgjengelige områder	-
----------------------------	---

Dagens tilstand

Byggfakta

Byggeår	2016
Renovert sist	2016
Totalt areal [m ²]	24 000
Oppvarmet areal [m ²]	17 700
Antall etasjer	9
Antall etasjer over bakkenivå	7
Referanse energibruk [kWh/år]	2 082 954
Alle priser er beregnet	inkl. mva
Energibruk [kWh/m ²]	86,1

Varme

Byggets varmebehov dekkes av fjernvarme, med fjernvarmesentral lokalisert i kjelleren ved garasjen. Ventilasjonsvarme i leilighetsaggregater dekkes med elektrisk varmebatteri. Anleggets temperaturstyring er basert på automatikk med utekompensering levert av fjernvarmeleverandør. Kundesentralen er dimensjonert for en kapasitet på **857 kW** for varmt tappevann og **533 kW** for rom- og ventilasjonsvarme. Fjernvarmen distribueres til radiatorer, varmebatterier og aerotempere i garasje.

Varmeanlegget er mengderegulert med trykkstyrt pumpe og motorventiler. Anleggets radiatorkurs betjener næringslokaler, leiligheter og boder/oppganger. Anlegget er dimensjonert for 80/50 °C.

Under befarings ble det registrert høy returtemperatur (ca. 47 grader) på varmekursene gitt at dette skal være et nyere mengderegulert anlegg. Dette kan komme av flere ting, men i første omgang anbefales det at strømningsmengde gjennom blødeventiler sjekkes. Om dette ikke senker returtemperaturen, kreves en grundigere gjennomgang av varmeanleggets oppbygning, både koblinger og innstillinger på SD-anlegg. Den høye returtemperaturen fører til unødvendig store varmetap, samt at pumpene må bruke mer energi for å utføre samme oppgave.

Anlegget har et årlig umålt varmeforbruk på rundt **200 000 kWh**. Noe kommer av varmetap i varmeanlegget, men det antas at mesteparten skyldes sirkulasjonssystemet for tappevann. Tap i sirkulasjonsledning kan ofte utgjøre 30-40 % av det totale energiforbruket til varmtvann. Det ble også registrert flere uisolerte ventiler og komponenter i teknisk rom. Disse representerer et unødig varmetap. Det anbefales generelt å isolere alle uisolerte komponenter i varmeanlegg.

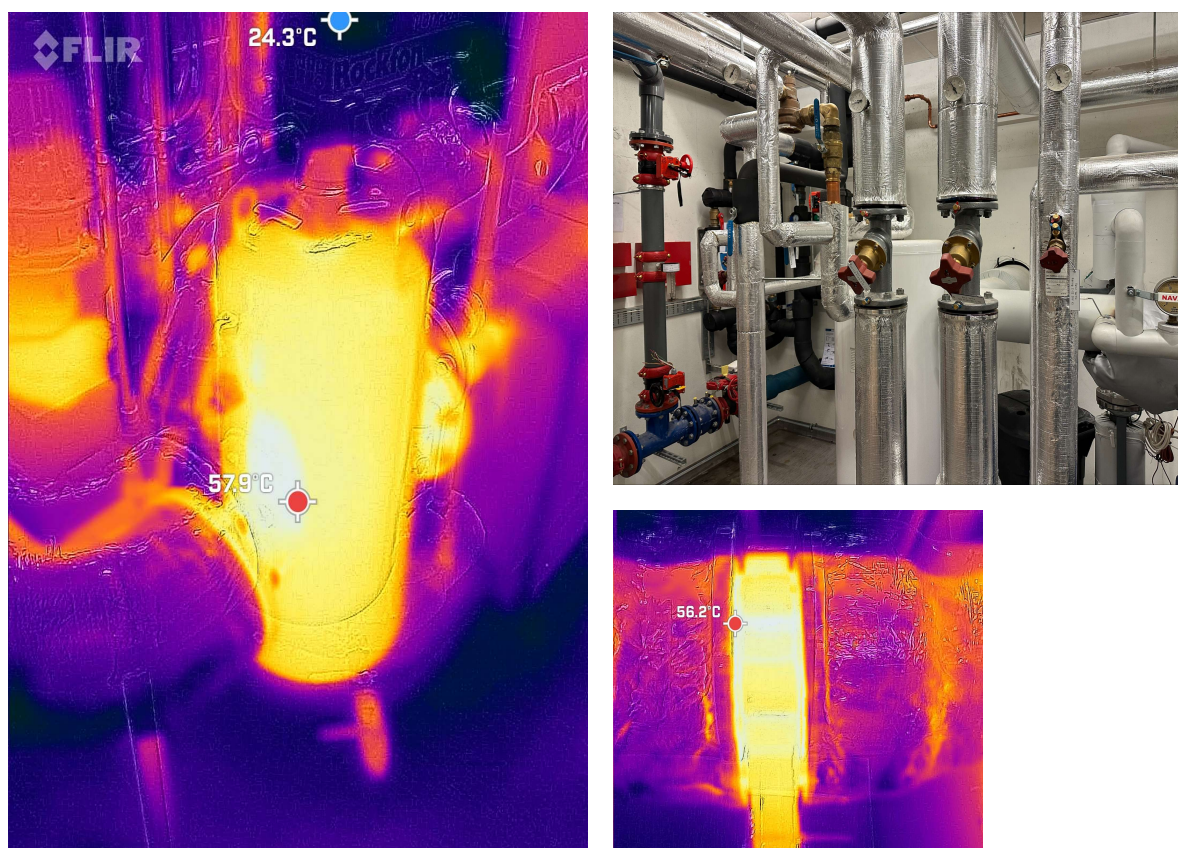
Vannbehandling

Dagens anlegg har luftutskiller av typen Flamco. Det anbefales generelt å sette inn bedre vannbehandling enn dette, enten i form av vakuumpåskiller eller en komplett vannbehandlingsenhet (EnwaMatic eller lignende). Vi anbefaler på generelt grunnlag sistnevnte løsning, da den fjerner luft bedre enn dagens luftutskiller samtidig som den bedrer vannkvaliteten i anlegget betraktelig. Noen fordeler med bedre vannbehandling er:

- Forlenget levetid på varmesystemet og radiatorer. Effektiv vannrensing fjerner partikler i vannet, noe som reduserer slitasje på varmekomponenter som varmevekslere, pumper og ventiler. Dette kan forlenge levetiden til varmesystemet ditt og redusere behovet for hyppig vedlikehold eller utskiftninger.
- Forbedret effektivitet: Økt vannkvalitet gir bedre varmeoverføringsevne, noe som betyr at varmesystemet ditt kan operere mer effektivt. Dette kan resultere i lavere energiforbruk og dermed reduserte driftskostnader.

- Forebygging av korrosjon og skader: Ubehandlet vann kan føre til korrosjon og skader på varmesystemets komponenter over tid. En effektiv vannrensing kan bidra til å forhindre slike problemer, som kan være kostbare å reparere.

Erfaringsmessig kan bedre vannbehandling gi en energibesparelse på 1-5 % av energi brukt av varmeanlegget.



Figur 1: eksempler på uisolerte komponenter i varmesentralen. Varmetapet kommer godt til syne ved termografering.

Kjøling

Det er kjøling i forbindelse med næringsarealer. Boligdelen har ikke kjøling. Kjøling i næringsdelen er utenfor oppdraget, og er ikke vurdert i denne analysen.

Ventilasjon

Hver leilighet har eget ventilasjonsaggregat med roterende varmegjenvinner og elektrisk varmebatteri. Resten av aggregatene som er listet opp i Tabell 1 forsyner boder, oppganger og garasje med luft. Bodaggregater har vannbårne varmebatterier som forsynes fra varmesentralen.

Det ble registrert at beboere har mulighet til å justere en rekke innstillinger på ventilasjonsaggregatene i leilighetene. Dersom aggregatene ikke har en innebygget funksjon som gjør at aggregatene tilbakestilles til «standard» drift etter en stund, vil det alltid være risiko for at noen beboere stiller inn, eller slår av, aggregatet, og glemmer dette. Det anbefales derfor at borettslaget lager og deler ut en enkel drifts- og vedlikeholdsinstruks som kan henges opp på aggregatene i alle leiligheter.

Tabell 1: Oversikt over ventilasjonsaggregater.

Anlegg	Type/plassering	Luftm. (m ³ /h)	Betjener område
360.01	Veka 1000	700	Bod oppg A plan 1
360.02	Veka 1000	1150	Bod oppg A plan U1
360.03	Topvex TR 04 HW	1500	Bod oppg B og C plan
360.04	Veka 3000	2350	Bod Oppg Bog C U1
360.05	Topvex FR 03 HW	800	Bod Oppg H U1
360.06	Ensy AHU-300	300	Bod Oppg B og C Plan 1
360.07	Topvex FR 03 HW	800	Bod Oppg F U1
360.08	Topwex FR 06 HW	1100	Bod Oppg D U1
Enhetsaggreger	Ensy AHU-300	300	1 stk pr.leilighet

Belysning

Byggene har disse typene belysning:

- Utenpåliggende lysrørsarmaturer montert i gangsoner i bodarealer med nettingboder.
- Innfelte downlight med LED i korridorsoner med system himling.
- Utenpåliggende plafond på vegg i trapper med LED.
- Utenpåliggende lysrørsarmatur i garasje, tekniske rom og lager.
- Pullerte i gårdsrom er levert med kompaktlysrør av typen Mini Silvia H=950.
- Portall A/B og H/I er levert med utelys av typen Emma 150 CoB LED WW bidires 2x16,5W 40gr

Flere av lysene i garasjen har gått før utløpt garanti, og er byttet med LED.

Lyskildene har følgende styring:

- I korridorer og trapper for oppgang A er lys styrt av bevegelses følere per etasje.
- I korridorer og trapper for oppgang B, C, H, I, F, G, D og E er lys styrt av akustisk detektor med mikrofoner plassert i det aktuelle området.
- I bod arealer og garasje er lyset styrt av bevegelses følere.
- I øvrige rom som tavlerom, tekn. rom, bøttekott o.l. er styrt med av/på bryter ved dør.
- I klimatiserte boder er det lampe med integrert sensor.

Varmtvann

Fra varmesentralen leveres varmt forbruksvann til alle bygningene som er knyttet til sentralen. Direkteveksling med en fjernvarmeveksler på **857 kW** dekker hele varmtvannsbehovet. Forinnstilt temperatur på tappevannet er innregulert til ca. 55 grader C. Dette gjelder ved normalt vannforbruk. Ved lite eller ingen forbruk vil temperaturen kunne øke noe utover angitt temperatur. Det er etablert sirkulasjonsledning på hvert av oppleggene opp til hver rørsjakt. Det er installert vannmålere for registrering av forbruk av varmtvann avsatt i hver enkelt leilighets fordelerskap.

Det er registrert at anleggene har et årlig umålt varmeforbruk på rundt **200 000 kWh**. Noe kommer av varmetap i varmeanlegget, men det antas at mesteparten skyldes sirkulasjonssystemet for tappevann. Tap i sirkulasjonsledning utgjør ofte 30-40 % av det totale energiforbruket til varmtvann, noe som stemmer bra med målt forbruk.

SD-anlegg/automatikk

Kundesentralen har programmerbar logisk styring med webbasert fjerntilgang levert av AB Regin, Sverige.

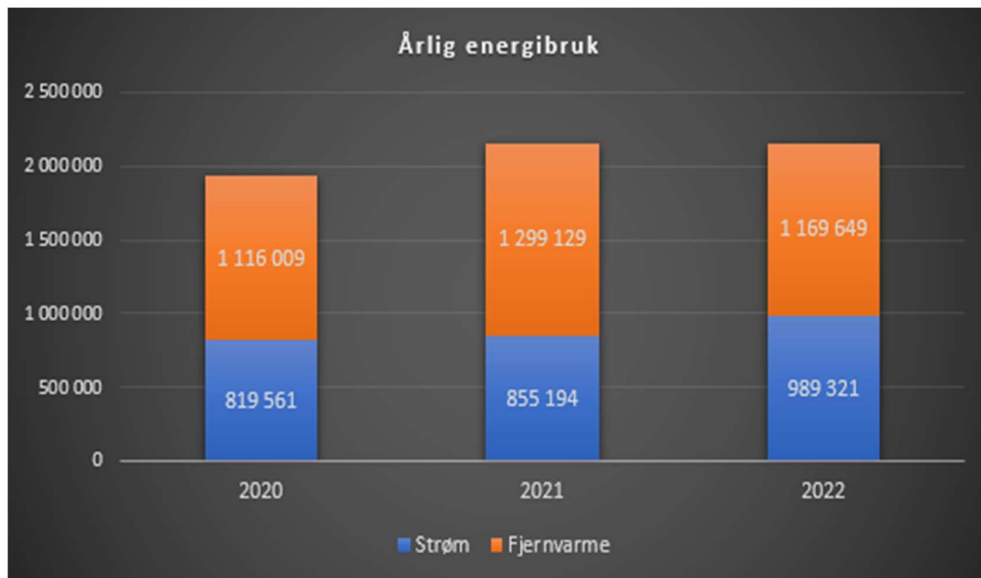
Tiltak utført ved befaring

Det ble ikke utført tiltak under befaringen.

Energi

Borettslaget har sendt over informasjon om årlig energiforbruk i årene 2017 til 2022. Målt energiforbruk omfatter strøm- og fjernvarmeforbruk i fellesarealer, samt forbruk av fjernvarme for de ulike boenhetene. Vi har ikke hatt tilgang til strømforbruk for leiligheter. For disse er det estimert en verdi per boenhet basert på erfaringstall.

- Strømforbruket i figuren nedenfor inneholder strøm til fellesarealer og strøm til boligene. Førstnevnte er basert på målt forbruk. Strøm til boligene er et estimat.
- Fjernvarmeforbruket målt forbruk. Energiforbruk for næringslokaler er trukket ut.



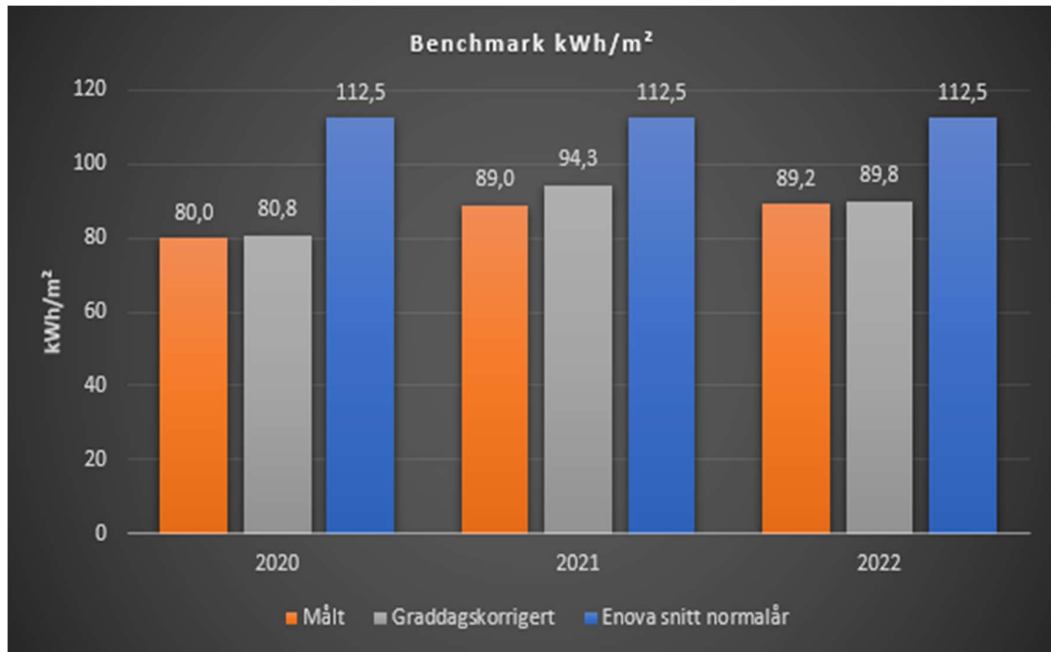
Energi benchmark

Figuren nedenfor viser spesifikt energiforbruk for Tiedemannsbyen per kvadratmeter (kWh/m²). For å kunne sammenligne byggenes målte energiforbruk med Enova sin statistikk for sammenlignbare boligblokker, graddagskorrigeres den andelen av energiforbruket som er temperaturavhengig. Normalt er det energi til romoppvarming og ventilasjonsvarme som er temperaturavhengig.

Arealer for boder og parkeringskjeller er medtatt i beregningen av spesifikt energiforbruk. Grunnen til at disse arealene er med, er fordi det gir et bedre bilde av energiforbruket til hele borettslaget. En annen viktig grunn er at flere av energispareiltakene som foreslås vil kunne redusere energiforbruket i hele borettslaget, og ikke i kun boligene.

Arealene av boder og parkeringskjeller utgjør omtrent 30 prosent av det totale arealet. Arealer som er tatt med i beregningen er:

- **17 700 m²** - boliger og fellesarealer som oppgang og korridorer. Regnes som oppvarmet areal.
- **3 500 m²** - bodarealer. Regnes som delvis oppvarmet areal (< 15 °C).
- **3 000 m²** - parkeringskjeller. Regnes som uoppvarmet, men frostfritt areal.



Levert energi iht. NS 3031:2014

I forbindelse med Enova-støtte er det nødvendig å se på levert energi ved normalisert klima. Energiforbruket skal beregnes i henhold til metoden i NS 3031.

I Energirapporten datert 15.12.2016 utarbeidet av Skanska er årlig totalt netto energibehov for boligdelen beregnet til 101,8 kWh/m². Dette tilsier 107-108 kWh/m² levert energi til bygget.

Energiattestene som er utarbeidet for alle leiligheter tilsier at levert energi for bygget som helhet (ved normalisert klima) ligger på 100-110 kWh/m².

SustEvo har utarbeidet en egen Simien-fil for alle boligblokkene. P-kjeller og boder er holdt utenfor modellen. Med denne ligger levert energi ved normalisert klima på **91,2 kWh/m²**. **Til alle vurderinger rundt Enova-støtte har vi valgt å benytte levert energi beregnet med «våre» Simien-filer.**

Tiltaksliste

Grunnlag for beregninger

Vi har, med noen unntak, medtatt tiltak som er vurdert som lønnsomme i rapporten.

Følgende grunnlag er benyttet for alle beregninger. Energipriser er ekskl. Mva.

Grunnlag for beregninger	
Strømpris	1,50 kr/kWh
Fjernvarmepris	1,50 kr/kWh
Effektpris strøm vinter	540,0 kr/kW
Effektpris strøm sommer	300,0 kr/kW
Effektpris fjernvarme vinter	540,0 kr/kW
Effektpris fjernvarme sommer	300,0 kr/kW
Kalkulasjonsrente/ realrente	2,43 %
Utslippsfaktor strøm	132g CO ₂ /kWh
Utslippsfaktor fjernvarme	239g CO ₂ /kWh
Utslippsfaktor gass	
Graddagskorrigert energibruk	2 173 923 kWh/år

For vurderinger er det de samlede pakkene som blir lagt til grunn, med samlet beregnet energireduksjon for de ulike pakkene. En samlet energivurdering av tiltakene er vist for hver tiltakspakke.

Som hovedregel bør det benyttes en energirådgiver/spesialist for bistand med å gjennomføre tiltakene. Som en del av detaljprosjektering vil det være mulig å beregne kostnader og besparelser mer nøyaktig.

Kostnadskalkulasjonene for de foreslåtte tiltakene er basert på byggeiers valgte energipris. Det er viktig å merke seg at de nåværende energiprisene i markedet er svært volatile.

Oversikt over alle tiltak

Tiltaknr:	Tiltaksbeskrivelse:	Investering [NOK]	Årlig energireduksjon [kWh]	Årlig inntjening [kr]	NV [NOK]	IT [år]	IR [%]	TT [år]	CO ₂ [Tonn]
31.01.01	Varmepumpe for tappevann	3 797 000	248 820	484 232	2 230 693	8,8	9,47	7,8	59,47
32.05.01	Komplettere eksisterende vannbehandling	150 000	19 408	38 550	329 869	4,1	24,77	3,9	4,64
32.07.01	Isolering av rør og komponenter	13 000	3 000	6 087	115 648	2,2	46,82	2,1	0,72
32.08.01	Smarte radiatortermostater	394 000	37 683	74 852	263 577	5,7	13,77	5,3	4,97
36.08.01	Senke tilluftstemperatur i bodaggregater	6 000	6 290	16 595	139 786	0,4	276,58	0,4	1,50
44.90.01	Bytte til lavenergibelysning	633 000	46 126	113 386	778 419	6,1	15,97	5,6	6,09
70.03.01	Solceller, 324 paneler	2 278 000	88 464	173 065	1 379 721	16,0	6,42	13,2	11,68
70.03.02	Solceller, 160 paneler	1 121 000	41 344	80 883	588 458	17,1	5,94	13,9	5,46
70.03.03	Solceller, 636 paneler	4 012 000	164 464	321 747	2 788 108	15	6,95	12,47	21,71
70.03.04	Solceller, 250 paneler	1 401 000	64 600	126 379	1 270 014	13,1	8,16	11,1	8,53

NV – Nåverdi.

Nåverdi er verdien i dag av et fremtidig beløp. For at inn- og utbetalinger på forskjellige tidspunkt skal være sammenlignbare, må alle beløp omregnes til dagens verdi.

IT – Inntjeningstid

Antall år som man ønsker/ beregner at investeringsobjektets anskaffelsespris skal være inntjent/ tilbakebetalt på, basert på en realrente/kalkulasjonsrente (Avkastningskrav til rente og forventet inflasjon.)

TT – Tilbakebetalingstid

Antall år som man ønsker/ beregner at investeringsobjektets anskaffelsespris skal være inntjent/ tilbakebetalt på, sett bort fra renter og inflasjon. Investering/årlig inntjening.

IR – Internrente

Internrenten for et prosjekt er definert som den renten som gjør netto nåverdi lik null. Altså forrentning på egenkapital bundet i prosjektets i investeringens løpetid.

Andre tiltak

I tillegg til tiltakene i listen over har vi valgt å ta med to større, bygningsmessige tiltak; skifte ut alle vinduer og å etterisolere taket. Tiltakene er oppsummert nedenfor. Begge tiltakene har svært dårlig lønnsomhet. Grunnen til at disse er med er for å illustrere omfanget av bygningstekniske tiltak som potensielt må til dersom målet er å nærme seg en energireduksjon på 20 % uten solceller. 20 % energireduksjon er minstekravet fra Enova for å få støtte til energitiltak.

Ingen av disse tiltakene kan forsvares som energisparetiltak alene.

Tiltaknr:	Tiltaksbeskrivelse:	Investering [NOK]	Årlig energireduksjon [kWh]	Årlig inntjening [kr]	NV [NOK]	IR [%]	TT [år]	CO ₂ [Tonn]
23.03.01	Utskifting av vinduer	23 186 100	54 563	108 381	-20 895 483	-9,78	213,9	7,20
26.01.01	Isolering av yttertak	8 222 500	8 707	17 297	-7 856 939	-12,86	475,4	1,15

Rangering av tiltak basert på ulike kriterier

Tiltak rangert etter lavest investeringskostnad

Tiltaknr:	Tiltaksbeskrivelse:	Investering [NOK]	Årlig energireduksjon [kWh]	Årlig inntjening [kr]	NV [NOK]	IT [år]	IR [%]	TT [år]	CO ₂ [Tonn]
36.08.01	Senke tilluftstemperatur i bodaggregater	6 000	6 290	16 595	139 786	0,4	276,58	0,4	1,50
32.07.01	Isolering av rør og komponenter	13 000	3 000	6 087	115 648	2,2	46,82	2,1	0,72
32.05.01	Komplettere eksisterende vannbehandling	150 000	19 408	38 550	329 869	4,1	24,77	3,9	4,64
32.08.01	Smarte radiatortermostater	394 000	37 683	74 852	263 577	5,7	13,77	5,3	4,97
44.90.01	Bytte til lavenergibelysning	633 000	46 126	113 386	778 419	6,1	15,97	5,6	6,09
70.03.02	Solceller, 160 paneler	1 121 000	41 344	80 883	588 458	17,1	5,94	13,9	5,46
70.03.04	Solceller, 250 paneler	1 401 000	64 600	126 379	1 270 014	13,1	8,16	11,1	8,53
70.03.01	Solceller, 324 paneler	2 278 000	88 464	173 065	1 379 721	16,0	6,42	13,2	11,68
31.01.01	Varmepumpe for tappevann	3 797 000	248 820	484 232	2 230 693	8,8	9,47	7,8	59,47
70.03.03	Solceller, 636 paneler	4 012 000	164 464	321 747	2 788 108	15	6,95	12,47	21,71

Tiltak rangert etter høyest nåverdi

Tiltaknr:	Tiltaksbeskrivelse:	Investering [NOK]	Årlig energireduksjon [kWh]	Årlig inntjening [kr]	NV [NOK]	IT [år]	IR [%]	TT [år]	CO ₂ [Tonn]
70.03.03	Solceller, 636 paneler	4 012 000	164 464	321 747	2 788 108	15	6,95	12,47	21,71
31.01.01	Varmepumpe for tappevann	3 797 000	248 820	484 232	2 230 693	8,8	9,47	7,8	59,47
70.03.01	Solceller, 324 paneler	2 278 000	88 464	173 065	1 379 721	16,0	6,42	13,2	11,68
70.03.04	Solceller, 250 paneler	1 401 000	64 600	126 379	1 270 014	13,1	8,16	11,1	8,53
44.90.01	Bytte til lavenergibelysning	633 000	46 126	113 386	778 419	6,1	15,97	5,6	6,09
70.03.02	Solceller, 160 paneler	1 121 000	41 344	80 883	588 458	17,1	5,94	13,9	5,46
32.05.01	Komplettere eksisterende vannbehandling	150 000	19 408	38 550	329 869	4,1	24,77	3,9	4,64
32.08.01	Smarte radiatortermostater	394 000	37 683	74 852	263 577	5,7	13,77	5,3	4,97
36.08.01	Senke tilluftstemperatur i bodaggregater	6 000	6 290	16 595	139 786	0,4	276,58	0,4	1,50
32.07.01	Isolering av rør og komponenter	13 000	3 000	6 087	115 648	2,2	46,82	2,1	0,72

Tiltak rangert etter kortest inntjeningstid

Tiltaknr:	Tiltaksbeskrivelse:	Investering [NOK]	Årlig energireduksjon [kWh]	Årlig inntjening [kr]	NV [NOK]	IT [år]	IR [%]	TT [år]	CO ₂ [Tonn]
36.08.01	Senke tilluftstemperatur i bodaggregater	6 000	6 290	16 595	139 786	0,4	276,58	0,4	1,50
32.07.01	Isolering av rør og komponenter	13 000	3 000	6 087	115 648	2,2	46,82	2,1	0,72
32.05.01	Komplettere eksisterende vannbehandling	150 000	19 408	38 550	329 869	4,1	24,77	3,9	4,64
32.08.01	Smarte radiatortermostater	394 000	37 683	74 852	263 577	5,7	13,77	5,3	4,97
44.90.01	Bytte til lavenergibelysning	633 000	46 126	113 386	778 419	6,1	15,97	5,6	6,09
31.01.01	Varmepumpe for tappevann	3 797 000	248 820	484 232	2 230 693	8,8	9,47	7,8	59,47
70.03.04	Solceller, 250 paneler	1 401 000	64 600	126 379	1 270 014	13,1	8,16	11,1	8,53
70.03.03	Solceller, 636 paneler	4 012 000	164 464	321 747	2 788 108	15	6,95	12,47	21,71
70.03.01	Solceller, 324 paneler	2 278 000	88 464	173 065	1 379 721	16,0	6,42	13,2	11,68
70.03.02	Solceller, 160 paneler	1 121 000	41 344	80 883	588 458	17,1	5,94	13,9	5,46

Tiltak rangert etter høyest internrente

Tiltaknr:	Tiltaksbeskrivelse:	Investering [NOK]	Årlig energireduksjon [kWh]	Årlig inntjening [kr]	NV [NOK]	IT [år]	IR [%]	TT [år]	CO ₂ [Tonn]
36.08.01	Senke tilluftstemperatur i bodaggregater	6 000	6 290	16 595	139 786	0,4	276,58	0,4	1,50
32.07.01	Isolering av rør og komponenter	13 000	3 000	6 087	115 648	2,2	46,82	2,1	0,72
32.05.01	Komplettere eksisterende vannbehandling	150 000	19 408	38 550	329 869	4,1	24,77	3,9	4,64
44.90.01	Bytte til lavenergibelysning	633 000	46 126	113 386	778 419	6,1	15,97	5,6	6,09
32.08.01	Smarte radiatortermostater	394 000	37 683	74 852	263 577	5,7	13,77	5,3	4,97
31.01.01	Varmepumpe for tappevann	3 797 000	248 820	484 232	2 230 693	8,8	9,47	7,8	59,47
70.03.04	Solceller, 250 paneler	1 401 000	64 600	126 379	1 270 014	13,1	8,16	11,1	8,53
70.03.03	Solceller, 636 paneler	4 012 000	164 464	321 747	2 788 108	15	6,95	12,47	21,71
70.03.01	Solceller, 324 paneler	2 278 000	88 464	173 065	1 379 721	16,0	6,42	13,2	11,68
70.03.02	Solceller, 160 paneler	1 121 000	41 344	80 883	588 458	17,1	5,94	13,9	5,46

Tiltak rangert etter høyest CO₂ reduksjon

Tiltaknr:	Tiltaksbeskrivelse:	Investering [NOK]	Årlig energireduksjon [kWh]	Årlig inntjening [kr]	NV [NOK]	IT [år]	JR [%]	TT [år]	CO ₂ [Tonn]
31.01.01	Varmepumpe for tappevann	3 797 000	248 820	484 232	2 230 693	8,8	9,47	7,8	59,47
70.03.03	Solceller, 636 paneler	4 012 000	164 464	321 747	2 788 108	15	6,95	12,47	21,71
70.03.01	Solceller, 324 paneler	2 278 000	88 464	173 065	1 379 721	16,0	6,42	13,2	11,68
70.03.04	Solceller, 250 paneler	1 401 000	64 600	126 379	1 270 014	13,1	8,16	11,1	8,53
44.90.01	Bytte til lavenergibelysning	633 000	46 126	113 386	778 419	6,1	15,97	5,6	6,09
70.03.02	Solceller, 160 paneler	1 121 000	41 344	80 883	588 458	17,1	5,94	13,9	5,46
32.08.01	Smarte radiatortermostater	394 000	37 683	74 852	263 577	5,7	13,77	5,3	4,97
32.05.01	Komplettere eksisterende vannbehandling	150 000	19 408	38 550	329 869	4,1	24,77	3,9	4,64
36.08.01	Senke tilluftstemperatur i bodaggregater	6 000	6 290	16 595	139 786	0,4	276,58	0,4	1,50
32.07.01	Isolering av rør og komponenter	13 000	3 000	6 087	115 648	2,2	46,82	2,1	0,72

Lønnsomhet ved varierende energipris

I tabellene nedenfor presenteres lønnsomheten av alle tiltakene ved en energipris på hhv. 80 øre/kWh og 100 øre/kWh.

Tabell 2: Tiltakslisten med en energipris på 80 øre/kWh.

Tiltaknr:	Tiltaksbeskrivelse:	Investering [NOK]	Årlig energireduksjon [kWh]	Årlig inntjening [kr]	NV [NOK]	IT [år]
31.01.01	Varmepumpe for tappevann	3 797 000	248 820	266 514	-479 445	17,7
32.05.01	Komplettere eksisterende vannbehandling	150 000	19 408	21 568	118 478	7,7
32.07.01	Isolering av rør og komponenter	13 000	3 000	3 462	60 169	4,0
32.08.01	Smarte radiatortermostater	394 000	37 683	41 878	-26 098	10,8
36.08.01	Senke tilluftstemperatur i bodaggregater	6 000	6 290	11 091	91 435	0,6
44.90.01	Bytte til lavenergibelysning	633 000	46 126	73 025	276 016	9,8
70.03.01	Solceller, 324 paneler	2 278 000	88 464	95 659	-256 251	36,0
70.03.02	Solceller, 160 paneler	1 121 000	41 344	44 707	-176 120	39,1
70.03.03	Solceller, 636 paneler	4 012 000	164 464	177 841	-253 339	33
70.03.04	Solceller, 250 paneler	1 401 000	64 600	69 854	75 361	27,8

Tabell 3: Tiltakslisten med en energipris på 100 øre/kWh.

Tiltaknr:	Tiltaksbeskrivelse:	Investering [NOK]	Årlig energireduksjon [kWh]	Årlig inntjening [kr]	NV [NOK]	IT [år]
31.01.01	Varmepumpe for tappevann	3 797 000	248 820	328 719	294 880	13,7
32.05.01	Komplettere eksisterende vannbehandling	150 000	19 408	26 420	178 875	6,2
32.07.01	Isolering av rør og komponenter	13 000	3 000	4 212	76 020	3,2

32.08.01	Smarte radiatortermostater	394 000	37 683	51 299	56 666	8,6
36.08.01	Senke tilluftstemperatur i bodaggregater	6 000	6 290	12 664	105 250	0,5
44.90.01	Bytte til lavenergibelysning	633 000	46 126	84 557	419 560	8,4
70.03.01	Solceller, 324 paneler	2 278 000	88 464	117 775	211 169	26,4
70.03.02	Solceller, 160 paneler	1 121 000	41 344	55 043	42 331	28,4
70.03.03	Solceller, 636 paneler	4 012 000	164 464	218 957	615 646	25
70.03.04	Solceller, 250 paneler	1 401 000	64 600	86 004	416 691	21,0

Tiltakspakker

Vi har vurdert nødvendige ombygging for å få ned energiforbruk i borettslaget. Vi har for dette prosjektet vurdert en sammensatt anbefalt tiltakspakke. Vi har vektlagt størst mulig bruk av eksisterende utstyr. Isolering av komponenter og senkning av tilluftstemperaturen i bodene er vurdert som de mest «lavhengende fruktene» i form av energisparetiltak for borettslaget. Den årlige energireduksjonen fra disse er beskjeden, men kostnaden for å gjennomføre disse er også svært lav.

Tiltakspakke 1 representerer de to enkleste og mest lønnsomme tiltakene vi har funnet. Dette er pakken vi anbefaler gjennomført uavhengig av ambisjoner i borettslaget. Pakken har en inntjeningstid på under ett år.

Tiltakspakke 2 er mer ambisiøs og består av lønnsomme og anbefalte tiltak på varmeanlegget, sammen med lavenergibelysning og solceller. Det foreslåtte solcelletiltaket består av 250 paneler avgrenset til to av hustakene. Dette er det mest lønnsomme solcelletiltaket i analysen, og er derfor tatt med i denne pakken. Tiltakspakken har samlet sett en inntjeningstid på i underkant av 9 år.

Tiltakspakke 3 utløser det største energisparepotensialet, men er også den mest omfattende pakken. Tiltakspakken inkluderer alle tiltak fra pakke 2, men med betydelig større solcelleanlegg i tillegg til varmepumpe med energibrønner. Tiltakspakken har en samlet inntjeningstid på rundt 11 år. Pakken er anslått til å kunne redusere energiforbruk i borettslaget med nesten 470 000 kWh årlig.

Tiltakspakke 1

Tiltaknr:	Tiltaksbeskrivelse:	Investering [NOK]	Årlig energireduksjon [kWh]	Årlig inntjening [kr]	NV [NOK]	IT [år]	IR [%]	TT [år]	CO ₂ [Tonn]
32.07.01	Isolering av rør og komponenter	13 000	3 000	6 087	115 648	2,2	46,82	2,1	0,72
36.08.01	Senke tilluftstemperatur i bodaggregater	6 000	6 290	16 595	139 786	0,4	276,58	0,4	1,50
Total		19 000	9 290	22 682					2,22

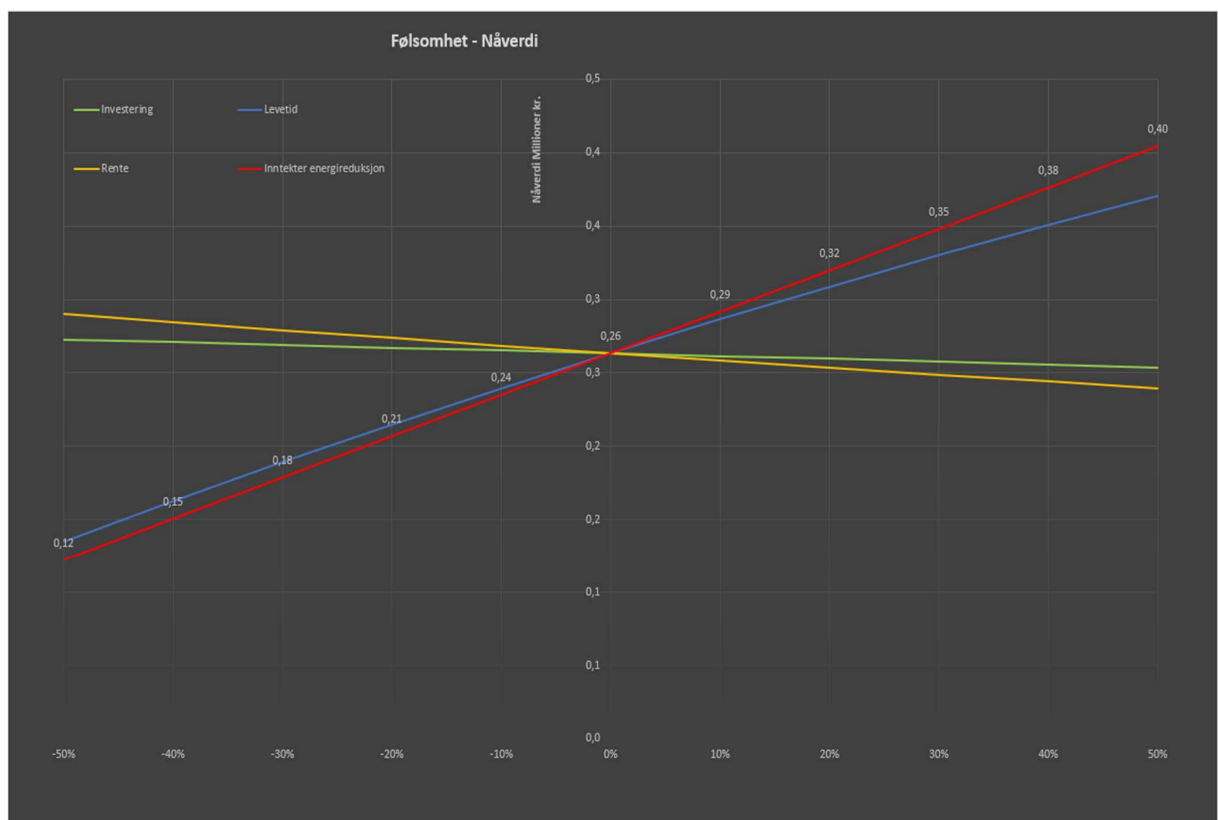
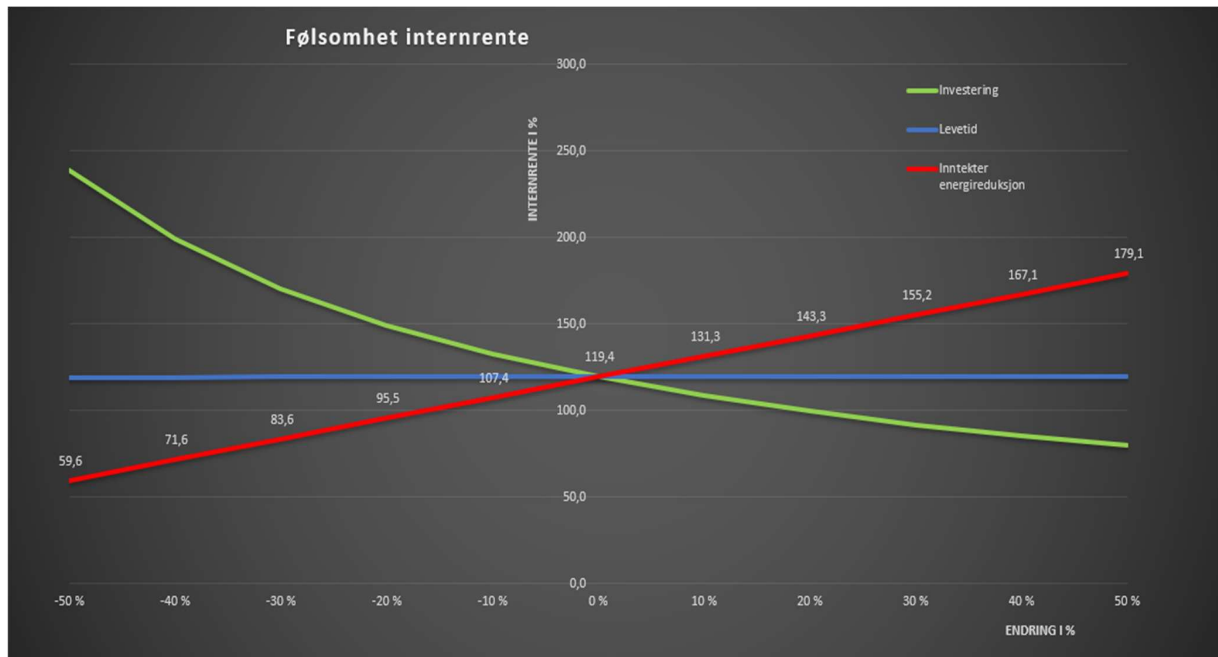
Investeringsanalyse

Merinvestering	kr 19 000	Økonomisk levetid	15 år
Årlige inntekter	kr 22 682	Nominellrente	2,4 %
Merutgifter årlig	kr 0	Prisstigning	0 %
Årlig inntjening	kr 22 682	Realrente	2,4 %
Nåverdi	263 341 kr		
Nåverdikvote	13,86 kr/kr		
Internrente (korrigeret for prisstigning)	119,38 %		
Tilbakebetalingstid (simple payback)	0,84 år		
Inntjeningstid (payoff)	0,86 år		
Største lønnsomme investering	282 341 kr		
Minste årlige netto inntjening	1 526 kr		

Vi har grundig vurdert risiko for de ulike faktorer som kan påvirke lønnsomheten til de ENØK-relaterte kostnadene. Disse er i hovedsak:

- Endring i nødvendige investeringer
- Endring i levetid
- Endring i inntekter, enten gjennom optimalisering, god/feil drift eller endrede energipriser.

På neste side ser man hva som vil skje med interrenten ved ulike scenarier ved avvik fra denne rapportens antatte baseline/nullpunkt.



Tiltakspakke 2

Tiltaknr:	Tiltaksbeskrivelse:	Investering [NOK]	Årlig energireduksjon [kWh]	Årlig inntjening [kr]	NV [NOK]	IT [år]	IR [%]	TT [år]	CO ₂ [Tonn]
32.05.01	Komplettere eksisterende vannbehandling	150 000	19 408	38 550	329 869	4,1	24,77	3,9	4,64
32.07.01	Isolering av rør og komponenter	13 000	3 000	6 087	115 648	2,2	46,82	2,1	0,72
32.08.01	Smarte radiatortermostater	394 000	37 683	74 852	263 577	5,7	13,77	5,3	4,97
36.08.01	Senke tilluftstemperatur i bodaggregater	6 000	6 290	16 595	139 786	0,4	276,58	0,4	1,50
44.90.01	Bytte til lavenergibelysning	633 000	46 126	113 386	778 419	6,1	15,97	5,6	6,09
70.03.04	Solceller, 250 paneler	1 401 000	64 600	126 379	1 270 014	13,1	8,16	11,1	8,53
Total		2 597 000	159 397	338 263					26

Investeringsanalyse

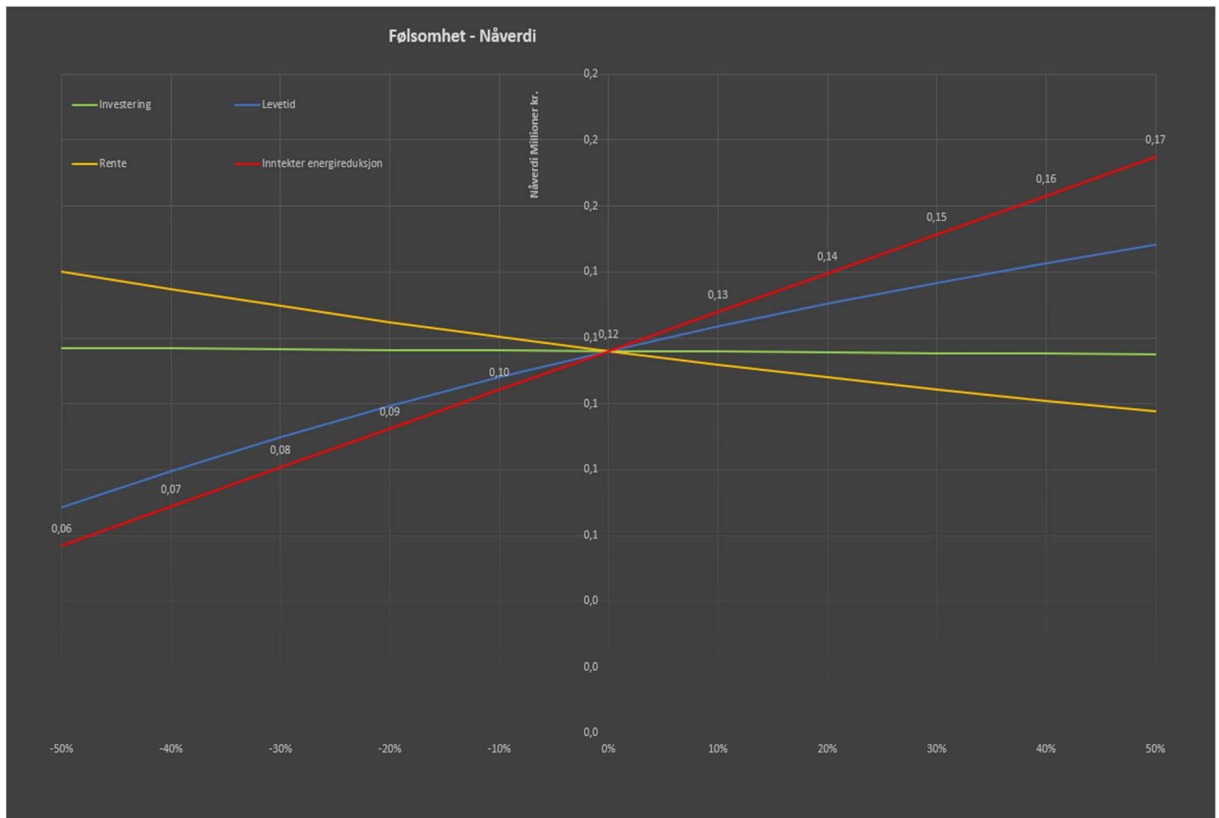
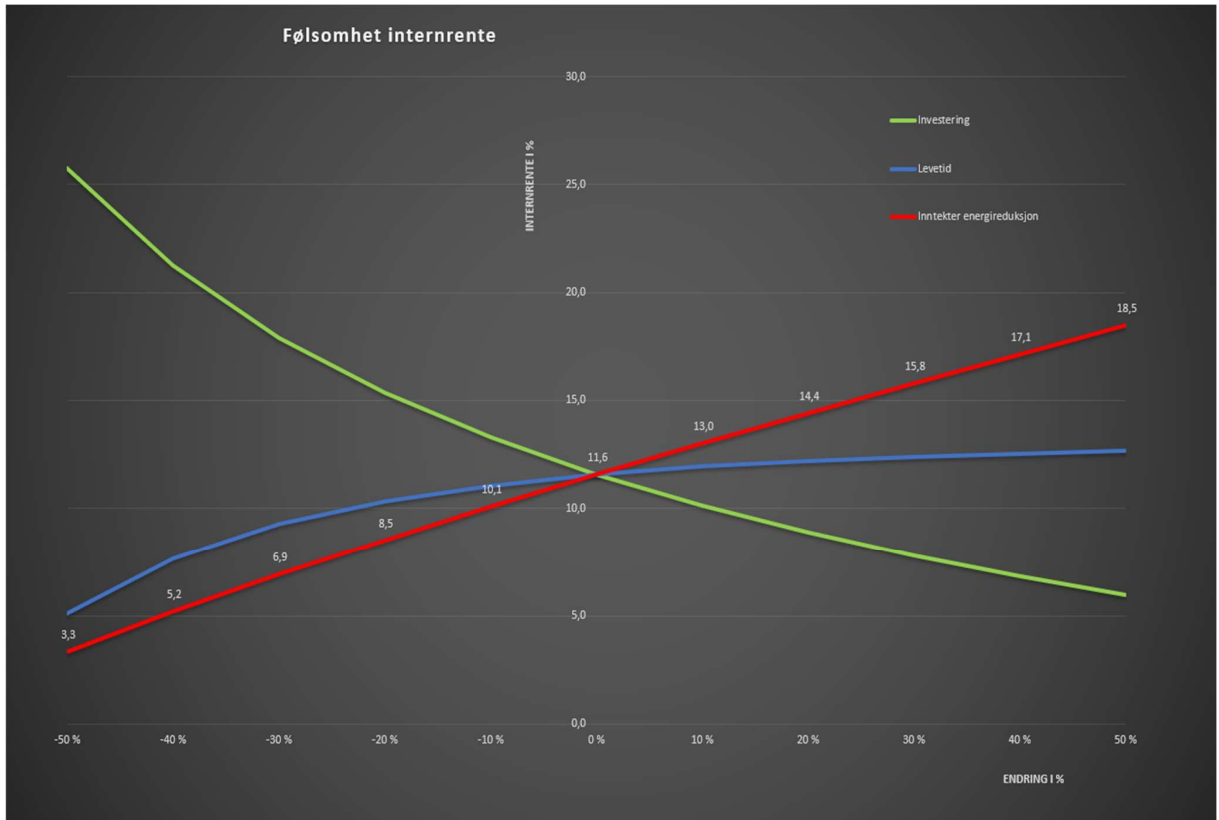
Merinvestering	kr 2 597 000	Økonomisk levetid	20 år
Årlige inntekter	kr 316 498	Nominellrente	2,4 %
Merutgifter årlig	-kr 21 765	Prisstigning	0 %
Årlig inntjening	kr 338 263	Realrente	2,4 %

Nåverdi	2 712 690 kr
Nåverdikvote	1,04 kr
Internrente (korrigert for prisstigning)	11,57 %
Tilbakebetalingstid (simple payback)	7,68 år
Inntjeningstid (payoff)	8,60 år
Største lønnsomme investering	5 309 690 kr
Minste årlige netto inntjening	165 446 kr

Vi har grundig vurdert risiko for de ulike faktorer som kan påvirke lønnsomheten til de ENØK-relaterte kostnadene. Disse er i hovedsak:

- Endring i nødvendige investeringer
- Endring i levetid
- Endring i inntekter, enten gjennom optimalisering, god/feil drift eller endrede energipriser.

På neste side ser man hva som vil skje med interrenten ved ulike scenarier ved avvik fra denne rapportens antatte baseline/nullpunkt.



Tiltakspakke 3

Tiltaknr:	Tiltaksbeskrivelse:	Investering [NOK]	Årlig energireduksjon [kWh]	Årlig inntjening [kr]	NV [NOK]	IT [år]	IR [%]	TT [år]	CO ₂ [Tonn]
31.01.01	Varmepumpe for tappevann	3 797 000	248 820	484 232	2 230 693	8,8	9,47	7,8	59,47
32.05.01	Komplettere eksisterende vannbehandling	150 000	19 408	38 550	329 869	4,1	24,77	3,9	4,64
32.07.01	Isolering av rør og komponenter	13 000	3 000	6 087	115 648	2,2	46,82	2,1	0,72
32.08.01	Smarte radiatortermostater	394 000	37 683	74 852	263 577	5,7	13,77	5,3	4,97
36.08.01	Senke tilluftstemperatur i bodaggregater	6 000	6 290	16 595	139 786	0,4	276,58	0,4	1,50
44.90.01	Bytte til lavenergibelysning	633 000	46 126	113 386	778 419	6,1	15,97	5,6	6,09
70.03.03	Solceller, 636 paneler	4 012 000	164 464	321 747	2 788 108	15,0	6,95	12,5	21,71
Total		9 005 000	473 212	949 903					99,10

Investeringsanalyse

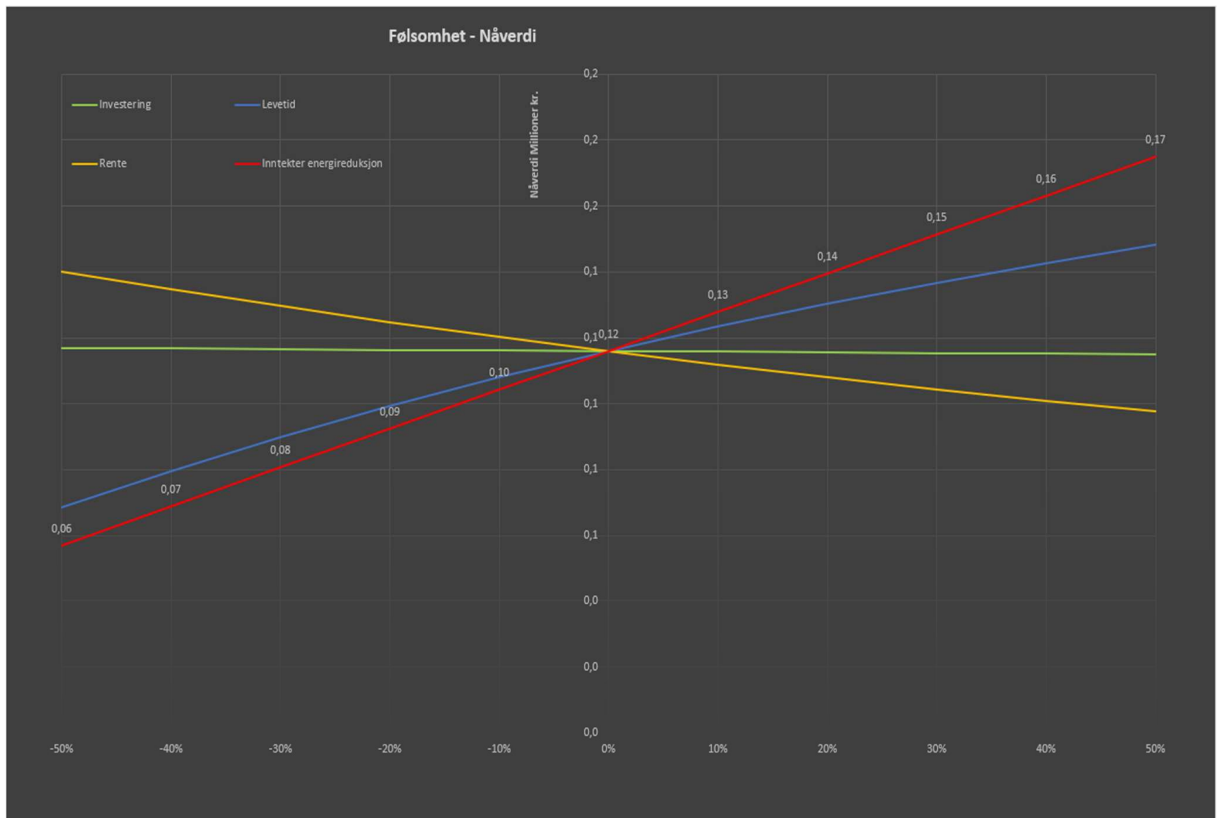
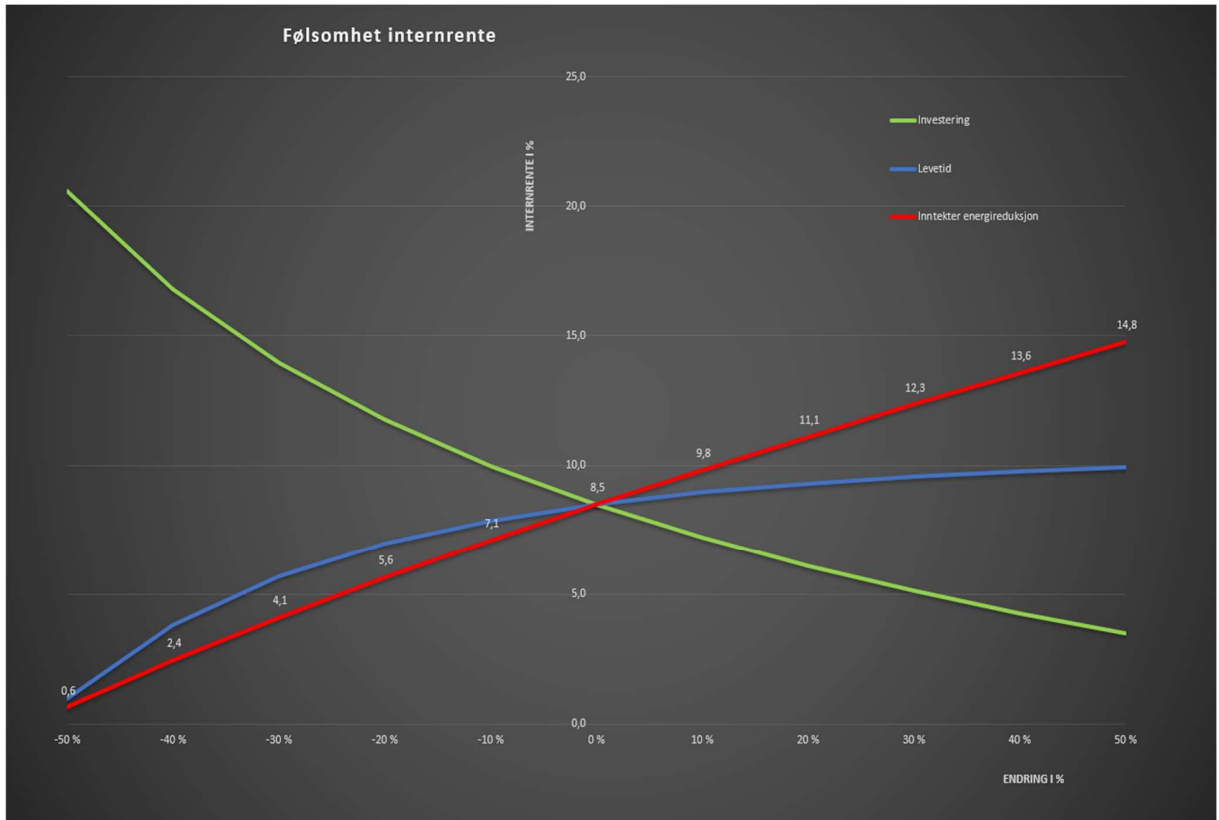
Merinvestering	kr 9 005 000	Økonomisk levetid	20 år
Årlige inntekter	kr 938 137	Nominellrente	2,4 %
Merutgifter årlig	-kr 11 765	Prisstigning	0 %
Årlig inntjening	kr 949 903	Realrente	2,4 %

Nåverdi	5 905 551 kr
Nåverdikvote	0,66 kr
Internrente (korrigert for prisstigning)	8,48 %
Tilbakebetalingstid (simple payback)	9,48 år
Inntjeningstid (payoff)	10,90 år
Største lønnsomme investering	14 910 551 kr
Minste årlige netto inntjening	573 679 kr

Vi har grundig vurdert risiko for de ulike faktorer som kan påvirke lønnsomheten til de ENØK-relaterte kostnadene. Disse er i hovedsak:

- Endring i nødvendige investeringer
- Endring i levetid
- Endring i inntekter, enten gjennom optimalisering, god/feil drift eller endrede energipriser.

På neste side ser man hva som vil skje med interrenten ved ulike scenarier ved avvik fra denne rapportens antatte baseline/nullpunkt.



Tiltak

Bygg: Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet
Tiltak: 31.01.01 - Varmepumpe for tappevann

Dagens tilstand

Tappevann produseres med fjernvarme ved direkteveksling. Varmeveksleren er på 857 kW.

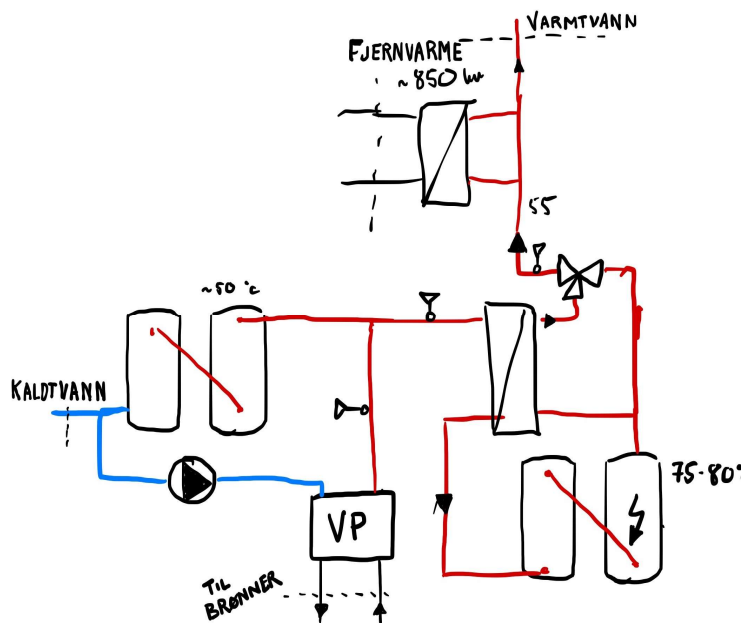
Beskrivelse av tiltak

Det etableres en løsning med en dedikert tappevannsvarmepumpe med energibrønner i fjell som varmekilde. En varmepumpe fungerer ved at den henter ut lavtemperatur energi fra en varmekilde, f.eks. energibrønner, for så å heve temperaturen til et nivå som gjør det mulig å utnytte energien til oppvarmingsformål. Installasjon av varmepumpe endrer ikke byggets energibehov, men man oppnår en reduksjon i tilført energi (brutto-besparelse) og dermed en energikostnadsbesparelse for beboere. Fjernvarmeveksleren som brukes til oppvarming av varmtvann i dag, vil da funge som backup eller som spisslast når forbruket er større enn det varmepumpeanlegget kan levere.

Forutsetninger for tiltaket:

- Det antas at det er plass til 11 energibrønner med en dybde på 300 meter. Vurderingene er basert på plantegninger og kart med tomtegrenser.
- Estimert varmeopptak fra fjell 75-80 kWh/meter brønn, basert på geologiske data og beregningsprogrammet Earth Energy Designer.
- SCOP varmepumpe 3,3.
- Varmepumpen tas ut for en kondensatoreffekt på 41 kW.
- Nødvendig akkumulering/beredervolum ca. 3000 liter.
- Løsningen har større plassbehov enn dagens løsning. Det vil være behov for noe ombygging/utvidelse av teknisk rom i kjeller for å få plass til varmepumpe og nødvendige akkumulatortanker.

Energibesparelsen beregnes ut fra borettslagets forbruk av varmt tappevann de siste årene, fratrukket estimert el-forbruk for å drifte varmepumpen og elektriske kolber i bereder. Det er viktig å være klar over at dette er estimer basert på en rekke forutsetninger. Det anbefales å gjøre en termisk responstest for å bestemme de eksakte grunnforholdene der brønnparken skal etableres.



Figur 2: forenklet skisse som viser foreslått systemløsning for varmepumpe for forvarming av tappevann.

Reduksjoner				
Reduksjon / Besparelse			Besparelse	
Energi	248820 kWh/år		kr 466538 /år	inkl. mva
Effekt	28 kW		kr 0 /år	inkl. mva
Annet			-kr 10000 /år	inkl. mva
Redusert CO ₂ utslipp	59,468t CO ₂ /år	Sum	kr 484232 /år	inkl. mva
Økonomiske data				
Kostnad inkl. mva	kr 3797000	Inntjeningstid	8,8 år	
Levetid	15,0 år	Tilbakebet. tid	7,8 år	
		Internrente	9,5 %	
Innvilget/estimert støttebeløp		Nåverdi	kr 2230693	

Bygg:	Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet
Tiltak:	32.05.01 - Komplettere eksisterende vannbehandling

Dagens tilstand

Dagens varmeanlegg har montert en luft- og slamutskiller av type Flamco DN100.

Beskrivelse av tiltak

Det anbefales å komplettere dagens luft- og slamutskiller med et komplett vannbehandlingssystem, som Enwamatic eller lignende kjemikaliefri løsning. En slik løsning har automatisk tilbakespyling, og har derfor ikke behov for hyppige servicer eller filterbytte. Ved siden av dagens løsning vil et komplett vannbehandlingsanlegg medføre økt korrosjonsbeskyttelse, reduksjon av hardhet i vannet og begrensnig av bakterievekst. Det antas at dette medfører en liten energibesparelse ved at driftsforholdene i anlegget bedres ytterligere.

Fordeler med god vannbehandling:

- Forlenget levetid på varmesystemet og radiatorer. Effektiv vannrensing fjerner partikler i vannet, noe som reduserer slitasje på varmekomponenter som varmevekslere, pumper og ventiler. Dette kan forlenge levetiden til varmesystemet ditt og redusere behovet for hyppig vedlikehold eller utskiftninger.
- Forbedret effektivitet: Økt vannkvalitet gir bedre varmeoverføringsevne, noe som betyr at varmesystemet ditt kan operere mer effektivt. Dette kan resultere i lavere energiforbruk og dermed reduserte driftskostnader.
- Forebygging av korrosjon og skader: Ubehandlet vann kan føre til korrosjon og skader på varmesystemets komponenter over tid. En effektiv vannrensing kan bidra til å forhindre slike problemer, som kan være kostbare å reparere.

Alternativt kan det innstalleres en løsning med vakuumsutskiller for å redusere mengden luft i anlegget.

Den foreslåtte løsningen fjerner luft mer effektivt enn dagens løsning, men muligens i noe mindre grad enn en vakuumsutskiller. Fordelen med vår foreslåtte løsning er at den også filtrerer og bedrer vannkvaliteten på områder som en vakuumsutlifter ikke gjør. Skal man velge en av delene anbefaler vi å gå for en komplett vannbehandlingsenhet.

Erfaringsmessig kan bedre vannbehandling gi en energibesparelse på 1-5 % av energi brukt av varmeanlegget.

Reduksjoner

Reduksjon / Besparelse		Besparelse	
Energi	19408 kWh/år	kr 36390 /år	inkl. mva
Effekt	2 kW	kr 0 /år	inkl. mva
Annet		kr 0 /år	inkl. mva
Redusert CO ₂ utslipp	4,639t CO ₂ /år	Sum	kr 38550 /år inkl. mva

Økonomiske data

Kostnad inkl. mva	kr 150000	Inntjeningstid	4,1 år
Levetid	15,0 år	Tilbakebet. tid	3,9 år
		Internrente	24,8 %
Innvilget/estimert støttebeløp		Nåverdi	kr 329869

Bygg: Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet
Tiltak: 32.07.01 - Isolering av rør og komponenter

Dagens tilstand

Dagens teknisk rom har flere større komponenter som ikke har noe form for isolering. I tillegg kan det se ut som fjernvarmeleverandør har plassert måler slik at konsumenten betaler for varmetap på deres side, der det også er uisolerte komponenter. Dette må dog undersøkes nærmere.

Beskrivelse av tiltak

Komponenter isoleres. Følgende komponenter er tatt med i beregningen: 1 mikrobobleutskiller m/rørstusser, 2 pumper og 2 innreguleringsventiler. Det påpekes at det er flere komponenter enn dette som bør isoleres.

Reduksjoner

Reduksjon / Besparelse		Besparelse	
Energi	3000 kWh/år	kr 5625 /år	inkl. mva
Effekt	1 kW	kr 0 /år	inkl. mva
Annet		kr 0 /år	inkl. mva
Redusert CO ₂ utslipp	,717t CO ₂ /år	Sum	kr 6087 /år inkl. mva

Økonomiske data

Kostnad inkl. mva	kr 13000	Inntjeningsstid	2,2 år
Levetid	30,0 år	Tilbakebet. tid	2,1 år
		Internrente	46,8 %
Innvilget/estimert støttebeløp		Nåverdi	kr 115648

Bygg:	Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet
Tiltak:	32.08.01 - Smarte radiatortermostater

Dagens tilstand

Dagens radiatoranlegg er utstyrt med termostatiske radiatorventiler med termostathode av typen Heimeier. Termostathodet stilles manuelt på en verdi mellom 1 og 5 (ca. 12 °C til 28 °C)

Beskrivelse av tiltak

Eksisterende termostathoder skiftes ut med smarte radiatortermostater. Disse gir hver beboer muligheten til å fjernstyre temperaturen i hvert rom som har radiator, og det kan opprettes tidsplaner for oppvarming (nattsenkning og redusert settpunkt i ferier). Dette bidrar til å unngå unødvendig energibruk når ingen er hjemme eller når rommene ikke trenger å være like varme.

Den største delen av energibesparelsen kommer ved å installere smart radiatortermostat på radiatoren i stue/kjøkken. På soverom ønskes normalt en lavere temperatur, og energibesparelsen vil derfor være mindre for soverom. I beregningene i dette tiltaket er det medtatt 1-2 nye termostathoder per leilighet.

Beregningene har blitt gjort for en representativ leilighet og multiplisert opp med antall leiligheter i borettslaget. I beregning av energibesparelse er det trukket fra en usikkerhetsfaktor på 30 % som følge av den valgte beregningsmetoden, samt den menneskelige faktoren for å oppnå den faktiske energibesparelsen. Det vil alltid være beboere som ikke benytter seg av mulighetene disse termostatene gir. Investeringskostnaden forutsetter at beboer selv installerer termostathodene.

Reduksjoner

Reduksjon / Besparelse		Besparelse	
Energi	37683 kWh/år	kr 70658 /år	inkl. mva
Effekt	4 kW	kr 4194 /år	inkl. mva
Annet		kr 0 /år	inkl. mva
Redusert CO ₂ utslipp	4,974t CO ₂ /år	Sum	kr 74852 /år inkl. mva

Økonomiske data

Kostnad inkl. mva	kr 394000	Inntjeningsstid	5,7 år
Levetid	10,0 år	Tilbakebet. tid	5,3 år
		Internrente	13,8 %
Innvilget/estimert støttebeløp		Nåverdi	kr 263577

Bygg:	Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet
Tiltak:	36.08.01 - Senke tilluftstemperatur i bodaggregater

Dagens tilstand

Under befaring ble det registrert tilluftstemperaturer på 17-18 grader. Det mistenkes at bodaggregatene av typen Topvex er innstilt på et høyere temperatursettpunkt enn det som er nødvendig. Bodarealer er prosjektert for en innetemperatur på 14-15 grader.

Beskrivelse av tiltak

Settpunkt tilluftstemperatur justeres til 14-15 grader for Topvex-aggregater. Dette gjelder aggregatene: 360.03 (Topvex TR 04 HW), 360.05 (Topvex FR 03 HW), 360.07 (Topvex FR 03 HW), 360.08 (Topvex TR 04 HW). Tiltaket har svært god lønnsomhet.

Reduksjoner

Reduksjon / Besparelse	Besparelse		
Energi	6290 kWh/år	kr 11794 /år	inkl. mva
Effekt	5 kW	kr 0 /år	inkl. mva
Annet		kr 0 /år	inkl. mva
Redusert CO ₂ utslipp	1,503t CO ₂ /år	Sum	kr 16595 /år
			inkl. mva

Økonomiske data

Kostnad inkl. mva	kr 6000	Inntjeningsstid	0,4 år
Levetid	10,0 år	Tilbakebet. tid	0,4 år
		Internrente	276,6 %
Innvilget/estimert støttebeløp		Nåverdi	kr 139786

Bygg: Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet
 Tiltak: 44.90.01 - Bytte til lavenergibelysning

Dagens tilstand

Garasje og boder har for det meste lysarmaturer med T5/T8 armatur.

Beskrivelse av tiltak

Gjenværende lysstoffrør byttes til LED. Forutsetninger er at 116 T8 lysarmaturer (2x49W/armatur, levetid 15000 timer) byttes til LED (1x58W/armatur, levetid 100000 timer), og at 125 lysarmaturer (2x36W/armatur, levetid 15000 timer) byttes til LED (1x36W/armatur, levetid 100000 timer). Det antas at lysene har 3000 driftstimer i året, engangsinvestering på å bytte armaturer inkl/montering er 2250 kr/armatur og pris for lysbytte inkl. montering er 425 kr/armatur.

Reduksjoner

Reduksjon / Besparelse		Besparelse	
Energi	46126 kWh/år	kr 86486 /år	inkl. mva
Effekt	5 kW	kr 5134 /år	inkl. mva
Annet		kr 21765 /år	inkl. mva
Redusert CO ₂ utslipp	6,089t CO ₂ /år	Sum	kr 113386 /år inkl. mva

Økonomiske data

Kostnad inkl. mva	kr 633000	Inntjeningsstid	6,1 år
Levetid	15,0 år	Tilbakebet. tid	5,6 år
		Internrente	16,0 %
Innvilget/estimert støttebeløp		Nåverdi	kr 778419

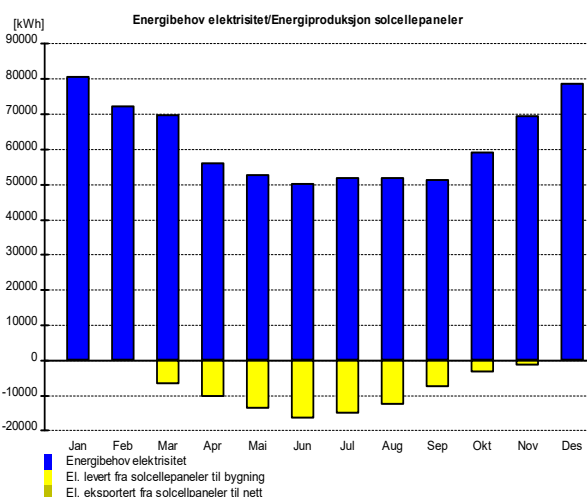
Bygg: Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet
Tiltak: 70.03.01 - Solceller, 324 paneler

Dagens tilstand

Bygget har idag ingen form for lokal energiproduksjon.

Beskrivelse av tiltak

Beregningen for solceller er gjort med 324 Onyx LR6-60HTB solcellepaneler, som gir en installert effekt på 120 kW, med estimert energiproduksjon på 88000 kWh. Det antas en innstillingskostnad på 15 kr/Wp u/MVA. Panelene har blitt fordelt på byggene, på en måte slik at hver oppgangs underfordeler kan kobles til en lik mengde paneler uten å må trekke for mye kabel. På denne måten vil borettslagets beboere få en rettferdig fordeling av energien som produseres og investeringens kostnad. Taket har mye utliggjelig areal, men det er mulig å plassere flere paneler enn det har blitt gjort her. Panelene orienteres mot sørøst og sørvest. Lønnsomheten til denne type prosjekter er alltid usikker, men i denne beregningen har konservative verdier blitt brukt. Subsidiar påvirker i svært stor grad om dette tiltaket bør gjennomføres eller ikke.



Reduksjoner

Reduksjon / Besparelse		Besparelse	
Energi	88464 kWh/år	kr 165870 /år	inkl. mva
Effekt	10 kW	kr 7195 /år	inkl. mva
Annet		kr 0 /år	inkl. mva
Redusert CO ₂ utslipp	11,677t CO ₂ /år	Sum	kr 173065 /år
			inkl. mva

Økonomiske data

Kostnad eks. mva	kr 2278000	Inntjeningstid	16,0 år
Levetid	30,0 år	Tilbakebet. tid	13,2 år
		Internrente	6,4 %
Innvilget/estimert støttebeløp		Nåverdi	kr 1379721

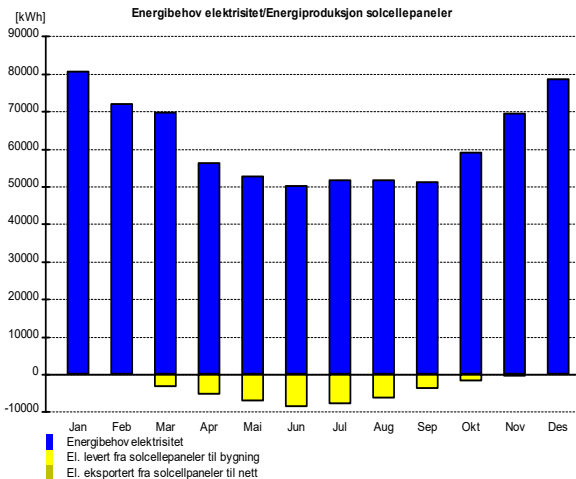
Bygg: Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet
Tiltak: 70.03.02 - Solceller, 160 paneler

Dagens tilstand

Bygget har idag ingen form for lokal energiproduksjon.

Beskrivelse av tiltak

Beregningen for solceller er gjort med Onyx LR6-60HTB solcellepaneler, som gir en installert effekt på 56 kW, med estimert energiproduksjon på 41000 kWh. Det antas en installasjonskostnad på 16 kr/Wp u/MVA. Det settes opp 20 paneler til hver av de 9 underfordelerne. Dette gir høyere monteringskostnader, ettersom det monteres relativt få paneler på alle tak. Panelene har blitt fordelt på byggene, på en måte slik at hver oppgangs underfordeler kan kobles til en lik mengde paneler uten å må trekke for mye kabel. På denne måten vil borettslagets beboere få en rettferdig fordeling av energien som produseres og investeringens kostnad. Panelene orienteres mot sørøst og sørvest. Lønnsomheten til denne type prosjekter er alltid usikker, men i denne beregningen har konservative verdier blitt brukt. Subsidiar påvirker i svært stor grad om dette tiltaket bør gjennomføres eller ikke.



Reduksjoner

Reduksjon / Besparelse		Besparelse	
Energi	41344 kWh/år	kr 77520 /år	inkl. mva
Effekt	5 kW	kr 3363 /år	inkl. mva
Annet		kr 0 /år	inkl. mva
Redusert CO ₂ utslipp	5,457t CO ₂ /år	Sum	kr 80883 /år
			inkl. mva

Økonomiske data

Kostnad eks. mva	kr 1121000	Inntjeningstid	17,1 år
Levetid	30,0 år	Tilbakebet. tid	13,9 år
		Internrente	5,9 %
Innvilget/estimert støttebeløp		Nåverdi	kr 588458

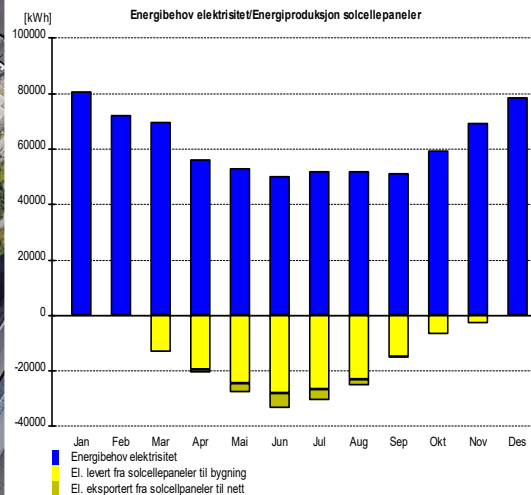
Bygg: Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet
Tiltak: 70.03.03 - Solceller, 636 paneler

Dagens tilstand

Bygget har idag ingen form for lokal energiproduksjon.

Beskrivelse av tiltak

Beregningen for solceller er gjort med Onyx LR6-60HTB solcellepaneler, som gir en installert effekt på 223 kW, med estimert energiproduksjon på 164000 kWh. Det antas en innstallasjonskostnad på 14 kr/Wp u/MVA. Et maksimalt antall paneler monteres på alle tak. Areal hvor det er plass til mindre enn 20 paneler blir ikke benyttet pga monteringskostnader. Strøm må føres inn til hovedtavla for å fordele det likt mellom beboerne. På denne måten vil borettslagets beboere få en rettferdig fordeling av energien som produseres og investeringens kostnad. Panelene orienteres mot sørøst og sørvest. Lønnsomheten til denne type prosjekter er alltid usikker, men i denne beregningen har konservative verdier blitt brukt. Subsidiar påvirker i svært stor grad om dette tiltaket bør gjennomføres eller ikke.



Reduksjoner

Reduksjon / Besparelse		Besparelse	
Energi	164464 kWh/år	kr 308370 /år	inkl. mva
Effekt	19 kW	kr 13377 /år	inkl. mva
Annet		kr 0 /år	inkl. mva
Redusert CO ₂ utslipp	21,709t CO ₂ /år	Sum	kr 321747 /år
			inkl. mva

Økonomiske data

Kostnad eks. mva	kr 4012000	Inntjenings tid	15,0 år
Levetid	30,0 år	Tilbakebet. tid	12,5 år
		Internrente	7,0 %
Innvilget/estimert støttebeløp		Nåverdi	kr 2788108

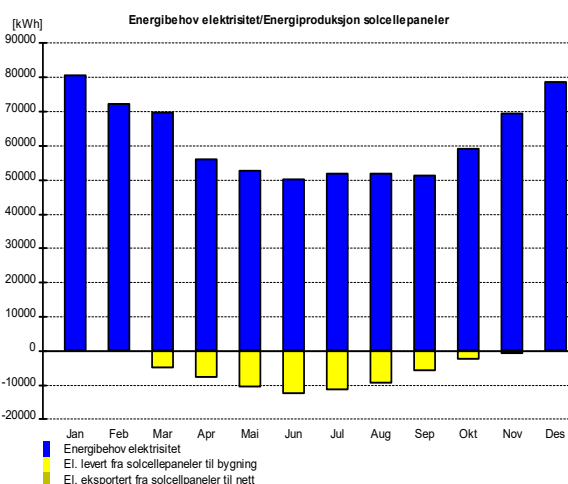
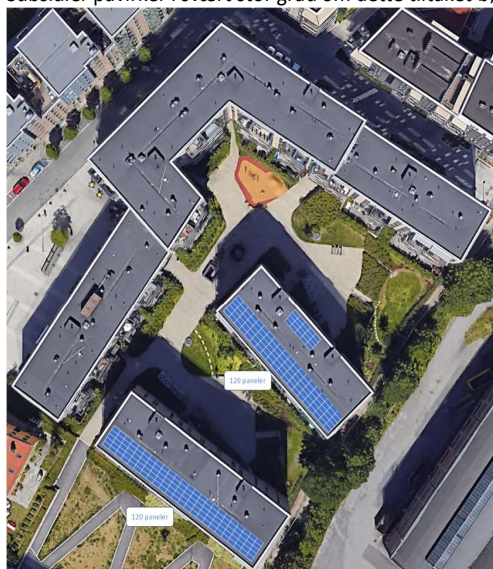
Bygg: Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet
Tiltak: 70.03.04 - Solceller, 250 paneler

Dagens tilstand

Bygget har idag ingen form for lokal energiproduksjon.

Beskrivelse av tiltak

Beregningen for solceller er gjort med Onyx LR6-60HTB solcellepaneler, som gir en installert effekt på 88 kW, med estimert energiproduksjon på 65000 kWh. Det antas en installasjonskostnad på 13 kr/Wp u/MVA. Paneler plasseres kun på bygg med best egnet areal for solceller. Dette gjør monteringen av panelene mer repetitiv og raskere, dermed billigere. Kabel må trekkes til hovedtavle for å fordele strøm likt mellom beboere. På denne måten vil borettslagets beboere få en rettferdig fordeling av energien som produseres og investeringens kostnad. Panelene orienteres mot sørøst og sørvest. Lønnsomheten til denne type prosjekter er alltid usikker, men i denne beregningen har konservative verdier blitt brukt. Subsidiar påvirker i svært stor grad om dette tiltaket bør gjennomføres eller ikke.



Reduksjoner

Reduksjon / Besparelse		Besparelse	
Energi	64600 kWh/år	kr 121125 /år	inkl. mva
Effekt	7 kW	kr 5254 /år	inkl. mva
Annet		kr 0 /år	inkl. mva
Redusert CO ₂ utslipp	8,527t CO ₂ /år	Sum	kr 126379 /år
			inkl. mva

Økonomiske data

Kostnad eks. mva	kr 1401000	Inntjeningstid	13,1 år
Levetid	30,0 år	Tilbakebet. tid	11,1 år
		Internrente	8,2 %
Innvilget/estimert støttebeløp		Nåverdi	kr 1270014

Bygg: Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet
Tiltak: 23.03.01 – Utskifting av vinduer

Dagens tilstand

Eksisterende vinduer har U-verdi på 1,2 W/m²K.

Beskrivelse av tiltak

Eksisterende vinduer skiftes ut med moderne vinduer med 3-lags glass.

Det er lagt til grunn følgende for beregningen:

- U-verdi før tiltak: 1,2 W/m²K
- U-verdi etter tiltak: 0,8 W/m²K
- Arealandel vinduer: 14 % av oppvarmet BRA
- Antall kvadrat nye vinduer: 1545 m²

Tiltaket har svært dårlig lønnsomhet og kan ikke forsvares som et ENØK-tiltak alene.

Reduksjoner

Reduksjon / Besparelse		Besparelse	
Energi	54 563 kWh/år	Kr. 102 308 /år	inkl. mva
Effekt	6 kW	Kr. 6 073 /år	inkl. mva
Annet			inkl. mva
Redusert CO ₂ utslipp	7,2 t CO ₂ /år	Sum	Kr. 108 381 /år inkl. mva

Økonomiske data

Kostnad inkl. mva	Kr. 23 186 000	Inntjeningstid	-
Levetid	30 år	Tilbakebet. tid	214 år
		Internrente	-9,8 %
Innvilget/estimert støttebeløp		Nåverdi	-

Bygg: Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet
Tiltak: 26.01.01 – Isolering av yttertak

Dagens tilstand

Rettvendt kompakt tak, gjennomsnittlig 275 mm isolasjon, $\lambda=0,038 \text{ W/m}^2$. Dagens løsning har noe plass mellom overflate yttertak og opp til parapet.

Beskrivelse av tiltak

Taket etterisoleres med 100 mm isolasjon. Ny takteking er medtatt i investeringskostnaden. Estimert forutsetter at eksisterende beslag osv. kan benyttes videre.

Takareal: 3 200 m²

U-verdi før tiltak: 0,13 W/m²K

U-verdi etter tiltak: 0,10 W/m²K

Tiltaket har svært dårlig lønnsomhet og kan ikke forsvares som et ENØK-tiltak alene.

Reduksjoner

Reduksjon / Besparelse		Besparelse	
Energi	8 707 kWh/år	Kr. 16 328 /år	inkl. mva
Effekt	1 kW	Kr. 969 /år	inkl. mva
Annet			inkl. mva
Redusert CO ₂ utslipp	1,1 t CO ₂ /år	Sum	Kr. 17 297 /år inkl. mva

Økonomiske data

Kostnad inkl. mva	Kr. 8 222 500	Inntjeningsstid	-
Levetid	30 år	Tilbakebet. tid	475 år
		Internrente	-12,9 %
Innvilget/estimert støttebeløp		Nåverdi	- 7 856 939

Finansiering, subsidier og tilskudd

Følgende finansiering, subsidier og tilskudd er relevant for prosjektet:

- Klima- og energifondet i Oslo støttet tidligere solcelleanlegg, men denne ordningen er nå stengt. Det er p.t. usikkert om denne kommer tilbake.
- Bygget har fjernvarme og vil derfor ikke kunne søke om Enova-støtten «Varmesentraler» til utskifting av varmekilde i bygget.
- Det er derfor Enova sitt støtteprogram «Forbedring av energitilstand i boligselskap» som er relevant for Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet. Minstekravet for å kunne søke er at det settes et mål om minimum 20 % energiforbedring. Det er konkurranse om

Vi har gjort en vurdering av potensielle tiltak og tilskuddsordninger for borettslaget. Tabellen nedenfor viser hvilke av tiltakene i tiltakslisten som kan regnes med i Enova sitt krav til energibesparelse for å utløse støtte. Av tabellen kan man se at varmepumpe er et tiltak som ikke gir grunnlag til enova-støtte når bygget har fjernvarme fra før. Å bytte til lavenergibelysning eller å senke tilluftstemperaturen i boder påvirker i hovedsak energiforbruket i kjelleren, og regnes heller ikke med i denne beregningen.

Tabell 4: tabellen viser hvilke ENØK-tiltak kan regnes med i målet om 20 % energiforbedring (iht. NS 3031), og hvilke tiltak som gir grunnlag for Enovastøtte.

Tiltaknr:	Tiltaksbeskrivelse:	Investering [NOK]	Årlig energireduksjon [kWh]	Tiltaket påvirker normert energiforbruk *	Er tiltaket godkjent av Enova ifm. støtte
23.02.01	Utskifting av vinduer	23 186 100	54 560	Ja	Ja
26.01.01	Isolering av yttertak	8 222 500	8 707	Ja	Ja
31.01.01	Varmepumpe for tappevann	3 797 400	248 820	Ja	Nei
32.05.01	Komplettere eksisterende vannbehandling	150 000	19 408	Ja	Ja
32.08.01	Smarte radiatortermostater	394 000	37 863	Ja	Ja
32.07.01	Isolering av rør og komponenter	13 000	3000	Ja	Ja
36.08.01	Senke tilluftstemperatur i bodaggregater	6 000	6 200	Nei **	Ja
44.90.01	Bytte til lavenergibelysning	633 000	46 126	Nei **	Ja

70.03.01 Solceller 1 121 000 – 4 012 000 41 344 – 164 464 Ja Ja

* Enova bruker normert energiforbruk (levert energi) som mål på oppnådd energibesparelse. Dette skal beregnes iht. NS 3031.

** Bod- og parkeringsarealer tas ikke med i denne beregningen ettersom man da også må redusere energiforbruk med 20 % for disse arealene for å få støtte.

Gir tiltakspakkene grunnlag for støtte?

Videre kan man sette opp de ulike tiltakspakkene for å vise hvilken energireduksjon vi kan bruke for å vurdere om borettslaget er berettiget Enova-støtte. Dette er vist i tabellen nedenfor.

- Det gjøres oppmerksom på at grunnlaget for energireduksjon i prosent nedenfor ikke er basert på reelt energiforbruk. Reduksjonene er beregnet som levert energi ved normalklima med Simien, som beskrevet i Energi-kapittelet. Denne metoden er i henhold til NS 3031 og Enova.
- Beregnet levert energi ved normalklima er 91,2 kWh/m²*år. Oppvarmet bruksareal for boligdelen er målt til 17 700 m², noe som gir en total på 1 614 169 kWh/år. Minste energibesparelse som må oppnås for å få Enova-støtte er 20 % av dette, altså **322 834 kWh/år**.

Resultatene viser at ingen av scenarioene, selv med større bygningsmessige tiltak, gir en energireduksjon som gir grunnlag for Enova-støtte.

Tabell 5: viser to ulike scenarioer for beregning av oppnåelig energireduksjon dersom man gjennomfører alle ENØK-tiltak som gir grunnlag for støtte. Ingen av scenarioene oppnår minimumsverdien på 20 %.

Scenario:	Reduksjon av årlig energiforbruk	Reduksjon i prosent	Minstekrav Enova
Tiltakspakke 2	124 691 kWh/år	8 %	20 %
Tiltakspakke 3	224 555 kWh/år	14 %	20 %
Tiltakspakke 3 + nye vinduer og isolering tak	287 825 kWh/år	18 %	20 %

Konklusjon og sammendrag

Konklusjon

Høsten 2023 avvirket Oslo kommune sitt solcelletilskudd. Et av argumentene for dette var at Enova nå støtter solcelleanlegg i borettslag. Dette er i grunn riktig, men kriteriene for å få støtte fra Enova skiller seg mye fra kommunen sin tilskuddsordning. Et av minstekravene til Enova er 20 % energireduksjon. Selv med solceller og bygningsmessige tiltak kan dette være svært utfordrende for nye boligblokker, med mindre man installerer en varmepumpe. Enova støtter derimot ikke varmepumper som et tiltak så lenge bygget har fjernvarme.

I det forrige kapittelet, «Finansiering, subsidier og tilskudd», har vi vist hvilken energibesparelse som kan forventes dersom alle (godkjente) energitiltak implementeres. Den høyeste energibesparelsen som oppnås er 18 % reduksjon. Det understrekes at dette er inkludert store og kostbare tiltak på bygningskroppen (nye vinduer og isolering av tak), samt maksimal utnyttelse av solceller.

Vi kan dermed konkludere med at det vil være utfordrende for borettslaget å kvalifisere til Enova sitt støtteprogram for forbedring av energitilstand i boligselskap.

Gjennom energikartleggingen har det allikevel dukket opp flere tiltak som kan og burde gjennomføres. Mer om dette i neste avsnitt.

Anbefaling

Vi vil som minimum anbefale å gjennomføre tiltakspakke 1, da pakken som helhet har svært kort inntjeningsstid og flere av tiltakene har lav investeringskostnad. Solceller kan ikke anbefales som et rent energisparetiltak da beregnet lønnsomhet er begrenset. Symboleffekt og miljøprofil, økt verdi på boligene og eventuelt andre faktorer er derimot ikke vurdert i denne rapporten. Derfor kan det allikevel være at det er et fornuftig tiltak å gjennomføre, men dette må vurderes av borettslaget.

Dersom målet er størst mulig energibesparelse og reduserte energikostnader anbefales det å installere en bergvarmepumpe.

Ansvarsfraskrivelse

Denne rapporten og dens innhold er utelukkende ment for bruk av klienten den er adressert til. Den er basert på informasjon, data og forhold som var tilgjengelige på tidspunktet for utarbeidelsen. Konklusjonene som presenteres er avhengig av slike omstendigheter.

1. Nasjonale støtteordninger: Vi har vurdert eksisterende nasjonale støtteordninger som kan være aktuelle for bygget. Lokale støtteordninger, som ikke er dekket i vår analyse, kan gi ytterligere støtte til prosjektet. Slike muligheter må eventuelt undersøkes nærmere ved gjennomføring av prosjektet. Estimert støtte for tiltak er basert på grove anslag og tolkning av kunngjorte nasjonale støtteordninger; det er ingen garanti for at slik støtte vil bli innvilget.
2. Energiberegninger: Grunnlaget for energiberegninger er et gjennomsnittlig standardår, basert på klimadata for de siste 10-20 årene. Faktiske årlige resultater kan variere avhengig av klimaet for det spesifikke året.
3. Kostnadsestimater: Kostnadsestimatene er basert på erfaringer fra lignende byggeprosjekter andre steder. Lokale eller nåværende internasjonale forhold kan føre til avvik fra de estimerte prisene.
4. Nøyaktighet av data: Alle beregninger er basert på data vi har samlet inn og mottatt fra byggets driftsteknikere. Eventuelle unøyaktigheter i de fremsatte dataene vil resultere i feil i beregningsresultatene.
5. Fremtidige forskrifter: Denne rapporten tar ikke høyde for fremtidig lovgivning eller endringer i reguleringer, standarder eller tolkning av lover.
6. Uforutsette forhold: Våre konklusjoner kan ikke ta høyde for uforutsette forhold eller omstendigheter som vi ikke rimelig kunne forutse på tidspunktet for vår analyse.
7. Bruk av tredjeparter: Denne rapporten er ikke ment for bruk av tredjeparter uten skriftlig samtykke fra både klienten og oss. Vi fraskriver oss ethvert ansvar overfor slike tredjeparter som måtte stole på denne rapporten.
8. Begrensninger: Denne analysen innebærer ikke en uttømmende gjennomgang av alle mulige energisparende tiltak eller kombinasjoner av bygningssystemer. Den er ment å veilede energisparende tiltak basert på de oppgitte dataene og vår faglige vurdering.
9. Ingen garantier: Vi gir ingen garantier, uttrykte eller underforståtte, når det gjelder nøyaktigheten eller fullstendigheten av informasjonen som er inneholdt i denne rapporten.
10. Erstatning: Klienten skal holde konsulentene skadesløse og fritas fra alle krav, tap, skader, kostnader inkludert juridiske kostnader, gebyrer og utgifter, og ansvar av enhver art som oppstår som følge av bruken av denne rapporten til andre formål enn det den var ment for.
11. Lokale forskrifter eller avtaler: De tiltakene som foreslås i denne rapporten, bygger på forutsetningen om overholdelse av generelle byggeforskrifter. Det kan være lokale forhold, forskrifter eller avtaler som kan hindre gjennomføringen av visse tiltak. Det er klientens ansvar å identifisere og håndtere slike lokale forhold eller begrensninger før man går videre med foreslåtte handlinger.

Det oppfordres til at klienten nøye vurderer alle faktorene som er beskrevet i denne ansvarsfraskrivelsen før man tar noen beslutninger basert på denne rapporten.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 21.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.05.24

Selskapsnummer: 7345 Selskapsnavn: Tiedemannsbyen Petersborgkv SE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styrets innstilling godkjennes

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Styrets innstilling godkjennes

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 450 000.

For

Mot

Sak 6 Fartsdumper og kjør forsiktig skilt i garasje nedkjøringen

Hvilket forslag stemmer du for?

- Det settes opp fartsdumper og skilt i garasjenedkjøringen (vedtaksforslag fra forslagsstiller)
- Styrets innstilling godkjennes
- Det settes ikke opp fartsdumper og skilt i garasjenedkjørselen

Sak 7 Speil ved utkjøringen av garasjen

a)

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

- For speil ved utkjøringen av garasjen
- Mot speil ved utkjøringen av garasjen

b)

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

- Det settes opp speil ved utkjøringen av garasjen (vedtaksforslag fra forslagsstiller)
- Styrets innstilling godkjennes
- Det settes ikke opp speil ved utkjøringen av garasjen

Sak 8 Avholde neste årsmøte som ett fysisk møte

Hvilket forslag stemmer du for?

- Neste årsmøte avholdes som fysisk møte
- Forslaget avvises, praksis med digitalt avholdt årsmøte videreføres

Sak 9 Oppheve vedtak om vedlikeholdsfond

Vedtak fra årsmøte 2021, sak 9 "Opprettelse av vedlikeholdsfond" oppheves og midler satt av på vedlikeholdskonto overføres til driftskonto og vedlikeholdskonto avsluttes.

- For
- Mot

Sak 10 Gjennomføre anbefalte tiltak fra energikartlegging

Saken tas til orientering av årsmøtet

- For
- Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- Goran Soldo
- Mi Lê
- Teemu Montell

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Tore Leirfall

Valgkomite (kun 2 skal velges)

- Eva Kristine Storm Bohnhorst
- Nadia Thunell

Sak 12 Vedlikeholdsplan

Saken tas til orientering

- For
- Mot



**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 2023 for Tiedemannsbyen Petersborgkv SE

Organisasjonsnummer: 917198578

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 11. mai kl. 19:00 til 15. mai kl. 19:00 og møtet ble avholdt 11. mai 2023, Digitalt videomøte.

Antall stemmeberettigede som deltok: 91.

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: **80**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **11**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Eva Kristine Storm Bohnhorst og Ragnhild Norheim Førland er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **79**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **12**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **75**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **16**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 450 000. Dette er en økning på kr 30 000 i forhold til 2022 og tilsvarer økning i KPI. Honoraret er ikke endret siden 2019.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 450 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **62**

Antall stemmer mot vedtaket: **13**

Antall blanke stemmer: **16**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Installasjon av kaldtvannsmåler på sentralt vanninntak

Vann og avløp øker kraftig mot 2026 og ut mot 2030

Vann- og avløpsgebyret utgjorde i 2022 ca 15% av sameiets årlige samlede kostnader (ca 1 100 000 kr)

I desember 2022 vedtok Oslo bystyre en økning på vann- og avløpsgebyr på 23.4% for 2023. Videre har Oslo kommune varslet følgende økninger i gebyret:

- 16,5% i 2024, 17% i 2025, 17,2% i 2026

Grunnen til disse økningene (og til at økningene potensielt kan bli enda større) er at Oslo kommune bygger ut ny vannforsyning på 30 milliarder som skal stå ferdig i 2028 og at vann- og avløpssystemet er relativt gammelt, som krever dyrt vedlikehold. Vann- og avløp prises etter selvkostprinsippet, som gjør at forbrukere må ta regninga.

Disse økningene påvirker sameiets økonomi svært negativt de kommende årene. Om bare 3 år vil sameiet altså betale ca 100% mer enn det som ble betalt i 2022, og vann- og avløpsgebyret vil være nærmere 30% av sameiets totale årlige kostnader, noe som vil måtte medføre store økninger i fellesutgifter.

Hvordan vann- og avløpsgebyret fastsettes for sameiet i dag

Vann- og avløpsetaten har to måter å beregne vann- og avløpsgebyret på:

- Stipulert (antatt) forbruk beregnet på grunnlag av tilknyttet **bruksareal** (BRA)
- Målt forbruk over vannmåler

Stipulert forbruk er den vanligste måten å beregne forbruket på. Det var ingen krav om måler ved utbygging av sameiet, så det er ikke vannmåler på sameiets vanninntak, og vann- og avløpsetaten bruker derfor stipulert forbruk som beregningsmetode for sameiet.

Oslo kommune sier følgende om stipulert forbruk: *Vi stipulerer at forbruket utgjør omtrent 1,3 m³ vann for hver kvadratmeter bruksareal boligen har. Vi omregner derfor antall kvadratmeter **bruksareal** til et antatt forbruk ved hjelp av en faktor på 1,3. Alle abonnenter med stipulert forbruk betaler gebyr ut fra **boligens tilknyttede bruksareal**.*

(utsnitt fra

<https://www.oslo.kommune.no/vann-og-avlop/tilknytningsgebyr-arsgebyr-og-vannmaler/vann-og-avlopsgebyr>
)

Hva er utfordringene med stipulert forbruk? Det finnes flere utfordringer med stipulert forbruk:

- Bruksarealet og den satte faktoren på 1,3 er det eneste som fastsetter gebyret når stipulert forbruk brukes som beregningsmetode, beboere i sameiet har dermed ingen insentiv for å spare på vannet for å redusere kostnad og kan i utgangspunktet la krana stå åpen dagen lang uten at dette påvirker hva sameiet betaler for vann- og avløpsgebyret. Dette er ikke særlig miljøvennlig.
- Måten bruksarealet beregnes på er relativt forskjellig fra vanlige eneboliger til bygninger som vårt sameie (se eksempel under og vedlegg)

Eksempel

For en vanlig enebolig er bruksarealet som brukes som underlag for beregning lik boligens bruttoareal. Stipulert forbruk for en bolig på 100 m² BRA vil dermed være 100 m² x 1,3 m³/m² = 130 m³. For større bygg som vårt sameie inkluderer **bebyggelsens bruttoareal** ikke bare arealet av alle leilighetene, men også bruttoareal av alle felles bod- og gangområder.

For sameiet vårt utgjør bruttoarealet av alle leilighetene ca 15 000 m², mens bruttoarealet av bod- og gangområder utgjør ca 5000 m². Vann- og avløpsetaten beregner dermed forbruket for sameiet som følger:

BRA av alle leiligheter x faktor 1,3 (15 000 m² * 1,3 m³/m²) = 19 500 m³

BRA av bod- og gangareal x faktor 1,3 (5 000 m² * 1,3 m³/m²) = 6500 m³

Hvordan kan sameiet redusere vann- og avløpskostnaden?

Når bod- og gangareal utgjør en så stor del av sameiets totale areal (25%), er dagens beregningsmåte ugunstig for sameiet og medfører at sameiet potensielt betaler gebyr tilsvarende et høyere forbruk enn sameiet faktisk har.

Dersom sameiet går over til målt forbruk, vil sameiet betale for det som faktisk forbrukes, og den enkelte seksjonseier vil ha et insentiv til å forbruke mindre kaldtvann - og dermed påvirke utvikling av egen felleskostnad. Hvis vi antar at stipulert forbruk ved beregningen

av bod- og gangareal i praksis kan spares ved å gå over til målt forbruk, kan sameiet altså spare 25% årlig bare ved installasjon av felles vannmåler.

25% reduksjon i gebyr akkumulert over tid, med hensyn på utvikling av gebyret de kommende årene vil kunne utgjøre følgende 2024 (økning på 16,5%):

25% utgjør ca 400 000 kr 2025 (økning på 17,0%):

25% utgjør ca 470 000 kr 2026 (økning på 17,2%):

25% utgjør ca 550 000 kr 2027 (antatt økning på 5,0%):

25% utgjør ca 570 000 kr 2028 (antatt økning på 5,0%):

25% utgjør ca 600 000 kr 2029 (antatt økning på 5,0%):

25% utgjør ca 630 000 kr 2030 (antatt økning på 5,0%): 25% utgjør ca 660 000 kr

Potensiell besparelse på 7 år: ca 4,2 millioner

Hvis sameiet klarer å spare dette beløpet, vil det ikke bare bety at felleskostnadene ikke vil måtte øke like mye fremover, men sameiet vil også kunne ta dette sparte beløpet og bruke det på fremtidig vedlikehold eller andre investeringsprosjekter (kommer som separate nyheter snart).

Det finnes flere eksempler fra sameier som har gjort tilsvarende tiltak, hvor dette har gitt gode resultater (**se vedlegg**). Men dette er avhengig av at seksjonseiere passer litt ekstra på hvordan kaldtvannet forbrukes. Målt forbruk vil være mer økonomisk kun dersom vi faktisk bruker mindre vann enn det Oslo kommune stipulerer. Dersom noen seksjonseiere lar krana renne, påvirker dette sameiets totale forbruk negativt.

Styrets innstilling

Med bakgrunn i utredning, ønsker styret å være proaktive og gjøre grep før økningene setter inn og foreslår at styret får fullmakt til å installere vannmåler på sameiets felles vanninntak. Da vil sameiet fremover betale for faktisk og ikke stipulert forbruk. Å installere vannmåler er en vesentlig investering med et kostnadsbilde på ca 200 000 kr men samtidig noe som kan vise seg å være svært lurt å gjøre med hensyn i de varslede gebyrøkningene., tror styret at det er en hensiktsmessig investering å endre hvordan sameiet betaler for vann- og avløpsgebyr.

Styret foreslår at årsmøtet godkjenner at sameiet endrer måten vann- og avløpsgebyr avregnes ved å installere kaldtvannsmåler på sameiets felles vanninntak med en kostnadsramme på 200 000 kr og årlig leiekostnad for måler på kr 31 000.

Kostnad for montering av vannmåler kan finansieres av sameiets oppsparte midler og leiekostnad for vannmåler kan finansieres av årlige driftsmidler.

Forslag til vedtak:

Styret innvilges fullmakt til å endre måten vann- og avløpsgebyr avregnes ved å installere kaldtvannsmåler på sameiets felles vanninntak med en kostnadsramme på 200 000 kr og årlig leiekostnad for måler på 31 000 kr. Montering av vannmåler

finansieres av sameiets oppsparte egenkapital og årlig leiekostnad finansieres av sameiets driftsmidler.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**

Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: **13**

Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

6. Kartlegging av energibesparende tiltak

Styret foreslår at sameiet gjennomfører en kartlegging av energitiltak. En slik kartlegging utføres av et eksternt rådgivningsfirma og ENOVA gir støtte til borettslag og sameier for dette formålet med opptil 50% av kostnad (<https://klimatilskudd.no/kartleggingsstotte-for-borettslag-og-sameier>).

Solceller mulig tiltak

Styret tror eksempelvis at et solcelleanlegg kan være et aktuelt tiltak. Takarealet er flatt og er godt egnet for et slikt anlegg. Ved å installere et slikt anlegg vil sameiet redusere en god del av kostnadene for felles strøm, som over tid vil medføre mindre felleskostnader.

Slike større solcelleanlegg er dog relativt kostbare prosjekter, søknadspliktige byggetiltak, og til slike formål er det hensiktsmessig at sameiet benytter eksternt faglig bistand til å kartlegge, planlegge og gjennomføre eventuelle tiltak.

Oslo kommune har en tilskuddsordning hvor kommunen dekker inntil 33% eller 1,8 millioner kr til installasjon av solceller i sameier og borettslag (<https://klimatilskudd.no/solcelletilskuddet>)

En kartlegging er en måte å kvalitetssikre mulige ENØK-tiltak på og vil i tillegg til ovennevnte punkter se på

- Totalkost i et livsløpsperspektiv (inkludert installasjon, vedlikehold og drift, leie vs eie, mulige støtteordninger)
- Inntjeningspotensial og break even
- Finansieringsmuligheter for installasjon
- Miljøaspekt og bærekraft

Et eksempel på hva en kartlegging omfatter er vedlagt.

Relativt mange borettslag og sameier gjennomfører slike kartleggingstiltak, oversikt over de som har fått støtte hos ENOVA:

<https://bit.ly/tilskuddsliste-enova>

Styret ber årsmøtet om

- a) fullmakt til å søke ENOVA om støtte til gjennomføring kartlegging av ENØK-tiltak
- b) gjennomføre kartlegging av klima- og energitiltak med en øvre kostnadsramme for sameiet på kr 250 000 (totalt 500 000 kr, da ENOVA dekker 50%, sameiet får refundert beløp etter gjennomført kartlegging og framlagt rapport). Tiltaket vil finansieres av sameiets oppsparte midler.

Kartlegging og utredning vil framlegges for beboerne for beslutning i ekstraordinært årsmøte.

Forslag til vedtak:

Styret innvilges fullmakt til å engasjere eksternt rådgivningsselskap for kartlegging av ENØK-tiltak med en øvre kostnadsramme for sameiet på kr 250 000, samt søke kartleggingsstøtte hos ENOVA. Tiltaket vil finansieres av sameiets oppsparte midler.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**

Antall stemmer mot vedtaket: **12**

Antall blanke stemmer: **13**

Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Overvåking av fellesarealer (boder og oppganger)

I vinter opplevde sameiet et innbrudd i en av leilighetene. Flere beboere har i etterkant ønsket styrket videoovervåking av fellesarealer. Sameiet har også opplevd innbrudd i fellesarealene minst en gang hvert år.

Personvern

Det er svært strenge lovkrav når overvåking skal benyttes i sameier. For at overvåking skal tilfredsstillende krav til Lov om behandling av personopplysninger må sameiet ha følgende 2 kriterier oppfylt:

Vedtektsfesting er påkrevd

Datatilsynet er klar på at overvåking må vedtektsfestes for at det skal være lovlig: "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." Kilde:

1. <https://www.datatilsynet.no/personvern-pa-ulike-omrader/overvaking-og-sporing/kameraovervaking/hv>

Styret må ha gjort konkrete vurderinger

For å kunne dokumentere krav til lov, må styret ha gjort konkrete vurderinger hvor overvåking anses å være et hensiktsmessig og nødvendig middel.

2. Styrets vurderinger ligger vedlagt.

Hva er status i dag?

Sameiet har i dag begrenset og relativt utdatert overvåking med noen få kameraer i garasjeanlegget samt noen bodområder som ikke er tilstrekkelig.

Eierseksjonssameiet har ikke vedtektsfestet overvåking og garasjesameiet har utdatert paragraf om overvåking som ikke overholder Datatilsynets krav. Et nytt avsnitt må legges til vedtektene for at styret skal ha anledning til å styrke overvåking.

Prosess

For å kunne iverksette mer overvåking, må altså adgang til overvåking først vedtektsfestes. Deretter, med bakgrunn i bred nok tilslutning fra seksjonseiere gjennom flertall for vedtektsendring, kan styret utrede kostnadsbildet for et slikt tiltak som kan legges frem til investeringsbeslutning i en påfølgende ekstraordinær generalforsamling. Om framlagt vedtektsendring på årsmøtet ikke oppnår kvalifisert flertall, vil ikke sameiet ha vedtektsfestet mulighet for overvåking, og eksisterende kameraløsning vil som konsekvens måtte nedmonteres.

Forslag om ny paragraf i vedtektene

Styret foreslår følgende ny paragraf legges til sameiets vedtekter:

"Videoovervåking av sameiets fellesarealer er tillatt. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Opptak fra anlegget slettes etter 14 dager og vil kun anvendes som dokumentasjon i forbindelse med hæververk, innbrudd og tyveri."

Styrets innstilling

Dersom årsmøtet ønsker at overvåking skal være mulig i fellesarealer, må dette forslaget oppnå kvalifisert flertall. I tilfelle saken ikke får kvalifisert flertall, er sameiet også tvunget til å nedmontere eksisterende kameraløsning.

Styret anbefaler årsmøtet å godkjenne vedtektsendring for å muliggjøre kameraovervåking i fellesarealer da dette både har vist seg å være et preventivt tiltak mot innbrudd, hæververk og tyveri som sameiet har vært plaget av. Våre nærliggende nabosameier har også investert i utvidet overvåking.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner foreslått vedtektsendring

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **73**

Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Overvåking i garasje

MERK - kun garasjeeiere stemmer på denne saken

Siden Vibbo ikke har mulighet til å lage årsmøte kun for garasjesameiet, ønsker styret å være pragmatisk for å kunne gjøre vedtektsendring for garasjesameiet samtidig. Dersom noen har innvendinger mot dette, ønsker vi gjerne at de sier fra før avstemning er omme, så tar vi denne saken ut og kaller inn til fysisk møte for garasjesameiet.

Siden garasjesameiet har egne vedtekter er det i denne forbindelse inntatt egen sak for å endre garasjesameiets vedtekter for at overvåking av garasjeanlegget skal være i tråd med gjeldende anbefaling fra Datatilsynet:

"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." Ref

<https://www.datatilsynet.no/personvern-pa-ulike-omrader/overvaking-og-sporing/kameraovervaking/hvor-er>

Det er ikke lenger pålagt at man melder fra om overvåking til Datatilsynet, og i tråd med Datatilsynets veileder er ikke lenger alminnelig flertall (50%) tilstrekkelig for å iverksette overvåking av garasjesameiet.

Foreslått endring i §17 i garasjesameiets vedtekter

Styret foreslår at §17 i garasjesameiets vedtekter som lyder "Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåking av Eiendommen. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking."

endres til

"Videoovervåking av garasjeanlegg er tillatt. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Opptak fra anlegget slettes etter 14 dager og vil kun anvendes som dokumentasjon i forbindelse med hærverk, innbrudd og tyveri."

Styrets innstilling

Dersom årsmøtet ønsker at overvåking skal være mulig i garasjelegget, må dette forslaget oppnå kvalifisert flertall. I tilfelle saken ikke får kvalifisert flertall, er sameiet tvunget til å nedmontere eksisterende kameraløsning. Styret anbefaler årsmøtet muliggjøre kameraovervåking i garasjelegget da dette har vist seg å ha preventiv kraft for innbrudd, hærverk og tyveri, som sameiet har vært plaget av.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner foreslått vedtektsendring

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **65**

Antall stemmer mot vedtaket: **5**

Antall blanke stemmer: **21**

Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Ønske om å bygge ut platting i en forsøplet hagefleck

Fremmet av: Salim Lahiani og Hager Debech, seksjonseiere i Sigurd Hoels vei 63, seksjonsnummer 185

Det ligger en liten hagefleck mellom terrassen vår og en betongmur som er umulig å komme til, blir ikke vedlikeholdt av gartneren eller brukt av noen. Vår største utfordring er at det samler seg mye søppel i buskene (snusbokser, røyk, leker, mat, plast..) som er umulig for oss å plukke opp på grunn av vanskelig fremkommelighet. Det blir heller ikke gjort verken av gartneren eller vaktmesteren. Det er uheldig og lite sjarmerende at det ligger så mye søppel i det området, men verst av alt er at det tiltrekker skadedyr.

Denne hageflekken ligger rett under soveromsvinduet vårt som vi kvier oss for å åpne i frykt om å få noe skadedyr inn i leiligheten. Vi foreslo for styret å bygge ut plattingen på dette området, og etter grundig utredning ble det avklart at hvis vi ønsker å benytte dette fellesarealet til egen platting må dette vedtektsfestes i tråd med §25 i eierseksjonsloven.

Denne endringen berører i utgangspunktet ikke noen andre seksjonseiere da hageflekken befinner seg mellom vår terrasse og en betongmur.

Teksten som skal inn i vedtektene:

Seksjonseiere i leilighet U0102 ved Sigurd Hoels vei 63, seksjonsnummer 185 har enerett til å bruke sameiets fellesareal mellom terrasse tilhørende leiligheten og betongvegg på høyre side av terrassen i 30 år.

Styrets innstilling

Saken gjelder enerett på del av sameiets fellesareal.

Styret har konsultert advokat knyttet til denne saken, og tilbakemeldingen fra advokat er følgende:

- Det er anledning i loven (§25 i eierseksjonsloven) til at sameiet kan avtale at enkelte seksjonseiere får enerett på deler av fellesareal i inntil 30 år. Dette må i såfall vedtektsfestes, som foreslått.
- Delen av fellesarealet utgjør en relativt begrenset del av fellesarealet på ca 10kvm som ingen ferdes på.
- Seksjonseier må gjøres kjent med og ta ansvar for eventuelle søknadsppliktige tiltak etter plan- og bygningsloven på arealet som omsøkes enerett, samt påta seg vedlikeholdsplikt for arealet.
- Styrets vurdering er at eneretten ikke påvirker utnyttelsesgraden på eiendommen og følgelig fremtidig utnyttelse og senere muligheter til å bygge.
- Advokat anbefaler at styret vurderer likebehandling hvis enerett tillates. Forhindrer denne byggingen at andre kan bygge ut på samme måte rent praktisk. Styrets vurdering er at dette kan skje, da det finnes flere leiligheter på bakkeplan, men at denne leiligheten er i en særstilling når det gjelder et slikt område.
- Advokat anbefaler at det vurderes hvorvidt andre seksjonseiere vil oppleve ulemper ved tiltaket. F. eks om de får økt innsyn i sine boliger, vil oppleve økt støy e.l. Styrets vurdering er at dette ikke er tilfelle.

Styrets innstilling på bakgrunn av ovennevnte vurderinger er at det er ingen ulemper for sameiet eller enkeltbeboere å innvilge søker enerett på bruk på en relativt begrenset del av sameiets fellesareal så fremt ny platting byttes ut i eksisterende plattingens bredde, og at foreslått vedtektsendring kan aksepteres av årsmøtet i tråd med §25 i eierseksjonsloven.

Styret ønsker å bemerke at saken kom inn 2 dager etter frist for innmelding av saker. Siden vedtektsfesting kun kan gjøres av årsmøtet, er denne saken likevel innbrakt.

Forslag til vedtak:

Foreslått vedtektsendring fra seksjonseier godkjennes og inntas som nytt avsnitt til §5 i vedtektene

 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**

Antall stemmer mot vedtaket: **17**

Antall blanke stemmer: **18**

Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Valg av tillitsvalgte

Styrets sammensetning og verv på valg er:

- Safurudin Mahic - styreleder, på valg for to år
- Simon Solberg - styremedlem, på valg for to år
- Teemu Montell - styremedlem, ikke på valg

- Anne Christophersen - styremedlem, ikke på valg

Varamedlemmer:

Tore Leirfall - på valg for ett år

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Safurudin Mahic (70 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Safurudin Mahic

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Simon Solberg (69 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Simon Solberg

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Tore Leirfall (70 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tore Leirfall

11. Valgkomité

Sameiet har hatt utfordringer med å finne kandidater som er villig til å inntre i valgkomite. Valgkomitéens rolle er relativt viktig for å etablere et godt fungerende styre og innstille riktige styremedlemmer til styreverv i sameiet.

Styret anser at etablering av fungerende valgkomite er nødvendig for at valg skal være ryddige, og at følgende endringer er nødvendige for etablere en velfungerende valgkomité og foreslår at årsmøtet treffer følgende beslutning for å skape et insentiv for å delta i denne viktige rollen:

1. Årsmøtet godkjenner foreslått vedlagt instruks som styrer mandatet til valgkomiteen.
2. Årsmøtet godkjenner at valgkomiteen honoreres med kr 20 000 per år
3. Eva Storm Bohnhorst og Nadia Thunell utgjør valgkomiteen for perioden 2023/2024.

Forslag til vedtak:

Foreslått instruks, honorering av valgkomite for perioden 2023-2024, samt valgkomitemedlemmer for perioden 2023-2024 godkjennes

| ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **63**

Antall stemmer mot vedtaket: **8**

Antall blanke stemmer: **20**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen signeres av

Møteleder Safurudin Mahic /s/

Protokollvitne: Eva Kristine Storm Bohnhorst /s/

Protokollvitne: Ragnhild Norheim Førland /s/



Ekstraordinært årsmøte 2022

Tiedemannsbyen Petersborgkv SE

Digitalt årsmøte avholdes 14. februar - 17. februar 2022

Velkommen til årsmøte i Tiedemannsbyen Petersborgkv SE

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 14. februar kl. 09:00 og lukker 17. februar kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7345>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 14. februar kl. 18:00. Det er ikke mulig å komme med benkeforslag på kandidater under møtet.

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 utløpet av de 3 dagene møtet er åpent for avstemning.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Ny TV og internettleverandør

Med vennlig hilsen,

Styret i Tiedemannsbyen Petersborgkv SE

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

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

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Daniel Andre Soltvedt er valgt.

Sak 3

Ny TV og internettleverandør

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Sak 11 ved forrige årsmøte gav styret fullmakt til å inngå ny avtale med leverandør av TV- og internettjenester. Vedtaket fra årsmøtet var "Sameiet inngår avtale om leveranse av en fleksibel løsning for Internett og TV-kanaler. Løsningen har et poengsystem der beboere selv fordeler poengene på Internett/TV etter eget behov».

Som en del av dette arbeidet ble det foretatt en kartlegging av leverandører, hvor styret fikk oversikt over de ulike løsningene gjennom samtaler med leverandørene. Det er et komplekst landskap med mange leverandører og ulike løsninger. Det ble gjennom prosessen klart at de beste løsningene ikke nødvendigvis er løsninger med et poengsystem, og det finnes flere gode løsninger. Styret valgte derfor å gå bredt ut og hente inn tilbud fra ulike leverandører som kunne dekke sameiets behov.

Det ble også foretatt en spørreundersøkelse i sameiet som gav styret en god oversikt over nåsituasjonen, og hvilke behov beboere hadde til TV og internett.

Etter grundig evaluering av de ulike tilbudene har styret kommet frem til to leverandører som kan levere gode tv- og internettjenester til Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet sameie. Dette er to ulike modeller, og styret vil derfor la beboere bestemme hvilken TV- og internettleverandør som passer best. Flertallet vil her bestemme.

De to ulike variantene baserer seg begge på at sameiet inngår en felles avtale. De to leverandører som det står mellom er:

- Altibox (Viken fiber)
- ObosOpenNet

I valget er det lagt vekt på pris og kvalitet på tjenestene som de ulike leverandører leverer. I tillegg skal det være en løsning som treffer flest mulig av våre beboere og at det er en fremtidsrettet løsning. I en tid hvor våre TV-vaner endres er det også lagt vekt på at vi ikke skal ha for lang bindingstid på avtalen, og vi har sett på avtaler som binder oss for 3 år.

Til informasjon så har vi i dag en pris på 398,- (økes til 455,- fra 1.mars) og en internetthastighet på 100 Mbps.

Ved bytte til ny TV- og internettleverandør må det byttes utstyr i hver enkelt leilighet.

Begge leverandører dekker etablering og omkoblingskostnader for sameiet.

Styrets innstilling

Begge leverandørene har konkurransedyktige tilbud, og kan levere gode TV- og internettjenester til sameiet. I og med at ønskene fra beboere i sameiet er jevnt fordelt på de som kun vil ha internett, og de som vil ha inkludert TV-avtale, vil styret la flertallet av beboere bestemme.

En kollektiv TV-avtale med fleksibilitet for valg av internett vil sannsynligvis treffe flest beboere jevnt over, men de ulike alternativene vil slå ut ulikt prismessig.

Som et eksempel vil de som kun vil ha internett ha en lavere pris ved valg av ObosOpenNet. De som vil ha større fleksibilitet for valg av TV-kanaler som fordeles etter poeng, vil få en billigere pris med Altibox sin løsning. For øvrige beboere vil dette være et spørsmål om vaner, hvilke kanaler man ser på og hvilken type løsning man ønsker fremover. Noen foretrekker valgfrie kanaler i en TV-pakke, mens andre vil betale for ulike strømmetjenester.

Styret vil inngå avtale om leveranse av ny løsning for TV og internett med den leverandøren som får flest stemmer ved avstemming.

Altibox

Altibox leverer en kollektiv pakke, hvor styret har valgt Flex M, som den løsningen som passer sameiet best basert på tilbakemeldinger fra spørreundersøkelse. Hver beboer får en valgfri løsning mellom TV- og internett, med tre individuelle valg uten kostnad i prisen. De boenheter som ønsker høy internetthastighet og mindre TV velger alternativ 1. De som ønsker mer TV og litt lavere internetthastighet velger alternativ 2, og de som ønsker bare internett velger alternativ 3.

Valg av kanaler og pakker kan endres på nettet (Min side) eller via kundesenteret, og endringene slår gjennom på noen få minutter.

Pris: 419,-

Prisen kan justeres iht. konsumprisindeksen etter 12 mnd. De som vil kjøpe ekstra poeng for flere tv-kanaler eller oppgradere løsning kan også gjøre dette individuelt. De som velger et alternativ som inneholder TV, vil få 50 ekstra poeng kostnadsfritt første 12 mnd til å velge f.eks, Netflix eller andre TV-kanaler.

<http://present.altibox.no/presentation/tiedemannsbyen-petersborgkvartalet-eierseksjonssameie>

ObosOpenNet

ObosOpenNett leverer en kollektiv avtale på internett, hvor hver beboer selv velger TV-leverandør. Styret har tatt utgangspunkt i en kollektiv avtale på 1000 Mbps. Som en del av avtalen kan beboere velge rabatterte priser på følgende TV-pakker.

- RiksTV
- Strim
- Allente

Pris: 169,- (pluss eventuelle TV-pakke man velger)

En TV-pakke koster fra ca. 180,- til 499,-, avhengig av preferanser, slik at totalpris for de som ønsker TV (med unntak av gratis strømmetjenester) er minimum 349,- (kun en lite utvalg faste kanaler). TV-leverandør kan byttes når det måtte passe.

Prisen på 169,- justeres ikke i avtaleperioden, men prisene på TV-pakkene kan endres. <https://obosopennet.no/tv/>

Forslag til vedtak 1

Styret får fullmakt av årsmøte til å inngå avtale med Altibox

Forslag til vedtak 2

Styret får fullmakt av årsmøte til å inngå avtale med ObosOpenNet

Vedlegg

1. Presentasjon Altibox og Flex M.pdf
 2. Beboerpresentasjon OBOS OpenNet.pdf
-

AI

VIK

alternativ 1

KENFIBER

VI LEVERER

altibox



VIKI

Vedlegg 2



VIKEN FIBER

VI LEVERER

altibox



Nærhet til kundene

Viken Fiber bygger og drifter fibernett og leverer Allnetts bredbåndstjenester til husholdninger og bedriftskunder i alle deler av Østlandet.

- Vi har bygget fibernett siden 2004. I løpet av disse årene har vi utviklet oss en unik fagkompetanse og kvalitetsbevissthet som gjør oss i stand til for å bygge et robust fibernett som dekker behovet for høy dataoverføringshastighet for våre kunder, nå og i fremtiden.
- Over 200 000 kunder i over 50 kommuner i Viken, Telemark. Vårt hovedkontor i Drammen og våre avdelinger i Porsgrunn, Skedsmokorset, Sarpsborg og Hønefoss sikrer tilstedeværelsen og nærheten til kundene som vi mener er avgjørende for vår suksess.



Samfunnsansvar

For oss er det viktig å støtte saker som er viktige for oss og som bidrar til ett bedre lokalsamfunn!

- Altibox er hovedsponsor av Eliteserien. Viken Fibernett har flere arenaer over hele Østlandet og jobber tett med blant annet Strømsgodset, Odd, Stabæk, Sarpsborg 08 og Mjøndalen.
- Vi har stor bredde i våre sponsorater med ulike idrettsorganisasjoner og kulturliv. SuperSelma og Rett Friluftsliv, sportklubber og lan-arrangementer er sponsorater.





Partnerskapet

- en modell for suksess

Altibox har nasjonal tilstedeværelse gjennom store
merkevarer. Over 700.000 abonnenter og nærmere
halvannen million nordmenn er brukere av Altibox
bredbåndstjenester. Partnerskapet bygger morgens
motorvei for kommunikasjon og er suverene når
kommer til fart og kapasitet.

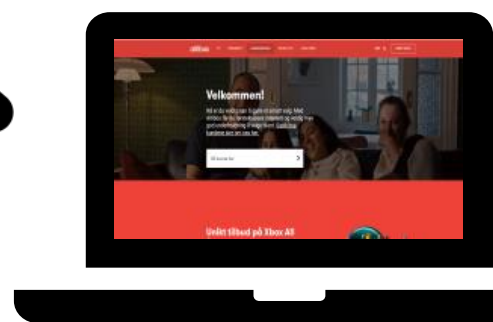
**Full frihet og magt
og valgfrie kanaler**



- **All underholdning samme sted:** alle dine favorittstrømmetjenester som Netflix, Viaplay og YouTube TV på Play ++
- **Last ned appene du ønsker** fra Google Play-butikken, for eksempel YouTube TV
- Mulighet for **trådløs tilkobling**
- **Flyttbar tv-dekoder** - bruk den både hjemme og på hytta
- **Stemmestyring** - snakk til fjernkontrollen
- 4K og innebygget **Chromecast**
- Start forfra, opptak, pause, velg ditt

Altibox

gisk underholdning med strømmetjenester, film
er – kombinert med superraskt og stabilt nett.



kanaler og
play, TV 2

oogle
be og spill

de

ntrollen

t innhold

- Altibox Fiberbredbånd leverer linjer med **1000 Mbps i begge retninger**.
- Det gir mer enn nok **kapasitet** til hele uansett hvor mange mobiler, nettbrett som bruker internett.
- Du får like høy internetthastighet til **opplasting** - noe som er ekstra viktig for hjemmekontor og hjemmeskole.

Vår nye hjen

Altibox Wifi overalt.

AX7501-B0

Dual-Band Wireless AX6000 10G Fiber IAD med SFP+

Zyxel AX7501-B0 Dual-Band Wireless AX6000 10G Fiber IAD med SFP+ gir ultra-høyhastighets fibertilkobling for triple-play-tjenester. Ved å koble til forskjellige optiske transceiveralternativer, kan AX7501-B0 gi 10G-tjeneste i enten aktivt fiber eller XGS-PON-nettverk. Den nyeste dual-band trådløs WiFi 6 (11ax)-teknologien optimerer båndbredeutnyttelsen for å øke nettverkskapasiteten og antall samtidige strømmer, slik at flere abonnenter kan nyte overlegen tilkobling med ekstremt lav ventetid.

- XGS-PON
- WiFi 6 (11ax)
- EasyMesh-standarder
- ZyEE-beholdere
- SFP+ bur
- Fjernstyring
- OPAL plattform
- BBF.247 sertifisert

Meshesentral og WIFI punkt

WX3401-B0

Dual-Band Wireless AX5400 Gigabit Extender

Eliminer døde soner med premium Mesh WiFi 6-forlenger

Etterspørselen etter massiv sikkerhetskopiering eller gjenoppretting av videostreaming eller spilling på trådløse husholdningsapparater øker stadig, og dagens kunder forventer konsekvent rask internett, selv i rushtiden og i flerbrukermiljøer.

Zyxel WX3401-B0 er en teknisk overlegen løsning som oppfyller dette behovet, da den tilbyr tjenesteleverandører å utvide fiberkvalitetstjenester med ultimat WiFi-ytelse. WX3401-B0 er en premium WiFi 6 Mesh-forlenger som leverer ytelse i bedriftsklasse, støtter WiFi 6 (11ax)-standarden og tilbyr lynraske trådløse hastigheter på opptil 4,8 Gbps* på 5 GHz-båndet og 600 Mbps* på 2,4 GHz .

Med Zyxel WX3401-B0 kan du tilby kundene dine en uovertruffen opplevelse med høyere hastigheter, større kapasitet og bedre dekning.

- 5 GHz 4x4 aks
- 2,4 GHz 2x2 ax
- EasyMesh-standard
- TR-069/TR-181
- Flere SSID-er
- OPAL plattform
- Omfattende QoS

BBF.247
XGS-PON
CERTIFIED

ZYXEL

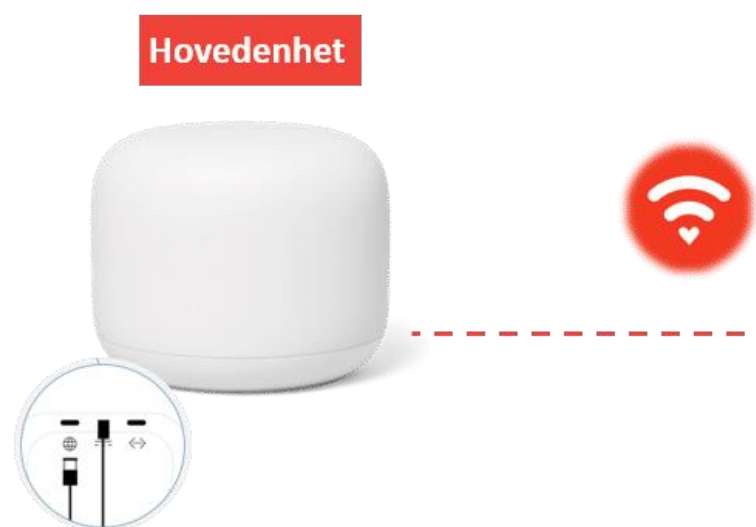
Altibox leverer også Google

Raskt og enkelt oppsett

Bruk Google Home-appen til å opprette et nettverk og kom deg på nettet ved en [enkel installasjon](#). Du trenger ikke være teknisk kyndig.

N

Bruk forel



Google Nest wifi for bedre trådløse

Uyttig foreldrekontroll

Foreldrekontroll for å styre hvor mye tid barna bruker på nettet.

Smart ap

Bruk Google Home for å øke nettverkshastigheten*, op... dele passord**, ta nettpa... enheter som skal pri... hastig



Fellesav

- Flex er vår mest populære bredbåndskapasitet, og ø underholdningspakke.
- Hver boenhet kan selv vel delerFlex er vår mest populære god bredbåndskapasitet, ø underholdningspakke. Hver bredbånd, eller begge del

vtale - Altibox Flex M

e løsning, tilpasset kunder med be
nske om en fleksibel tv- og

ge om de vil ha kun bredbånd, eller
ulære løsning, tilpasset kunder me
og ønske om en fleksibel tv- og
er boenhet kan selv velge om de v
er!

Internett og tv

- ✓ Internet **200/200 Mbps**
- ✓ Tv med **10 poeng**
- ✓ **13 faste kanaler** inkludert
- ✓ **50 timer** opptak
- ✓ Programarkiv
- ✓ Start forfra

noenhet velger selv:

Tv og internett

- ✓ Internet 50/50 Mbps
- ✓ Tv med **50 poeng**
- ✓ **13 faste kanaler** inkludert
- ✓ **500 timer** opptak
- ✓ Programarkiv
- ✓ Start forfra

Kun in

- ✓ Internet **500**

eller oppgrader til r

Altibox L

199,- pr.md

- ✓ Internet **500/500 Mb**
- ✓ Tv med **50 poeng**
- ✓ 13 faste kanaler inklud
- ✓ **500 timer** opptak

mer innhold, uten bind

Altibox XL

399,- pr.md

- ✓ Internet **1000/1000 Mbps**
- ✓ Tv med **100 poeng**
- ✓ 13 faste kanaler inkludert
- ✓ **1000 timer** opptak

FASTE KANALER

De mest populære tv-kanaler
som fast innhold i tv-pakken

The logo for Nrk 1, featuring the letters 'NRK' in grey and the number '1' in a blue circle.The logo for Nrk 2, featuring the letters 'NRK' in grey and the number '2' in a red circle.The logo for Nrk 2 Livsstil, featuring a large blue number '2'.

Livsstil

The logo for Nrk 2 Nyhetskanalen, featuring a large blue number '2'.

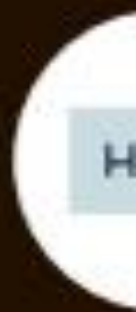
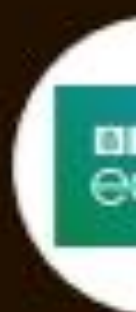
Nyhetskanalen

The logo for Nrk N, featuring a white letter 'N' inside a red square.The logo for Nrk MAX, featuring the word 'MAX' in white inside a green rectangle.

kanalene er allerede inkludert
pakken og koster ingen poeng.



VALGFRIE KANALER – 1-3 POENG









2 s

TV 2 S
TV 2 Sp
TV 2 Sp

15
poeng

★EUROSPORT

Eurosport:

Eurosport 1,
Eurosport Norge og 12
kanaler dedikert til
norsk toppfotball.

15
poeng

port

port:
port 1 og
port 2.

40
poeng



sport

V sport:

V sport +, V sport 1,
V sport 2, V sport 3 og
V sport golf.

50
poeng

NETFLIX

2

Play

15
poeng

FILM FAVORITTER



**NORD
FILM**

50
poeng



viaplay

50
poeng

10
poeng



5
poeng

ISK
1

Ku

Vi hj



EPSI, kundetilfredshet bredbå
Kundebarometer

ndeservice 24/7

hjelper deg hele døgnet – alle dager



1. Plasser Altibox 2021:

nd, EPSI, kundetilfredshet TV, EPSI, kundetilfredshet bredbånd bedriftsmarkedet, Norsk r, tilfredshet TV-distribusjon, Norsk Bærekraftbarometer, kategori bredbånd

2. Plasser Altibox 2021:

Norsk Bærekraftbarometer, kategori TV

VIK

KENFIBER

VI LEVERER

altibox



Alternativ 2

- Kollektiv internett 1000 / 1000 mbit
- Valgfri TV for de som ønsker



Internett

- Vår raskeste internetthastighet 1000 Mbit/s til alle leiligheter
- Nok fart for hjemmekontor, gaming og streaming samtidig
- Kun 169,- per leil pr mnd.
- Prisen er fast i avtaleperioden og blir derfor ikke regulert årlig slik som andre leverandører
- Etablering og omkoblingskostander dekkes av OBOS OpenNet





eero – vår nyeste rute

Alle leiligheter vil få vår
nyeste trådløse ruter eero

Wifi 6 og hastigheter opp
mot 900 Mbit/s

Kan enkelt utvides med
flere enheter til
meshnettverk

r



900 Mbps

Experience speeds up to 900 Mbps (wired) on this mesh wifi system.

Wi-Fi 6

Wi-Fi 6 brings fast connectivity to every room in your home.

Valgfri TV

- Hos oss er Tvpakker selvfølgelig helt v
- Velg mellom tv-pakker fra våre samarbeidspartnere på vår nettside www.obosopennet.no/tv
- Vi har tradisjonelle pakker med dekoder
strømmeabonnement uten dekoder
- Bytt pakke og leverandør når det måtte

algfritt

er og

e passe deg

RiksTV

allente

strim

RiksTV

Favoritter: 199,-

Basis: 299,-

Risikpakken: 399,-

En pris TV 4 steder
(hytta, båten,
soverommet osv)

Rikspakken inkluderer
HBO Max og
Paramount +

Se utfyllende
informasjon på
rikstv.no

M

B

B

V

P

S

in

w

allente

lini: 209,-
basis: 309,-

asis inkluderer
iaplay og
aramount+

e utfyllende
formasjon på
www.allente.no

str

Litt: 199
Mye: 349
Mest: 399

10% raba
medlemm

Abonnem
som ikke
dekoder

Se utfylle
informasj
www.strin



OBOOS

OpenNet

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 14.02.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 17.02.22

Selskapsnummer: 7345 **Selskapsnavn:** Tiedemannsbyen Petersborgkv SE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Daniel Andre Soltvedt er valgt.

For

Mot

Sak 3 Ny TV og internettleverandør

Hvilket forslag stemmer du for?

Styret får fullmakt av årsmøte til å inngå avtale med Altibox

Styret får fullmakt av årsmøte til å inngå avtale med ObosOpenNet



**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.

Vedtekter for

Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Eierseksjonssameie

Organisasjonsnummer 917 198 578

Vedtektene er i samsvar med eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og ble sist endret på ordinært årsmøte som ble avsluttet 15. mai 2023.

§ 1

Navn - Eiendommen

Sameiets navn er Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Eierseksjonssameie (Sameiet). Sameiet er opprettet etter vedtak om seksjonering fra Oslo kommune, tinglyst 16.03.2016 og har gnr. 128 bnr. 145 i Oslo kommune.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 210 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner. Den ene næringsseksjonen (seksjon nr. 214) utgjør et eget garasjesameie og det er fastsatt egne vedtekter for dette jf. § 4. Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de, bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel, og eventuelt én eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. For leiligheter med balkonger, inngår balkongen i bruksenhets hoveddel. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter terrasser/uteareal på bakkeplan, tekniske rom og boder, samt for eiere av parkeringsplasser i garasjeseksjonen en ideell andel i næringsseksjonen som utgjør seksjon 214.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameierbrøken er basert på den enkelte bruksenhets bruksareal, eksklusiv balkong/terrasse/uteareal. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkenes størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, sportsboder, andre fellesrom og alt uteareal som ikke er tillagt noen seksjon.

Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreipningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameierne felles behov. Tekniske installasjoner som kun betjener næringsseksjonene tilhører de respektive næringsseksjoner alene, også om installasjonene er plassert i fellesareal.

§ 3

Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende Sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene for bolig og næring.

Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan bare brukes i samsvar med formålet. Næringsseksjonene skal brukes til næringsvirksomhet i henhold til det godkjente reguleringsformål. Seksjonenes formål (bolig eller næring) fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Formålet kan bare endres til annet formål ved reseksjonering i henhold til eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr 65 § 20.

Endret bruk forutsetter også at nødvendig godkjenning etter plan- og bygningsloven er innhentet.

§ 4

Garasjeanlegg

Garasjeanlegget under bebyggelsen utgjør seksjon 214 og er en næringsseksjon.

Parkeringsplassene i garasjeanlegget er organisert som et realsameie i næringsseksjon nr. 214 hvor sameierne eier en ideell andel av seksjon nr. 214. Sameiets navn er Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Garasjesameie.

Næringsseksjonen er seksjonert som en tilleggsdel. Næringsseksjonen er ikke en del av fellesarealet, men en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningen. Sameierne i seksjon 214 er tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Styret i Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet eierseksjonssameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr. 214 (garasje), og ellers forvaltning av næringsseksjonens anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak, med mindre Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet garasjesameie velger sitt eget styre.

Den enkelte sameier i garasjesameiet har enerett til bruk av en eller flere parkeringsplasser i seksjon 214.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer eksklusiv bruksrett til de ulike parkeringsplassene.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet eller garasjesameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av vedtektene for næringsseksjon nr. 214 (garasjesameiet).

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter, vedtektene for næringsseksjon nr. 214 og sameiets til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt, og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.

Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Rettigheter, plikter, bruk, drift og vedlikehold mv. av garasjeanlegget er nærmere regulert i egne vedtekter for næringsseksjon nr. 214 (garasjesameie).

Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet sameie skal gjennom egen avdeling (underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med næringsseksjon 214 (garasje).

De ideelle eierne av næringsseksjon nr. 214 skal betale utgiftsbidrag, iht. sin eierbrøk i seksjonen, til Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Eierseksjonssameie.

Eiere av parkeringsplass som har kjøpt lader for lading av elektrisk bil som er tilknyttet felles ladeinfrastruktur, har tilgang til uttak av strøm som avregnes på en felles strømmåler som eies av Eierseksjonssameiet. Kostnadene fordeles mellom brukerne etter målt forbruk eller retningslinjer fastsatt av styret i Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet eierseksjonssameie. Eventuelle utgifter som er knyttet mot spesifikke ideelle eiere, som eksempelvis abonnement knyttet til elbillader, vil tilfalle de andelseiere dette gjelder.

De ideelle eierne av næringsseksjon nr. 214 skal bare dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg mv., strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr. 214 og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget.

Dersom kostnader forbundet med energi m.v. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk som kan fastsettes og justeres etter behov av Styret i eierseksjonssameiet.

Sameiet er kjent med at dersom en seksjonseier har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge seksjonseiere å stille sin plass til disposisjon. Dette gjelder bare i tilfeller der seksjonseieren med funksjonshemming disponerer en annen parkeringsplass og bruksoverlatingen skal skje mot at den seksjonseier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.

§ 5

Fysisk bruk av bruksenheter og fellesareal

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem.

Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet. Sameiermøtet kan videre fastsette husordensregler jf. § 13.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Særskilt nevnes at bruk av kullgrill på balkong/uteareal/terrasse ikke er tillatt.

Varelevering til næringsseksjonene skal fortrinnsvis skje på dagtid. Uteservering skal kun skje i henhold til gitte tillatelser fra Oslo kommune. For øvrig skal driften av næringsseksjonene til enhver tid være i tråd med offentlige tillatelser.

Som følge av at Sameiet er et kombinert bygg, skal deler av fellesarealene være undergitt begrenset adkomst (bruksrett) for hhv bolig- og næringsseksjonene.

Eierne/brukerne av boligseksjonene skal alene ha rett til å bruke innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser, bodarealer og fellesrom i boligetasje som utelukkende er beregnet for boligene. Næringsseksjonene har dog rett til adkomst til sine tilleggsdeler i form av tekniske rom og øvrige tekniske installasjoner via disse arealene.

Hver boligseksjon skal ha eksklusiv bruksrett til en sportsbod i fellesareal. Styret skal holde oversikt over hvilke seksjoner som til enhver tid disponerer hvilke boder. Ved bytte av bodareal internt mellom sameierne, skal styret informeres.

Næringsseksjonene, snr. 1-3, skal alene ha rett til å bruke fasade og inngangsparti i 2. etg som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene, samt avfallsrom i 2. etasje.

Seksjonseiere i leilighet U0102 ved Sigurd Hoels vei 63, seksjonsnummer 185 har enerett til å bruke sameiets fellesareal mellom terrasse tilhørende leiligheten og betongvegg på høyre side av terrassen i 30 år.

§ 6

Bygningsmessige arbeider/tiltak på fasade mv.

Næringsseksjonene skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner, ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger på næringslokalenes fasade, innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Dette gjelder også etablering av varmelamper, markiser, utemøbler etc. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt som i sin helhet skal besørges og bekostes av den aktuelle næringsseksjon jf. § 14-16.

Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i Sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Faste virksomhetsskilt og profilering på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur og skal være i tråd med skiltplan for området. Det må søkes både sameiets styre og planmyndigheter før dette settes opp. Styret må ha saklig grunn for å kunne nekte godkjenning.

Øvrige tiltak og endringer vedrørende fasaden som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene, er gjenstand for styrets godkjenning med mindre tiltaket faller inn under § 10 hvor vedtak fra sameiermøtet er påkrevet. Det samme gjelder alle utvendige arbeider på boligseksjoner og fasader, herunder endring av fasadekledning og utvendige farger og oppføring av markiser og gjerder. Styret kan ikke avslå søknad om tiltak som nevnt, med mindre det foreligger saklig grunn.

Skillevegger tilknyttet boligseksjoner på bakkeplan kan ha høyde på 180 cm i 200 cm inntil sidevegg, og skal skrås ned mot 150 cm ellers, i tillegg til at den er i samme materiale som bygget og i samme farge.

§ 7

Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for utleie av tilleggsdel til seksjonen.

Oppløsning av Sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 8

Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslag og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av sameiermøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap, ev regnskapsoversikt
3. Valg av styre
4. Budsjett for kommende år
5. Vederlag til styret

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollene skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 9

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene i Sameiet fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 8.

Alle sameiere har rett til å delta i ekstraordinært sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett slik det fremgår i § 8 ovenfor. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

§ 10

Sameiermøtets vedtak

Hver seksjon har en stemme. Ved avstemninger regnes flertallet etter de avgitte stemmer i sameiermøtet.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl.a.:

- a) endring av vedtektene, om ikke eierseksjonsloven stiller strengere krav
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- d) 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
- e) samtykke til reseksjonering jf. eierseksjonsloven § 20
- f) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- g) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- i) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt for vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

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

§ 11

Styret

Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av sameiermøtet.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, forsvarlig regnskapsførsel, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Sameiets styre har tilsvarende ansvar for forvaltning og drift av garasjeseksjonen i henhold til garasjesameiets vedtekter, med mindre sameierne i Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Garasjesameie bestemmer at særskilt styre skal velges blant sameierne i garasjeseksjonen.

Styret kan ansette forretningsfører, revisor og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer eller varamedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak for at dette skal være gyldig.

Styret skal føre protokoll over saker som behandles og vedtak som fattes. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 12

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

§ 13

Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette eller endre husordensreglement for Sameiet, samt fastsette egne ordensregler for boligseksjonene, jf. § 5.

§ 14

Vedlikehold av bruksenheter

Seksjonseieren skal jf. eierseksjonsloven § 32 for egen regning vedlikeholde bruksenheter slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheter.

Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnett inn til bruksenheter og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheter og vedlikehold av våtrom slik at lekkasjer unngås.

Næringsseksjoner skal for egen regning vedlikeholde tekniske anlegg installert særskilt for disse, uavhengig av plassering i bygget.

Balkonger/terrasser (med rekkverk og skillevegger) vedlikeholdes av Sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Dog skal sameieren vedlikeholde innvendige flater, samt holde sluk fritt for løv m.v. på de private balkonger/terrasser.

Hekker som avgrensar tilleggsdel for seksjonene på bakkenivå, klippes i toppen og på yttersiden av Sameiet. Sidene av hekk mot tilleggsarealet klippes av den enkelte seksjonseier.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan styret beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

§ 15

Vedlikehold av fellesareal

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. § 14. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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 bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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.

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

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 16

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Med de unntak som følger av nærværende vedtekter, skal felleskostnadene fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf § 19
- b) felles kommunale avgifter
- c) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorarer
- d) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer
- e) kostnader til vaktmestertjenester
- f) strøm og oppvarming i fellesarealer
- g) kostnader knyttet til felles utomhusarealer

Kostnader til felles abonnement for kabel-TV/bredbånd fordeles med lik del på hver boligseksjon. Næringsseksjonene tegner egne abonnement og dekker selv kostnadene for dette.

Kostnader til generelt fasadevedlikehold er en ordinær felleskostnad som fordeles etter sameierbrøk, dog slik at rene fasadetiltak for de enkelte næringsseksjonene belastes disse og rene fasadetiltak for boligene belastes boligseksjonene.

Boligseksjonene betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener til boligseksjonenes bruk jf. § 5, herunder boliginnganger, ganger/korridorer og fellesrom i boligdel, boder, heiser og trappeløp. Det samme gjelder andre utgifter som kun kommer boligseksjonene til gode.

Boligseksjonene betaler alene gebyrer og kostnader for sin egen avfallsfjerning. Utgiftene nevnt i dette avsnitt fordeles forholdsmessig mellom boligseksjonene iht. sameierbrøk.

Næringsseksjon nr. 1-3 har eget avfallsrom og betaler alene gebyrer og kostnader iht. deres bruk. Dersom den enkelte næringsseksjons virksomhet genererer avfall av en slik art eller mengde at dette ikke kan håndteres gjennom næringens avsatte avfallsrom påligger det den aktuelle næringsseksjon å besørge og bekoste egen ekstra avfallshåndtering.

Næringsseksjonene betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener næringsseksjonenes bruk jf. § 5, herunder fasade, inngangsparti og inne/uteareal som kun benyttes til varelevering. Det samme gjelder andre utgifter som kun kommer næringsseksjonene til gode.

Dersom næringsseksjonene driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk (i forhold til areal) betales den forhøyede premien av næringsseksjonene. Næringsseksjonene skal alene dekke evt. kostnader til leie av gategrunn fra kommunen for areal i fortau foran innganger til næringsseksjonene. Næringsseksjonene skal videre alene dekke kostnader til varmekabler i grunn utenfor egne innganger.

Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Garasjesameie dekker alene alle kostnader som knytter seg til drift og vedlikehold av garasjeseksjonen. Det samme gjelder de deler av fellesareal som kun tjener brukerne av garasjeseksjonen, herunder kjøreareal på begge plan og port inn til kjelleren.

Dersom en eier/bruker av en seksjon driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende eier/bruker pålegges å dekke en større andel av kostnadene enn fordeling etter dette punkt skulle tilsi.

§ 17

Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for Sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal hver måned forskuddsvis betale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men bidra til fremtidige drifts- og vedlikeholdskostnader.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 18

Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 19

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av Sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 20

Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf. eierseksjonslovens § 31.

§ 21

Mislighold og fravikelse

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.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en seksjonseier oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 22

Lov om eierseksjoner

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Lov om eierseksjoner av kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter. Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravelige bestemmelser i eierseksjonsloven går bestemmelsene i vedtektene foran.

§ 23

Kamera/videoovervåking

Videoovervåking av sameiets fellesarealer er tillatt. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Opptak fra anlegget slettes etter 14 dager og vil kun anvendes som dokumentasjon i forbindelse med hærverk, innbrudd og tyveri.

Vedtekter for

Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Garasjesameie

Vedtektene er sist endret på ordinært årsmøte avsluttet 15. mai 2023 og erstatter opprinnelige vedtekter.

§1

Navn – Eiendom

Sameiets navn er Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Garasjesameie (Sameiet) og omfatter gnr. 128 bnr. 145 snr. 214 i Oslo kommune (Eiendommen). Eiendommen utgjør en del av Eierseksjonssameiet Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet.

§2

Eierform

Sameiet er et realsameie og består av 152 ideelle andeler. Andelene i Sameiet er tilknyttet seksjoner i Eierseksjonssameiet Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet og ligger som tilbehør til disse i henhold til avhendingsloven § 3-4 andre ledd bokstav d. En seksjon kan ha flere ideelle andeler i Sameiet. Hver andel er tilordnet en eksklusiv bruksrett til en garasjeplass.

§3

Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte næringsseksjon nr. 214 (garasjeanlegget) med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner for bebyggelsen som ligger over garasjeanlegget, til det beste for sameierne i Eiendommen og sameierne i Eierseksjonssameiet Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet.

§4

Bruk av anlegget og fordeling av plasser

Parkeringsplassene kan kun benyttes av de seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til disse. For øvrig har sameierne lik rett til å benytte anleggets øvrige arealer.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer eksklusiv bruksrett til de ulike parkeringsplassene.

Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet som berører fordelingen av parkeringsplassene uten at de berørte har gitt sitt samtykke til dette, med unntak av de tilfeller som følger av § 6.

Eiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av hver plass og Eiendommen for øvrig må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget. Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasjeplass iht. § 5 er ikke å anse som næringsvirksomhet

etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å bruke parkeringsplass eller Eiendommen for øvrig til lagring av gjenstander og materialer, herunder bildekk, skiboks mv.

For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

§5

Rettslige disposisjoner

Andelene i Sameiet er tilknyttet sameiernes seksjoner i Eierseksjonssameiet Tiedemannsbyen Petersborgkvarartalet.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter. Sameieandel kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med seksjonen den er tilknyttet. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for Sameiet før den er godkjent av styret.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre seksjonseiere i Eierseksjonssameiet Tiedemannsbyen Petersborgkvarartalet. De som låner eller leier plass plikter å følge disse vedtekter.

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til Sameiets styre
- Styret/forretningsfører skal til enhver tid føre lister over de som ønsker å leie parkeringsplass
- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter etter disse vedtekter har Sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor Sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på Sameiets eiendom

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens § 14 og 15.

§6

Parkeringsplasser for funksjonshemmede

Bruksrett til parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med seksjon i bebyggelsen, ikke overføres til andre enn seksjonseiere i det sameiet som selger tilhører. Visse parkeringsplasser er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede.

Sameierne er kjent med at dersom en eier av en annen seksjon i Eierseksjonssameiet Tiedemannsbyen Petersborgkvarartalet har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge seksjonseierne som disponerer slik plass å stille denne til disposisjon. Dette gjelder bare i tilfeller der seksjonseieren med funksjonshemming disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren, og

bruksoverlatingen skal skje mot at den seksjonseier som oppgir sin plass får rett til bruk av denne parkeringsplassen.

Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Styret i Sameiet behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollene skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når et antall sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 7. Alle sameiere har rett til å delta i ekstraordinært sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett slik det fremgår i § 7 ovenfor. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Hver sameier har én stemme pr. ideell andel vedkommende har tilknyttet sin seksjon. Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- 1) endring av vedtektene
- 2) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- 3) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- 4) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene
- 5) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av areal som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel ved like
- 2) endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse
- 4) endring av fordelingen av parkeringsplasser, jf. § 4, med unntak for tilfeller som faller inn under § 6

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt for vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter. Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§10

Styret

Styret i Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet eierseksjonssameie utgjør styret for sameiet, og skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr. 214 i samsvar med lov, disse vedtekter, vedtekter for Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet eierseksjonssameie, husordensregler for Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet eierseksjonssameie og vedtak i sameiermøtet.

Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av tre medlemmer som velges av sameiermøtet.

Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist på maksimalt seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer eller varamedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen har stemt for. Uansett må minst 2 styremedlemmer stemme for et vedtak for at dette skal være gyldig.

Styret skal føre protokoll over saker som behandles og vedtak som fattes. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

Styret utøver videre Sameiets stemmerett i sameiermøter for Eierseksjonssameiet Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet hvor Sameiet til sammen har én stemme, på lik linje med de øvrige seksjoner.

§12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

§13

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte sameier.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Eiendommen.

§14

Vedlikeholdskostnader

Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet sameie skal gjennom egen avdeling (underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med næringsseksjon 214.

De ideelle eierne av næringsseksjon nr. 214 skal betale utgiftsbidrag, iht. sin eierbrøk i seksjonen, til Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Eierseksjonssameie.

Eiere av parkeringsplass som har kjøpt lader for lading av elektrisk bil som er tilknyttet felles ladeinfrastruktur, har tilgang til uttak av strøm som avregnes på en felles strømmåler som eies av Eierseksjonssameiet. Kostnadene fordeles mellom brukerne etter målt forbruk eller retningslinjer fastsatt av styret i Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet eierseksjonssameie. Eventuelle utgifter som er knyttet mot spesifikke ideelle eiere, som eksempelvis abonnement knyttet til elbillader, vil tilfalle de andelseiere dette gjelder.

De ideelle eierne av næringsseksjon nr. 214 skal bare dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg mv., strøm,

fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige drifts- og vedlikeholdskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr. 214 og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget.

Dersom kostnader forbundet med energi m.v. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk som kan fastsettes og justeres etter behov av Styret i eierseksjonssameiet.

§15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal hver måned forskuddsvis betale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Det kan etableres praktiske betalingsordninger som medfører at felleskostnadene innkreves den enkelte sameier direkte. Den enkelte sameier er uansett ansvarlig for at felleskostnadene blir betalt.

§16

Ansvar utad

Overfor Sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av Sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§17

Kamera/videoovervåking

Videoovervåking av garasjeanlegg er tillatt. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Opptak fra anlegget slettes etter 14 dager og vil kun anvendes som dokumentasjon i forbindelse med hærverk, innbrudd og tyveri.

§18

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§19

Bakgrunnsrett

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet. Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven går bestemmelsene i vedtektene foran.

Husordensregler

*Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet
Eierseksjonssameie. Org nr 917 198 578*

1 Generelt

1.1 Formålet med husordensreglene er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø samt å ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø. Lojal oppfølging av reglene fra alle beboere er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

1.2 Vær oppmerksom på at husordensreglene ikke bare pålegger plikter, men snarere tvert om skaper rettigheter. Husordensreglene skal være vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli et trivelig sted, slik vi gjerne vil ha det! Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir overholdt av alle som bebor seksjonen, samt andre som gis adgang til leiligheten. Eventuelle uoverensstemmelser mellom beboerne bør i første omgang søkes løst internt.

2 Overdragelse og utleie av leilighet

2.1 Enhver ny eier eller leietaker skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører (OBOS) innen en uke etter innflytting.

2.2 Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for eventuelle leietagere, og at disse blir overholdt av leietager og andre som gis adgang til leiligheten. For eventuelle overtredelser av husordensreglene foretatt av leietager, svarer seksjonseier som om overtredelsen var hans egen.

3 Fellesarealer

3.1 For å bidra til trivsel i fellesarealene, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte, samt å holde fellesarealer inne og ute ryddig.

3.2 Trappeoppgang, korridorer og felles kjellerrom skal ikke opptas med gjenstander (Sjøppel, sko, leker etc). Sykler og barnevogner kan kun stå på henviste plasser eller må oppbevares i egne boder. Rømningsveier skal ikke sperres, heller ikke midlertidig.

3.3 Det er strengt forbudt å røyke i bygningens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter utomhus og foran hovedinngangene. Det er røykeforbud på sameiets fellesarealer og balkonger/terrasser hele uken mellom 23.00-08.00

3.4 Sjøppel skal kastes i henviste søppelsjakter. Dersom sjaktene er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel hygienisk inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv. Man skal ikke sette fra seg søppel eller annet avfall på fellesarealene.

3.5 Forurensing av fellesområdene er forbudt. Det er ikke tillatt med mating av dyr/fugler på utvendig fellesareal.

3.6 All skade som påføres felles eiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som Eventuelt har gitt vedkommende adgang til området. Det skal vises varsomhet ved flytting. Skade forvoldt på fellesarealer under flytting, må erstattes av eier.

3.7 Dører fra garasje til oppgang/heiser, dør til sykkelbod og tilsvarende må alltid Holdes låst.

3.8 Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret Organiserer derfor dugnader ved behov.

3.9 Det må respekteres at definerte hageflekker foran leilighetene i 1. etasje ikke er fellesareal.

3.10 Oppdager man mangler, skal disse umiddelbart meldes til styret.

4 Ro og orden

4.1 Den enkelte beboer plikter å sørge for ro mellom kl. 22.00 til 07.00 fra søndag til fredag og 23.00 til 07.00 fra fredag til søndag både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige nabohensyn. Det skal vises spesielt Hensyn med tanke på høy musikk når dører og vinduer er åpne.

4.2 Støyende arbeid som banking eller boring, skal bare skje på hverdager mellom klokken kl. 08.00 og 19.00 og lørdager fra kl. 10.00 til 17.00. Støyende arbeid skal begrenses til et minimum på søndager og helligdager, og ikke være til sjenanse for naboer.

4.3 Ved oppussing av leilighet (større innvendig arbeid) som foregår over lengre tid og som medfører vedvarende støy, kan ha arbeidet bare utføres i tidsrommet 08.00 - 17.00 på hverdager. Styret kan gi dispensasjon fra dette etter søknad.

4.4 Elektrisk- og gassgrill er tillatt under forsvarlig bruk. Det er ikke tillatt med kullgrill. Grilling skal ikke være til sjenanse for naboene. Gassbeholderen til gassgrillene skal ikke oppbevares inne i leilighetene eller bodene, men forsvarlig på balkong/takterrasse.

4.5 Styrets godkjenning må innhentes før alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende påbegynnes, så som f.eks. maling, solskjerming, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige og seksjonseier/leietager vil bli holdt økonomisk ansvarlig. Synlig parabol er ikke tillatt.

4.6 Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

4.7 Det er tillatt med husdyr dersom dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Dersom husdyrhold er til sjenanse for andre, vil styret mekle i saken og i alvorlige tilfeller eventuelt kreve at dyreholdet avsluttes. Sameiets fellesareal, inkludert plenarealer, kan benyttes av husdyr under forsvarlig tilsyn, men ikke som lufting for dyrets daglige gjøremål. Til dette henvises det til omkringliggende egnede grøntområder utenfor sameiet. Det er båndtvang året rundt i sameiets fellesareal.

5 Garasje og kjellerbod

5.1 Biler skal parkeres i parkeringsanlegget på reserverte plasser.

5.2 Parkeringsplasser skal holdes ryddig av bileier. Oppsamling av unødvendig skrot eller lagring av brennbart materiale på egen parkeringsplass er ikke tillatt.

5.3 Parkering av biler, mopeder, MC, tilhengere, gjenstander etc. utenfor eget parkeringsareal er ikke tillatt og vil bli fjernet uten forvarsel for eiers regning.

5.4 Det er ikke lov til å oppbevare eksplosive væsker eller på annen måte farlig materiale i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i bygningens kjeller.

6 Overtredelse av husordensreglene

6.1 Overtredelse av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig ovenfor seksjonseieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere/beboere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for seksjonseiers regning. Når mangler påtales skal varslet inneholde opplysninger om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.


6.2 Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen (jf. Lov om eierseksjoner).


6.3 Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen (jf. Lov om eierseksjoner).

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Sigurd Hoels vei 53, 0655 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 128, bnr. 145, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 04.06.2024

Rapportdato: 09.06.2024

Oppdragsnr.: 21138-1050

Referansenummer: TK1463

Autorisert foretak: Linima AS

Sertifisert Takstingeniør: Johannes Barbantonis

Vår ref: Lillian Foss



NITO



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.



BOLIGTAKSTMANNEN

Rapportansvarlig

Johannes Barbantonis
Uavhengig Takstingeniør
johannes@linima.no
942 46 240



BVN ØYEGRANLINGS
VÅTROMSNORM
GODKJENT
VÅTROMSBEDRIFT



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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.



Beskrivelse av eiendommen

3.etasje: Tilgang via felles trappoppgang eller heis.

Entré, gang, bad/vaskerom, baderom, 3 soverom, bod, kjøkken og stue.

Standard:

Entre: Parkett på gulv. Malte overflater vegg og tak. En vegg er med mikrosement. Skyvedørsgarderobe. Calling anlegg.

Baderom: Flislagt bad gulv og vegg. Servant, servantskap, innebygd speil. Frittstående badekar med fast og innfellbar dusjvegg i herdet glass. Downlights i tak, varmekabler i gulv.

Gang: Parkett på gulv. Malte overflater vegg og tak.

Skyvedørsgarderobe. Takhøyde er på 2,22 m

Stue: Parkett på gulv, malte overflater vegg og malt betongtak. Utgang til balkong. Radiator. Takhøyde er på 2,50 m.

Kjøkken: Parkett på gulv, malte overflater vegg og malt betongtak. Flis mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenøy. Mekanisk avtrekk. Hvite profilerte fronter, laminert benkeplate. Integreerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin.

Soverom 1: Parkett, malte overflater vegg og malt betongtak. Radiator. Walk-in closet med åpen garderobeløsning.

Takhøyde er på 2,51m.

Soverom 2: Parkett, malte overflater vegg og malt betongtak. Radiator. Takhøyde er på 2,51m.

Soverom 3: Parkett, malte overflater vegg og malt betongtak. Radiator. Garderobeskap.

Bad/vaskerom: Flislagt bad gulv og vegg. Dobbelservant, servantskap, innebygd speil. Dusjhjørne med innfellbar dusjdører i herdet glass. Downlights i tak, varmekabler i gulv.

Bod/teknisk rom: Parkett, malte overflater vegg og tak. Sikringsskap, rørfordelerskap.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i tre, med aluminiums kledning på utsiden. Vinduene og verandadør er med 3-lags isolerglass.

Brann og lydisolert inngangsdør med kikkhull. Overbygget sør-østvendt balkong på ca. 12 m². Rekkverk i stål, stålglattet betonggulv. Dobbel strømkontakt og utelys.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulv i alle rom unntatt på baderom og bad/vaskerom hvor det er flislagt gulv. Malte vegger og tak, flislagte vegger på baderom.

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Glatte ett speils hvitlakkerte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderommet er en prefabrikkert modulbaderom. Det er lagt flis på vegg og gulv. Metalplater i tak med downlights.

Flislagt gulv, oppvarmet med elektriske varmekabler.

Stålsluk og membran fra byggeår.

Det er etablert servantskap med nedfelt servant, innebygd speil med lys over, vegghengt klosett med innebygd sistene og badekar med innfellbar dusjdør og fastmontert glass skillevegg i herdet glass.

Det er installert balansert ventilasjon i boligen.

Det ble søkt etter fukt, men det ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med PROTIMETER MMS3. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsonen på våtrommet.

Bad/vaskerom

Baderommet er en prefabrikkert modulbaderom. Det er lagt flis på vegg og gulv. Tak med metalplater og downlights.

Flislagt gulv, oppvarmet med elektriske varmekabler.

Sluk og membran fra byggeår.

Det er etablert servantskap med dobbeltservant, innebygd speil med lys over, vegghengt klosett med innebygd sistene og innfellbare dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin.

Det er installert balansert ventilasjon i boligen.

Det ble søkt etter fukt, men det ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med PROTIMETER MMS3. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsonen på våtrommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen fra Norema med hvite glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og frys. Kjøkkenøy. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Ny oppvaskmaskin i 2020. Balansert ventilasjon i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Rørfordelerskap plassert i tak på våtrommene og vannfordelerskap i bod ved entreen.

Det er avløpsrør i plast fra byggeår.

Ventilasjon i leiligheten er av type balansert ventilasjon, med felles aggregat plassert i tekniske rom i kjelleren. At den er balansert betyr at det sendes lik mengde luft inn i leiligheten som det trekkes ut.

Tilførsel av varmtvann i leiligheten er fra fjernvarme.

Radiator plassert i stuen og på soverommene.

Elektrisk anlegg med automatsikringer, plassert i bod ved entreen.

Det er installert felles sprinkelanlegg i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 6.779 m² som tilhører sameiet.

Tomten er fellesareal.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

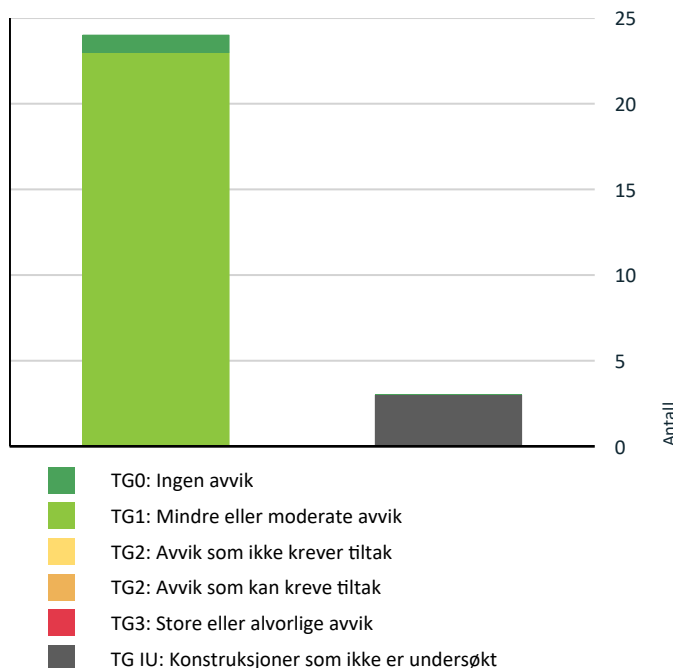
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er ikke foretatt endringer fra opprinnelig planløsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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 > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

2016

Standard

Moderne bygg med bl.a. heis og bra standard.

Vedlikehold

Bygget blir løpende vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Plassbygde garderobeskap i gangen og bibliotek i stuen. Ny dobbel vask og skap i bad/vaskerom. Åpen garderobe system på soverom1 med bl.a. snekkerbygd bakside mot rommet.
2018	Modernisering	Det ble installert badekar på badetrom.
2020	Modernisering	Ny oppvaskmaskin på kjøkkenet.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer i tre, med aluminiums kledning på utsiden. Vinduene og verandadør er med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Brann og lydisolert inngangsdør med kikkhull.

Årstall: 2016

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget sør-østvendt balkong på ca. 12 m². Rekkverk i stål, stålglatt betonggulv. Dobbelt strømkontakt og utelys.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Parkett på gulv i alle rom unntatt på badetrom og bad/vaskerom hvor det er flislagt gulv. Malte vegger og tak, flislagte vegger på badetrom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Tilstandsrapport

TG1 Innvendige dører

Glatte ett speils hvitlakkerte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderommet er en prefabrikkert modulbaderom.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG1 Overflater vegger og himling

Det er lagt flis på vegg og gulv. Tak med metalplater og downlights.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG1 Overflater Gulv

Flislagt gulv, oppvarmet med elektriske varmekabler.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG1 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet en en prefabrikkert baderoms kabin. Sluk og membran fra byggeår.



Baderomssluk plassert i dusjonen

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert servantskap med dobbeltservant, innebygd speil, vegghengt klosett med innebygd sisterne og innfelbare dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er installert balansert ventilasjon i boligen.

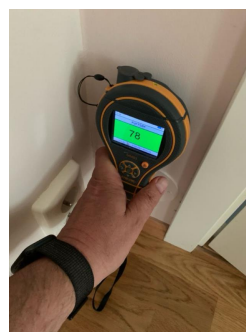
ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Prefabrikkert baderomskabin. Det ble søkt etter fukt, men det ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med PROTIMETER MMS3. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.



Fuktmåling overflater baderom.



Fuktmåling tilliggende rom ved våtsone.

ETASJE > BAD

Generell

Baderommet er en prefabrikkert modulbaderom.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er lagt flis på vegg og gulv. Metalplater i tak med downlights.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv, oppvarmet med elektriske varmekabler.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet en en prefabrikkert baderoms kabin. Stålsluk og membran fra byggeår.

Tilstandsrapport



Baderomsluk plassert under badekar.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert servantskap med nedfelt servant, innebygd speil, vegghengt klosett med innebygd sisterne og badekar med innfellbar dusjdør og fastmontert glass skillevegg i herdet glass.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er installert balansert ventilasjon i boligen.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Prefabrikkert baderomskabin. Det ble søkt etter fukt, men det ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med PROTIMETER MMS3. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.



Fuktmåling tilliggende rom til våtsone.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen fra Norema med hvite glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og frys. Kjøkkenøy. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Ny oppvaskmaskin i 2020.

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG1 Avtrekk

Balansert ventilasjon i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG1 Vannledninger

Rørfordelerskap plassert i tak på våtrommene og hovedfordelerskap i bod ved entreen.



Fordelerskap plassert i tak på bad/vaskerom.



Hovedfordelerskap plassert i bod ved entreen. Vannmåler og hovedstoppekran.



Fordelerskap plassert i tak på baderom.

TG1 Avløpsrør

Det er avløpsrør i plast fra byggeår



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Tilstandsrapport

TE 1 Ventilasjon

Ventilasjon i leiligheten er av type balansert ventilasjon, med felles aggregat plassert i tekniske rom i kjelleren. At den er balansert betyr at det sendes lik mengde luft inn i leiligheten som det trekkes ut.

TE IU Varmtvannstank

Tilførsel av varmtvann i leiligheten er fra fjernvarme.

TE 1 Vannbåren varme

Radiator plassert i stuen og på soverommene.

TE 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 bygnings-sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer, plassert i bod ved entreen.

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.
2016
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, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

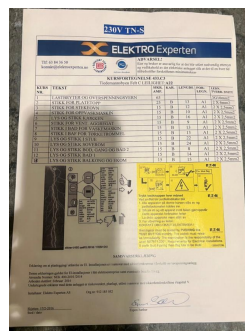
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne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

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



Sikringsskap plassert i bod ved entreen.



Kursfortegnelse sikringsskap

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

Det er installert felles sprinkelanlegg i bygget.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

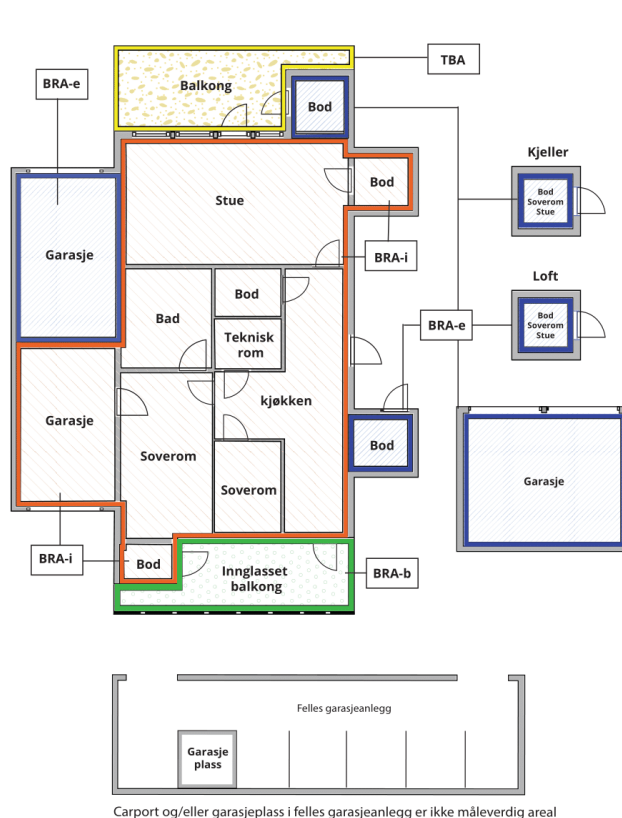
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	112	6		118	12		118
SUM	112	6			12		118
SUM BRA	118						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Gang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken , Stue , Bad/vaskerom , Bad , Bod	Kjellerbod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en sportsbod i kjelleren som ble målt til ca. 5,6 m2. Boden er merket med leilighets nummer som er H0302 og seksjonsnr: 13. Sør-østvendt overbygd balkong på ca. 12 m2. Felles sykkelbod og mulighet for kjøp eller leie av parkeringsplass i felles garasjeanlegg i kjelleren, ellers gateparkering for bil etter gjeldende bestemmelser, området er en del av ordningen "beboerparkering".

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke foretatt endringer fra opprinnelig planløsning.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se konstruksjoner i rapporten og punktet om tilbygg/modernisering.

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	108	4

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Entré, bad, bad/vaskerom, gang, 3 soverom, bod, kjøkken og stue.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2024	Johannes Barbantonis	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	145		13	112 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Sigurd Hoels vei 53

Hjemmelshaver

Grindaker Marte Haabeth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i boligblokk i i Tiedemannsbyen på Ensjø, Oslo kommune.

Adkomstvei

Offentlig, felles trappoppgang

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med tilhørende bestemmelser i S-2255 og KDP17. Se også Kommuneplan 2015- Oslo mot 2030 - smart, trygg og grønn som er en del av områdets nye reguleringsplan.

Om tomten

Eiet tomt på 6.779 m² som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

Det henvises til informasjon i salgsoppgaven.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyper.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

- våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
 - forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.
- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
 - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Tilstandsrapportens avgrensninger

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens oppreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Hegdehaugen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	125240311
Adresse	Sigurd Hoels vei 53		
Postnr.	0655	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2016	Hvor lenge har du bodd i boligen?	8 år 1 mnd
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalensr	91383909
Selger 1 Fornavn	Marte Haabeth	Etternavn	Grindaker

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Rørlegger og Bolig Konsulenten AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Satt opp veggskap og servantbenk med to vasker på hovedbadet. Fjernet dusjdører på gjestebadet, satt inn badekar og monterte dusjdørene på igjen i 2018.

I 2016 ble det satt inn dobbel vask med underskap og et veggskap på hovedbadet av annen rørlegger.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja

Kommentar

Kun på førstnevnte.

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar Har vært "soppdannelse på 3 vegger i en begrenset del av U2" (garasjeanlegget) i 2024 som nå er sanert. Viser til sameiet for mer informasjon.

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Ja, riss/liten sprekk i hjørnet av stuen og på to vinduer på soverommene.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar Ja, det var skjeggkre i boligen, vellykket behandling februar 2022.

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

Nei Ja Kommentar Ja, det var skjeggkre i boligen, vellykket behandling februar 2022.

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

Nei Ja Kommentar Det har vært problemer med vann under kraftig regnvær (flom) i den nederste garasjen og i boder i U1, men såvidt jeg vet ikke i vår oppgang og ikke i første etasje der vår bod er.

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar I regi av sameiet, inkludert varmesentralen.

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Det er en flere utbygginger og grøntområder i nærheten som nærmer seg ferdigstilling, og i tillegg skal NRK bygge nye lokaler i Ensjøveien. Viser til "Planleggingsprogram for Ensjø" og gjeldende reguleringsplan.

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

Nei Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Ble satt i gang behandling for det i 2022 i bodområdet.

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

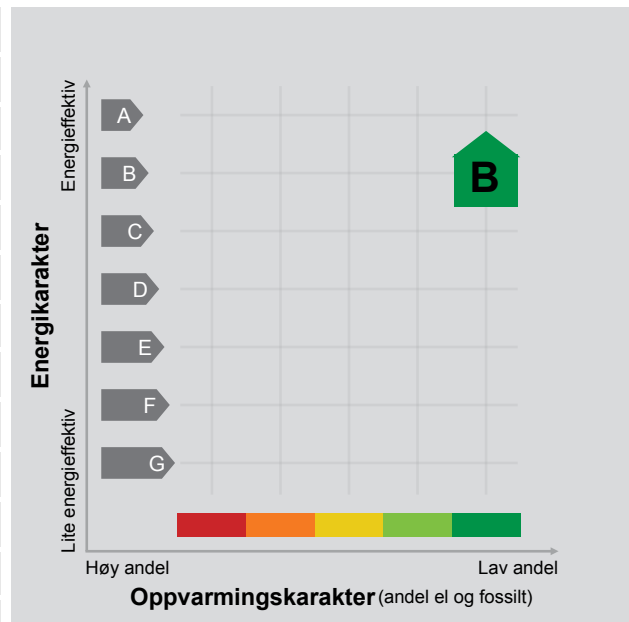
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

ENERGIATTEST

Adresse	Sigurd Hoels vei 53
Postnummer	0655
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	145
Seksjonsnummer	13
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300446514
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	df87d2ea-8755-4d4d-94b0-6b43589dd909
Dato	03.06.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ELLEN-CHRISTINA OLSSON HVEDING



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	
BRA:	112
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sigurd Hoels vei 53
Postnummer: 0655
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0302
Dato: 03.06.2024 9:14:19
Energimerkenummer: df87d2ea-8755-4d4d-94b0-6b43589dd909

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 128
Bruksnummer: 145
Seksjonsnummer: 13
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300446514

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2016

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	37 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m ²
Oppvarmet BRA	112 m ²
Totalt BRA	112 m ²
Oppvarmet luftvolum	290 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 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	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	178,7 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,80 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.2.2021

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	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Natalia Øzalp

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	12,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,2 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	79,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 274 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	82,80 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 443 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	82,80 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 274 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 034 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 240 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 274 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	22,8 %
--------------------------------------	--------

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3272848/dyuhxgpsx>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse 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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

KORT OM OSS



Anders Andersen

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

98 83 74 52

aa@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

Premium rådgivning

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

Møt en eiendomsmegler på Majorstuen med høy lokalkunnskap.

🏠 Vi i EIE Majorstuen & St.Hanshaugen kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du oppnår det beste resultatet!

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd, samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no