

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Stålverkskroken 18, 0661 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 129, bnr. 1, snr. 249

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 24.09.2025

Rapportdato: 06.10.2025

Oppdragsnr.: 22371-1433

Referansenummer: CW1281

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Pettersen



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.



TAKSTSAMVIRKE
AS

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig



Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454



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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2022. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022.

Selveierleilighet - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takterasse av trekonstruksjoner på ca. 34 m², terrassebord lagt på gulvet. Rekkverk av blomsterkasser og stålkonstruksjoner med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 120 cm.

Boligblokk bygget i 2022. Bygningen antas fundamentert med stål-/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført av betong, forblendet med murstein. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNENDIG

[Gå til side](#)

Himlinger med prefabrikkerte betongelementer. Vegger med malte plater og spilevegg. Gulv med parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,60 m.

- Det registreres noe bruksslitasje på dørkarmen i boligen. Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Gjestebad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

Hovedbad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

- Det registreres noe svelling i skjøt til benkeplaten, dette ansees som mindre avvik.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Vannbåren gulvvarme på bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

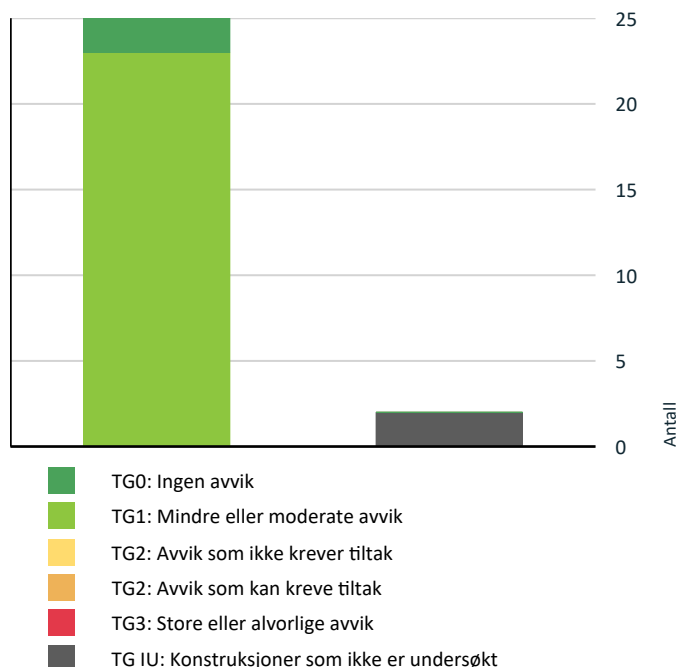
[Gå til side](#)

Selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > 6. etasje > hovedbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

 TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 6. etasje > gjestebad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2022

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges
Eiendommer.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2021.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 3-lags press glass, prod. 2021.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterasse av trekonstruksjoner på ca. 34 m², terrassebord lagt på gulvet. Rekkverk av blomsterkasser og stålkonstruksjoner med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 120 cm.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 2022. Bygningen antas fundamentert med stål-/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført av betong, forblendet med murstein. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNENDIG

Overflater

Himlinger med prefabrikerte betongelementer. Vegger med malte plater og spilevegg. Gulv med parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,60 m.

- Det registreres noe bruksslitasje på dørkarmen i boligen. Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Vannbåren gulvvarme på bad.

VÅTROM

6. ETASJE > GJESTEBAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

6. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

6. ETASJE > GJESTEBAD

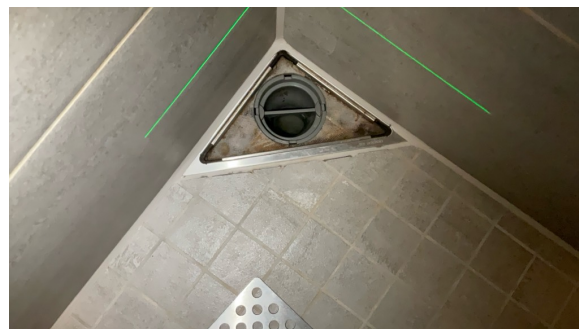
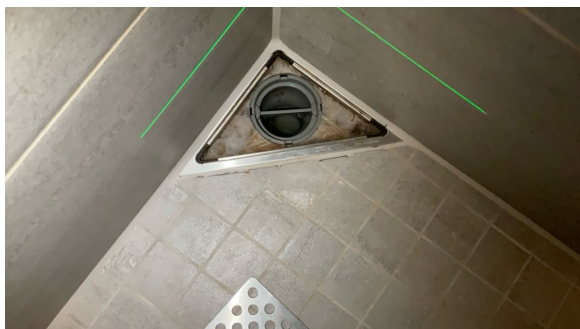
TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til minimum 25 mm.

6. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



6. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

6. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

6. ETASJE > GJESTEBAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke mulig på grunn av prefab stålkassetter. TGIU er gitt i tråd med NS 3600 punkt 7.3.3, da visuell kontroll av tilliggende konstruksjon ikke lar seg gjennomføre uten ødeleggelse.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av takstmann på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

6. ETASJE > HOVEDBAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Balansert ventilasjon.

6. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

6. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

6. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Tilstandsrapport

6. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører.

6. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

6. ETASJE > HOVEDBAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke mulig på grunn av prefab stålkassetter. TGIU er gitt i tråd med NS 3600 punkt 7.3.3, da visuell kontroll av tilliggende konstruksjon ikke lar seg gjennomføre uten ødeleggelse.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av takstmann på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

- Det registreres noe svelling i skjøt til benkeplaten, dette ansees som mindre avvik.

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning. Ventilasjonskanaler er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på kanaler skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. Det anbefales å følge leverandørens anvisninger for serviceintervall.

Andre VVS-installasjoner

Det er installert waterguard under vask på kjøkken.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme pp bad. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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.

2022 Byggeår

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

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

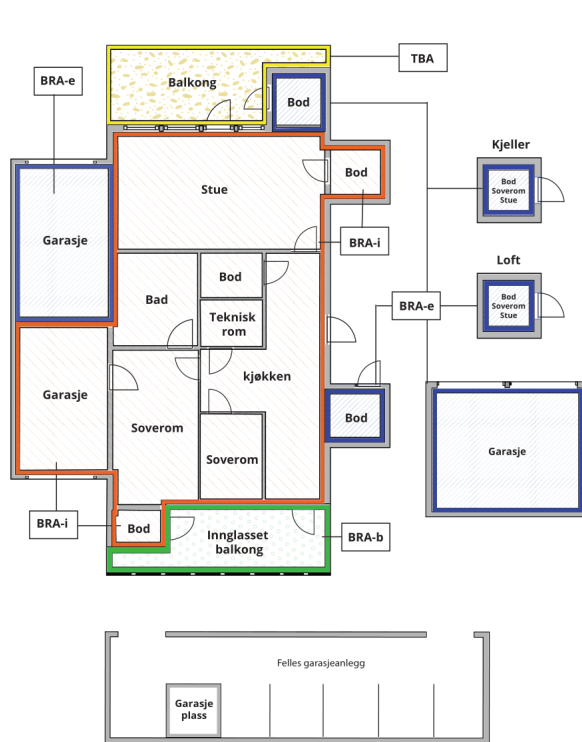
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6. etasje	90			90	34
Kjeller		5		5	
SUM	90	5			34
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. etasje	Entré, gjestebad, hovedbad, 3 soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 5, 2 m², merket (249)

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

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)
Selveierleilighet	90	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Øyvind Bøhm Frisak	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	129	1		249	11370.4 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Stålverkskroken 18, 0661 OSLO							
Hjemmelshaver							
Øyvind Bøhm Frisak og Lisa Monge							
Boligselskap		Eierandel			Forretningsfører		Organisasjonsnr
TIEDEMANNSPARKEN		88 / 20021			OBOS		927377128
SAMEIE					EIENDOMSFORVALTNING AS		
Felles gjeld:							
Kr. 959 31.12.2024							

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7869264			
Kommentar Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CW1281>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Stålverkskroken 18, 0661 OSLO

30 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Stålverkskroken 18

Postadresse

Stålverkskroken 18

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Hele perioden

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 7869264

Informasjon om selger

Selger

Frisak, Øyvind Bøhm

Selger

Monge, Lisa

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vanninntrengning i betonghimling oktober 2022. Entreprenør lokaliserte årsaken, luftet ut fra taket og tekking. Fuktbobler i tak i leilighet reparert og malt på nytt. Reklamasjonssak lukket.

Fuktskade på vinduet på hovedsoverom. Forholdet er reklamert, og vinduet er besluttet byttet i garantiperioden. Utbedring er planlagt gjennomført i perioden uke 8–10. I karmen under er det oppstått en liten fuktskade som vi er usikre på blir en del av utbedringen.

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Enkeltilfelle av vannlekkasje i bodområdet som er tilknyttet Stålverkskroken 18. Det ble raskt utbedret.

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Sameiet har hatt utbedringsarbeider med ventilasjonstårnene i bakgården. Det var noe luktsmitte fra ut- til innluft som nå er utbedret fra utbygger.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2025

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utbygger hatt faglærte for å utbedre tårnene. Utbygger løste problemene med luktsmitte som beboere har varslet om.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Veidekke / Selvaag

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei



Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vært observert rotter, tiltak iverksatt fra både sameiets styre og utbygger (gift og feller).

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

Reklamasjon på glassrekkverk som har gått til forliksrådet.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95286862

TINHOLT EIENDOMSMEGLING AS
Tinholt v/Anders Rønvik Pettersen
Bygdøy allé 60A, 0265 OSLO
E-post: anders@tinholt.no

Deres ref.: 201250330 . Vår ref.: 2421-1-249

Dato: 03.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Tiedemannsparken Sameie
Organisasjonsnr: 927377128
Seksjonseier: Frisak, Øyvind Bøhm
Medeier: Monge, Lisa
Leilighetsnummer: 249
Adresse: Stålverkskroken 18, 0661 OSLO
Seksjonsnummer: 249
Gnr. 129
Bnr. 1

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 336,60,-

Herav:

Akonto fjernvarme
TV
Felleskostnader
Internett

Pr. dags dato
828,00
369,00
3 903,60
236,00

Evt. fremtidig endring:

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	13,-
Fradragsberettigede kostnader:	371,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	959,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Minh Hoang Nguyen, e-post: tiedemannsparken@gmail.com

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



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

Sist oppdatert 4.12.24



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2421

TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

Velkommen til årsmøte i TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler Mia Gabrielsen (OBOS Eiendomsforvaltning) som møteleder.

Forslag til vedtak

Mia Gabrielsen (OBOS Eiendomsforvaltning) er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av møteinnkallingen anses oppfylt på bakgrunn av årsmøteinnkallingen.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

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

2. 2421 Tiedemannsparken Sameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 570.600,-

Sak 7

Oppfølging på reklamasjon med luktsmitte i ventilasjonsanlegget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Aktuelle dokumenter er vedlagt i saken.

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas i sin helhet.

Vedlegg

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

Oppfordring om endring av avtale for internett og TV

Forslag fremmet av:

Knut Johannes Liland Hartveit

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

1. med TV eller høyere internetthastighet mot tilleggskostnad.

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

2. raskere internett, eller omvendt.

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

Sak 9

Søknad om pergola

Forslag fremmet av:

Anders Strøm

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak 1

Forslag fra Anders Strøm: viser til saken

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

Sak 10

Endre bomløsning

Forslag fremmet av:

Ronny Bøasæter Røsdal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet.

Opprette grøntgruppe og veldferdsgruppe

Forslag fremmet av:

Thomas Tandberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Foreslår derfor at det opprettes følgende:

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

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

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

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

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

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

Mulighet for ytterligere besparelse ved opprettelse av slike utvalg:

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

1) Økonomisk og administrativt ansvar

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

2) Juridiske og praktiske hensyn

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

3) Arbeidsmengden i styret

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

4) Koordinering av velferdstiltak

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

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

Styrets konklusjon:

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

(*) Hagegruppen i Vibbo:

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

Sak 12

Stående vann i garasjen

Forslag fremmet av:

Karolina Anna Matyja Vangsnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

Vedlegg

5. Rapport Vannproblematikk i parkeringsanlegg.pdf

Sak 13

Glassrekke på balkonger

Forslag fremmet av:

Gabriela Paz Guerrero Cruz

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

Sak 14

Takdrenering

Forslag fremmet av:

Ana-Monica Chivulescu

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak 1

Forslag fra Ana-Monica Chivulescu: installasjon takdrenering

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

Sak 15

Utforming av balkonger

Forslag fremmet av:

Karolina Anna Matyja Vangsnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling tas til følge.

Vanning av blomster og annet bruk av vann på balkongene

Forslag fremmet av:

Karolina Anna Matyja Vangsnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

Matlukt i ventilasjonsanlegg

Forslag fremmet av:

Gabriela Paz Guerrero Cruz

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vil gjerne ha en oppdatering på dette.

Styrets innstilling

Denne saken er allerede behandlet i sak 7.

Forslag til vedtak 1

Forslag fra Gabriela Paz Guerrero Cruz: Oppfølging av saken.

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

Sak 18

Obos nøkkel

Forslag fremmet av:

Ekaterina Angelina Flakstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

Månedspris inkluderer:

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

Drift, Support, Service

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

Eget kontrollsenter på Styrevernet.no

Fordeler med OBOS Nøkkel:

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

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

Ingen bindingstid – Kun 1 måneds oppsigelse!

Styrets innstilling

1) Kjente kostnader

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

2) Øvrige / fremtidige kostnader / betingelser

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

3) Brukeradministrasjon

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

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

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

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

Forslag til vedtak 1

Forslag fra Ekaterina Angelina Flakstad: Obosnøkkel foreslås innstallert

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet.

Sak 19

Valg av tillitsvalgte

Fra vedtekter §8-1, første ledd:

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

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jógvan Hugo Gardar
- Serena Norheim

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ekaterina Angelina Flakstad
 - Marte Abrahamsen
-

Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

Styret

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

Kontaktinformasjon

Styret

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

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Tiedemannsparken Sameie.

Tiedemannsparken Sameie består av 317 seksjoner.

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt.

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

Styrets arbeid 2024/25

i) Forord

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

ii) Organisering

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

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

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

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

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

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

iii) Økonomistyring

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

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

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

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

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

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

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

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

iv) Aktuelle saker som styret har arbeidet med

✓ Reforhandling av avtaler:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

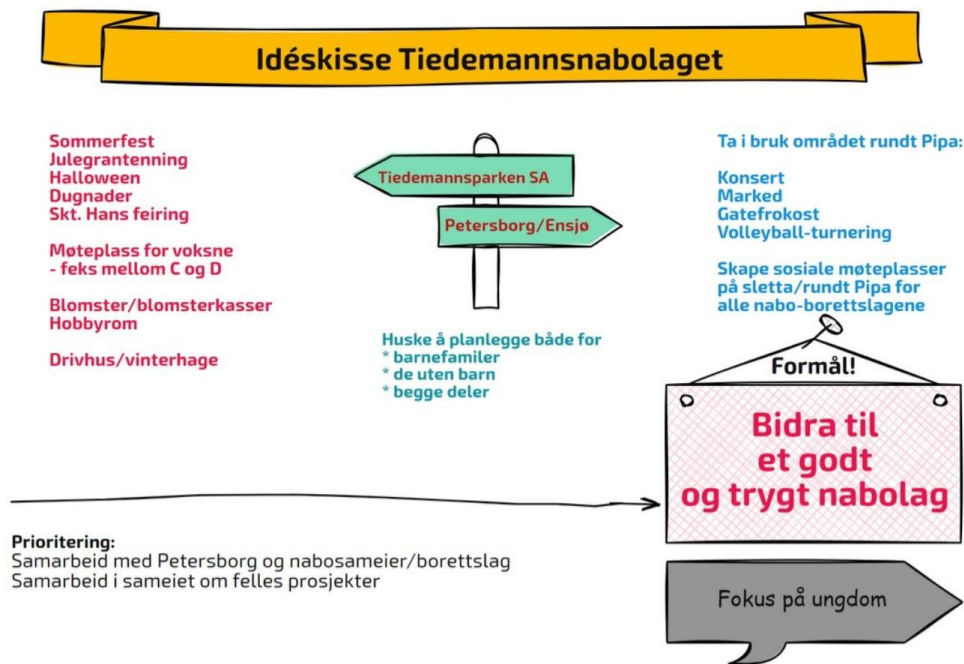
Samarbeidet med Petersborg er en naturlig del av vårt engasjement for fellesskapet. Petersborg jobber med å bygge opp et tett samarbeid med styrene i sameiene på Ensjør, og Tiedemannsparken ønsker å bidra, og bidrar, med innspill, aktiv deltakelse i planlegging og gjennomføring. Petersborg ønsker flere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

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

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

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

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



v) Øvrige saker

Oppfølging på reklamasjon om matlukt

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

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

Oppfølging på reklamasjon om markiser

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

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

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

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

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

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

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

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

vi) Kommunikasjon med beboere via Vibbo

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

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

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

vii) Forsikringssaker

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

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

viii) HMS og brannvern

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

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

I denne perioden har vi:

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

ix) Sosialt

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

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

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

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

Takk til alle som har bidratt til fellesskapet i år!



Vårdugnad



Julegrantenning, første søndag i advent

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

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

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

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

Resultat

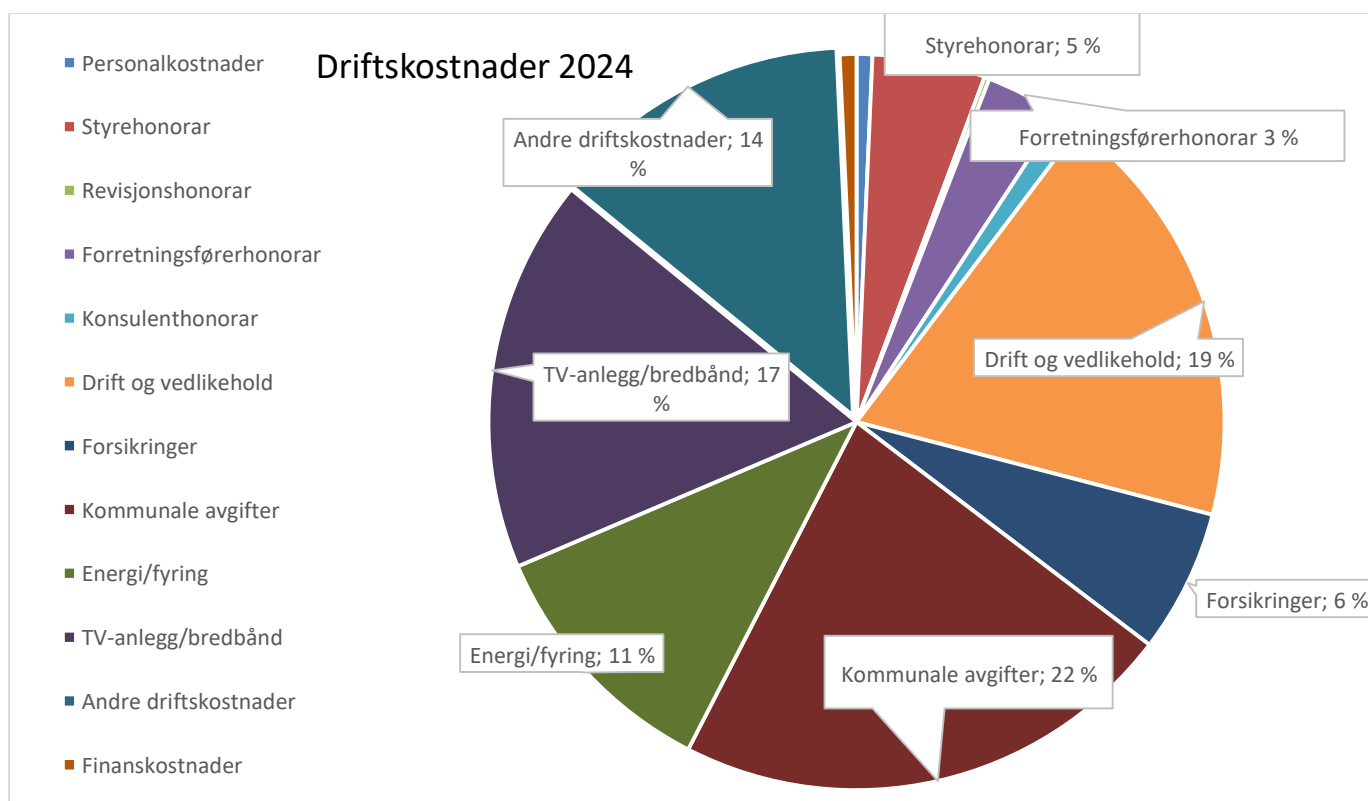
Årets resultat **kr 1 049 228** vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Disponible midler

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

Arbeidskapital

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



Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 05.03.2025

Styret i Tiedemannsparken Sameie

Minh Hoang Nguyen

Mathias Løfsgaard

Serena Norheim

Dag Nysæter

Jogvan Hugo Gardar

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-80 455
SUM PERSONALKOSTNADER	-80 455

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 570 600.

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

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

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 14**INNTEKTER**

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

KOSTNADER

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

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

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

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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



Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EJ51J-3VL3D-C45IC-51530-CO4KV-Z3Y3E

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-03-06 22:06:26 UTC



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

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

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Reklamasjonssaken vedrørende luktsmitte

Innledning

Styret har fulgt opp vedtaket fra årsmøtet 29. april 2024, hvor det ble besluttet å innhente juridisk bistand.
Nedenfor følger en kronologisk hendelsesrapport og redegjørelse på styrets oppfølging.

Oppsummering av saken

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

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

Nedenfor følger en detaljert tidslinje over sakens gang.

Tidslinje for saken

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

Kostnad for ventilasjonsarbeider

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

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

Kostnad for bygningsmessige arbeider og grunnarbeider

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

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

Samlet priskonsekvens for ulike alternativer

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

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

Prisen er eks. mva.

Tilleggs kostnader for tårn

Prisene inkluderer ikke prosjektering og søknader.

Samlet kostnad for fire tårn

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

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

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

Et kostnadsanslag – evt. søksmål

Småkravsprosess (krav under 250 000 kr)

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

Alminnelig prosess (krav over 250 000 kr)

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

Fra: GK Norge AS v/Camilla Fitje

Att: Selvaag Bolig AS v/Line Sophie Wegger

Oslo
23. juni 2023

Tiedemannsparken Sameie

Spredning av matlukt

BAKGRUNN

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

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

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

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



VURDERING

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

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

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

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

Vi har sett på 2 mulige løsninger.

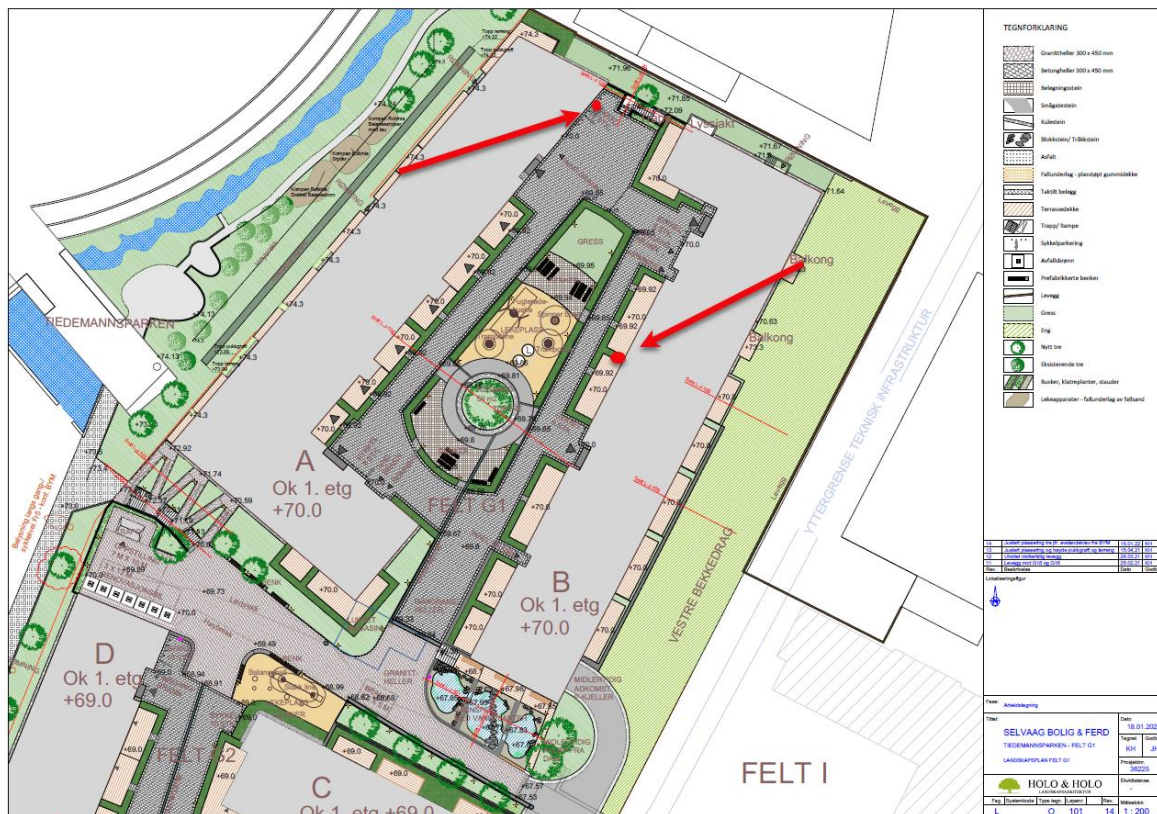
Alternativ 1

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

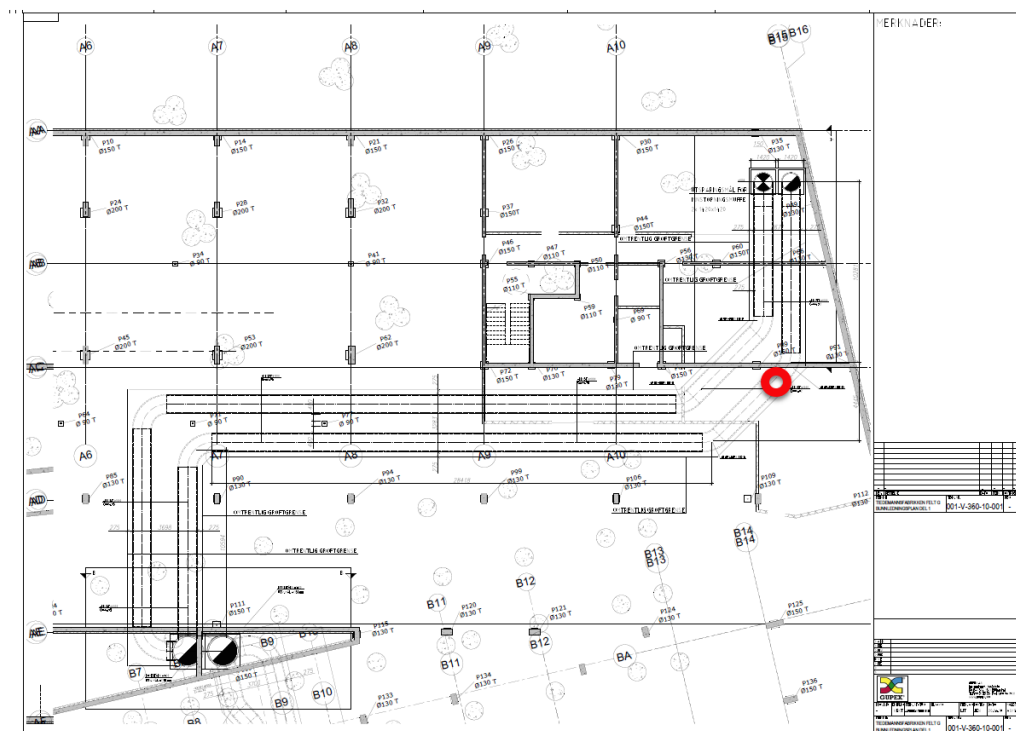
Kanaler i grunn ligger i en betongkulvert over parkeringskjeller. Vi må komme rett opp av kulvert som gir oss lite spillerom på oppstikk. 2 av oppstikkene fra kulvert kommer rett opp i uteplass i plan 1. Det må undersøkes om det er mulig å grave grøfter her en grøft her eller lages nye kulverter for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

Se skisseløsning på tegninger nedenfor.

Felt G1



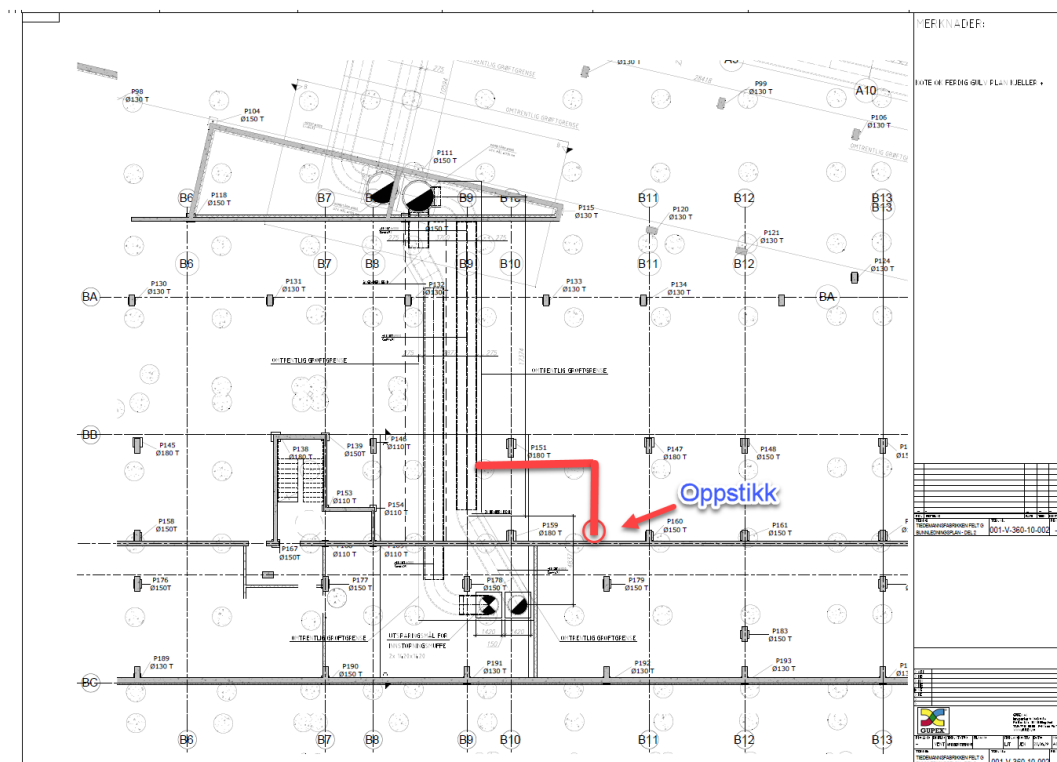
Bunnledningsplan del 1



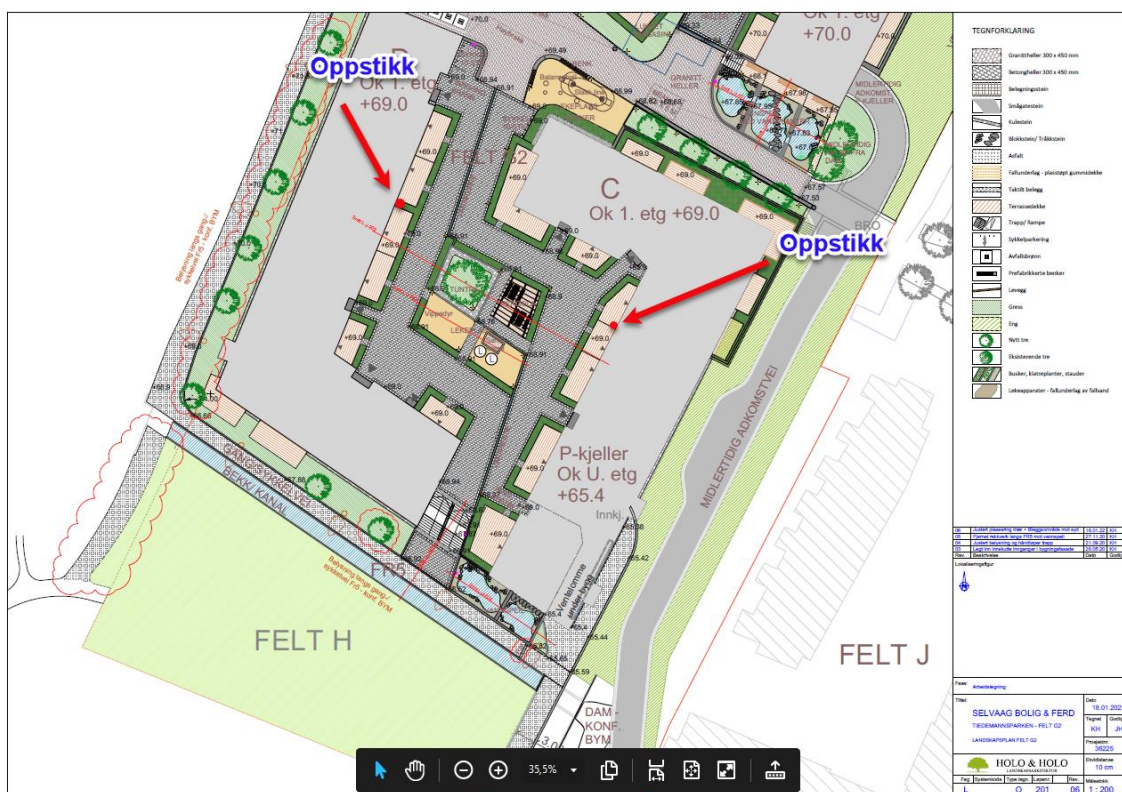
Plan 2 del 1



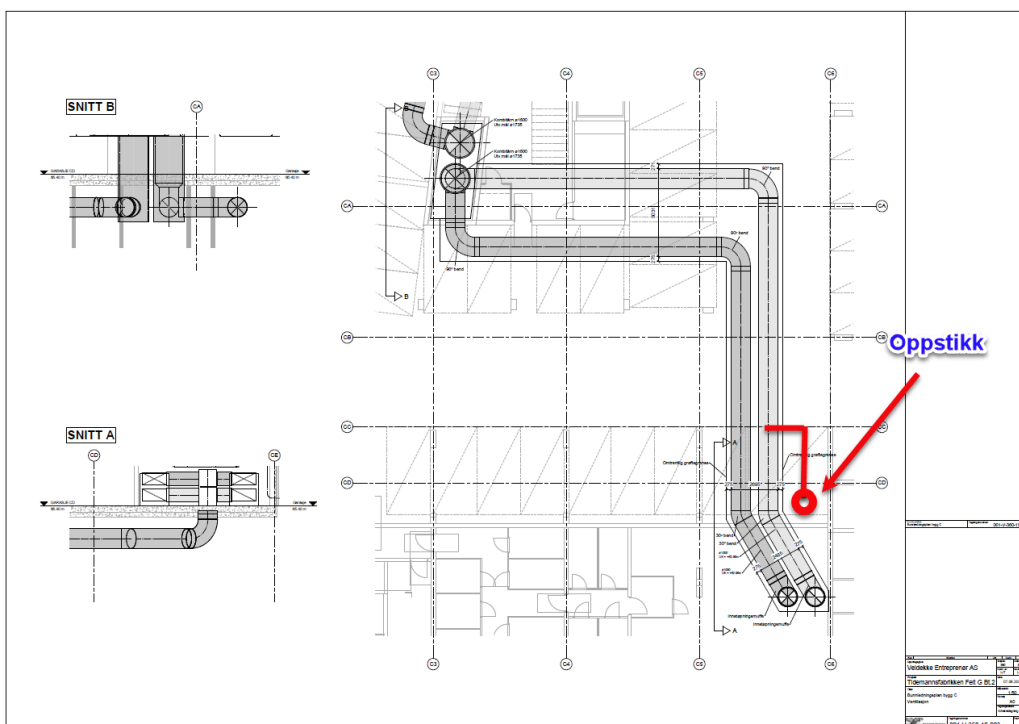
Bunnledningsplan del 2



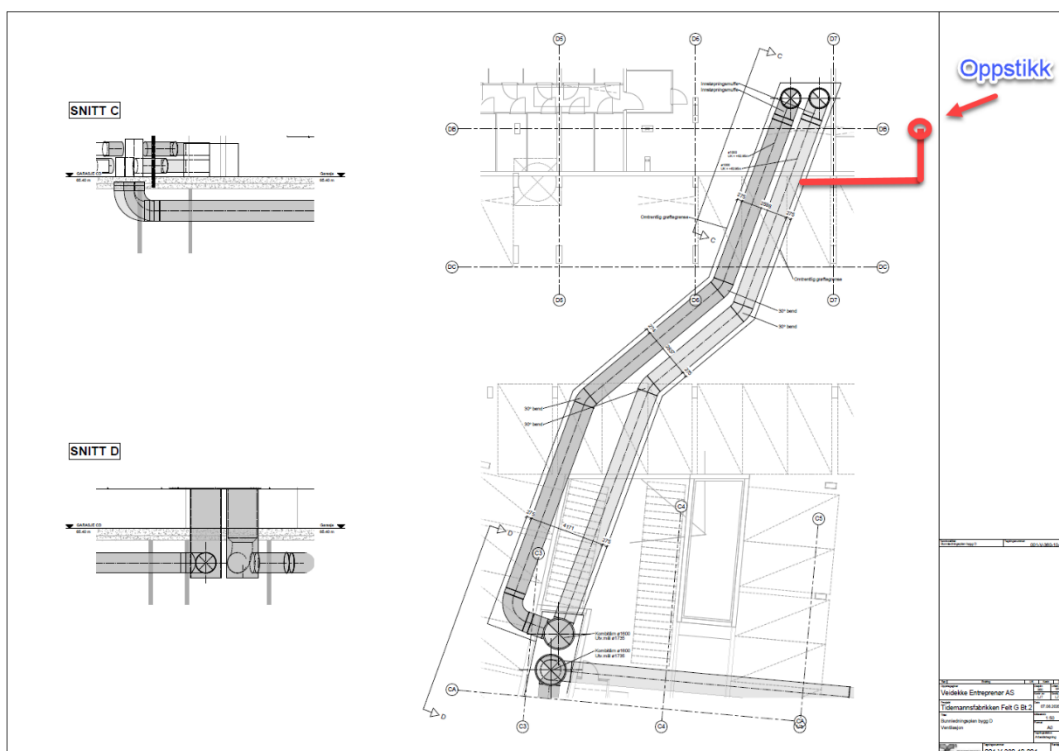
Felt G2

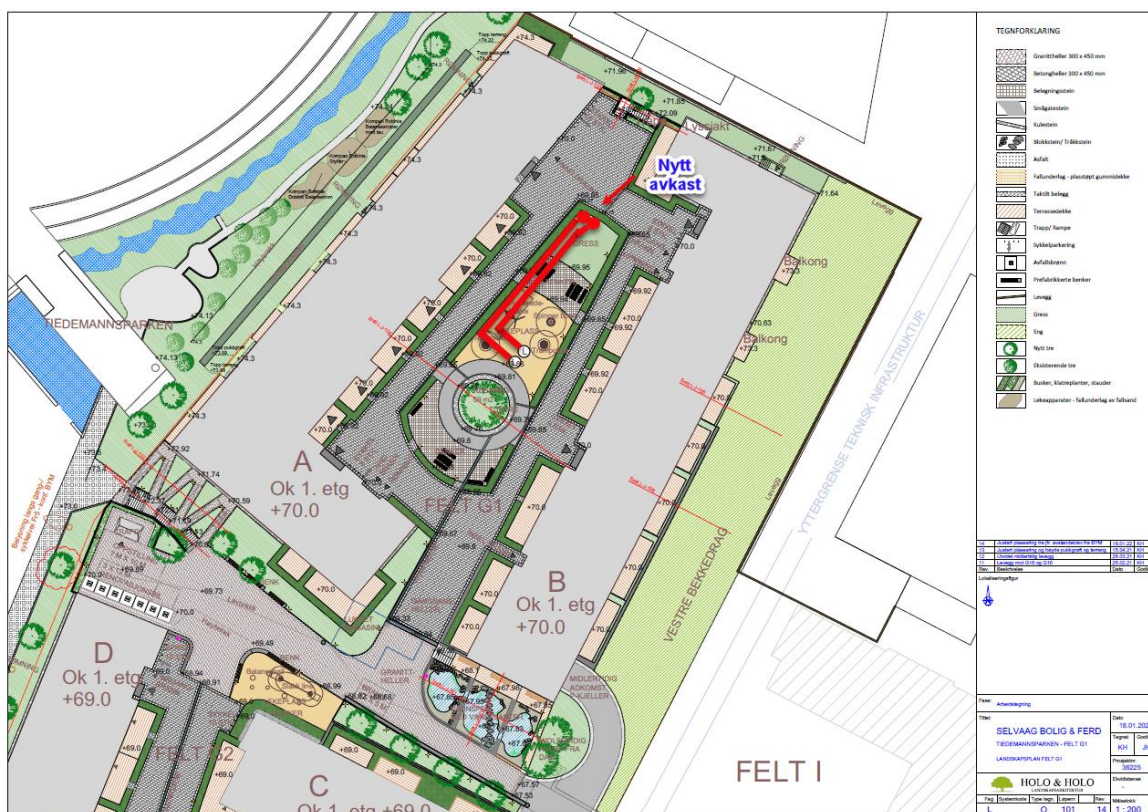


Bunnledningsplan 3 (bygg C)



Bunnledningsplan 4 (bygg D)





DISKUSJON OG KONKLUSJON

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

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

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

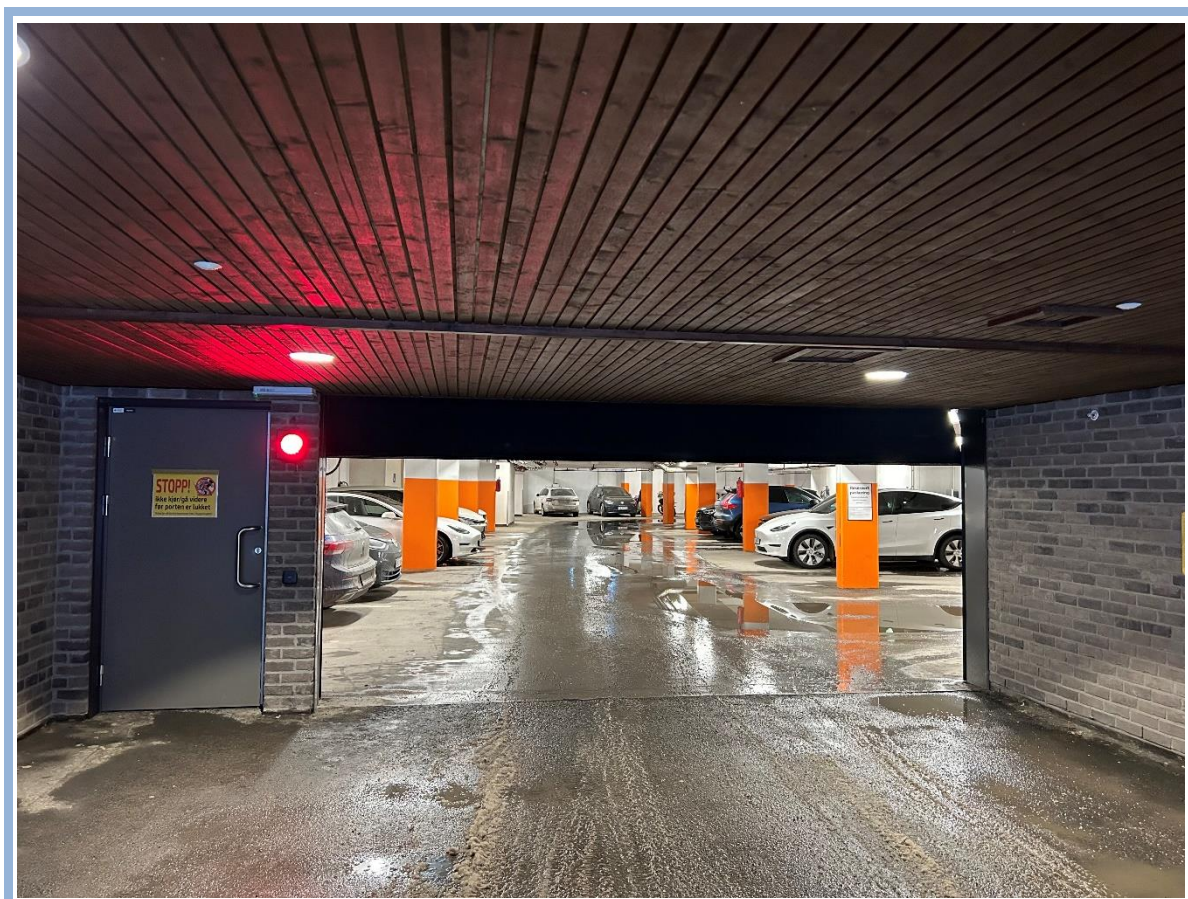
141461 Stålverkskroken 18-38, 0661 Oslo

RAPPORT

Oppdragsgiver: Tiedemannsparken Sameie

04.03.2024

RAPPORT – VURDERING AV FUKTUTFORDRINGER I PARKERINGSANLEGG



Innhold

Oppdragsopplysninger	3
Sammendrag.....	3
Oppdrag	3
Hensikt	3
Eiendom	3
Opplysninger	3
Funn fra befaringen	4
Vurdering/årsak	6
Tiltak	7
Kontrollskjema for oppdrag byggfaglig spesialrådgivning.....	8

Oppdragsopplysninger

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

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

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

Sammendrag

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

Oppdrag

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

Hensikt

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

Eiendom

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

Opplysninger

OPAK opplyser følgende:

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

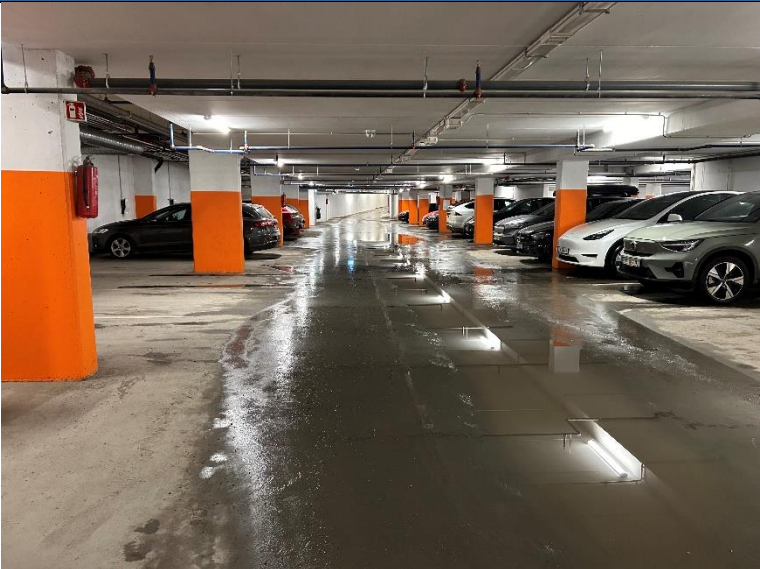
141461 Stålverkskroken 18-38, 0661 Oslo

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

Dokumenter overlevert fra oppdragsgiver:

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

Funn fra befaringen

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

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

Vurdering/årsak

Krav i TEK 17.

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

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

Figur 1: SINTEF Community, 312.130, oktober 2023.

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

Fuktighet i parkeringsanlegg

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

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

Figur 2: SINTEF Community, 312.130, mars 2015

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

Entreprenørens FDV dokumentasjon

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

12.1.2 Gulvet i garasjen

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

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

Figur 3: Styremappe 26.03.2021 rev 14.04.21

Tiltak

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

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

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

For OPAK AS

Åsmund Blindheim
Byggfaglig spesialrådgiver

Kontrollskjema for oppdrag byggefaglig spesialrådgivning

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 1.04.25

Selskapsnummer: 2421 Selskapsnavn: TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

Organisasjonsnummer: 927377128

Møtet ble avholdt 1. april kl. 18:00, Telgverket skole, Grenseveien 60, 0579 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 55

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 9

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler Mia Gabrielsen (OBOS Eiendomsforvaltning) som møteleder.

Forslag til vedtak:

Mia Gabrielsen (OBOS Eiendomsforvaltning) er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Mia Gabrielsen foreslått. Som protokollvitne ble foreslått Wenche Andresen

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Godkjenning av møteinnkallingen anses oppfylt på bakgrunn av årsmøteinnkallingen.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. 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

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 570.600,-

✓ Vedtatt.

7. Oppfølging på reklamasjon med luktsmitte i ventilasjonsanlegget

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

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

Aktuelle dokumenter er vedlagt i saken.

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling vedtas i sin helhet.

✓ Vedtatt.

8. Oppfordring om endring av avtale for internett og TV

Fremmet av: Knut Johannes Liland Hartveit

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

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

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

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

1. med TV eller høyere internetthastighet mot tilleggskostnad.

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

2. raskere internett, eller omvendt.

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

* Siste setning som sto i styrets innstilling .. "og en ny kollektivavtale for internett og TV til sameiet" ble fjernet etter beslutning fra årsmøtet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

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

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

✓ Forslaget ble vedtatt

9. Søknad om pergola

Fremmet av: Anders Strøm

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Forslag fra Anders Strøm: viser til saken

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 3:

Saken avvises da forslagsstiller ikke er tilstede og det ikke foreligger konkret forslag til vedtak

✓ Forslaget ble vedtatt

10. Endre bomløsning

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

Styrets innstilling

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

 Ikke vedtatt.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

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

Forslag til vedtak 2:

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet.

11. Opprette grøntgruppe og veldferdsgruppe

Fremmet av: Thomas Tandberg

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

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

Foreslår derfor at det opprettes følgende:

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

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

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

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

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

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

Mulighet for ytterligere besparelse ved opprettelse av slike utvalg:

Slike utvalg, kan gi mulighet for å minske sameiets styre med 1 eller 2 medlemmer da styrets arbeid blir mer målrettet og utvalgenes oppgaver blir satt ut. Med bakgrunn i innsendte forslag, vil det ikke være behov for styret å ha medlemmer som nærmest kun jobber med nevnte temaer. Det vil derfor være hensiktsmessig for sameiet å ha færre medlemmer i styret, uten at dette vil gå ut over styrets effektivitet og arbeid med større saker. En hensiktsmessig løsning er eventuelt at disse to styremedlemmene trer ut av dagens styre og heller går inn som ledere av foreslåtte utvalg/grupper, da disse allerede har god kjennskap til styrets medlemmer og hvordan styret arbeider. Det påpekes at en eventuell endring av styret i så fall måtte tas opp på et ekstraordinært årsmøte, dersom vårt forslag skulle få flertall på årsmøtet.

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

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

Styrets innstilling

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

1) Økonomisk og administrativt ansvar

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

2) Juridiske og praktiske hensyn

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

3) Arbeidsmengden i styret

Forslaget bygger på en premiss om at styret er overbelastet med oppgaver knyttet til grøntområder og sosiale tiltak. Dette er ikke riktig. I dagens styre finnes det ingen dedikert person som jobber utelukkende

med disse oppgavene. Det er riktig at en person i styret ofte håndterer saker innen grøntområder og sosiale arrangementer, men dette utgjør kun en liten del av det totale styrearbeidet. Styret mener derfor at en omorganisering med eksterne grupper ikke vil gi en merkbar avlastning, men snarere skape mer administrativt arbeid gjennom behov for oppfølging og rapportering.

4) Koordinering av velferdstiltak

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

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

Styrets konklusjon:

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

(*) Hagegruppen i Vibbo:

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

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

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

 Forslaget ble vedtatt

12. Stående vann i garasjen

Fremmet av: Karolina Anna Matyja Vangsnes

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

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

Styrets innstilling

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

- Vannhåndtering: Vannet ledes til kjørebane og bort fra parkeringsplasser, søyler og vegger. OPAK vurderer denne løsningen som bedre enn et helt flatt dekke. De utfordringene som oppstår ved store snøfall og økt vannmengde er tidligere beskrevet i dokumentasjon fra entreprenøren, og OPAK anbefaler at vannoppsuging fortsetter ved høy belastning.
- Byggteknisk vurdering: Parkeringskjelleren er oppført i henhold til byggteknisk forskrift og gjeldende preaksepterte ytelser fra byggetiden.
- Dersom det ønskes å redusere behovet for vannsuging, kan økt temperatur og ventilasjon vurderes. Styret har allerede justert temperaturen i ventilasjon, noe som har bidratt til forholdsvis raskere tørking denne vintersesongen. Styret følger nøye med når det er store nedbørsmengder eller mye snø, og vurderer fortløpende om oppsuging skal bestilles.
- Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor vurderer styret at det ikke er grunnlag for å gå videre med forslaget. Vi anbefaler derfor at årsmøtet ikke tar forslaget til følge.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

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

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

 Forslaget ble vedtatt

13. Glassrekke på balkonger

Fremmet av: Gabriela Paz Guerrero Cruz

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

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

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

 Forslaget ble vedtatt

14. Takdrenering

Fremmet av: Ana-Monica Chivulescu

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

Styrets innstilling

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Forslag fra Ana-Monica Chivulescu: installasjon takdrenering

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

 Forslaget ble vedtatt

15. Utforming av balkonger

Fremmet av: Karolina Anna Matyja Vangsnes

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

Styrets innstilling

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

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

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Forslag fra styret: styrets innstilling tas til følge.

 Forslaget ble vedtatt

16. Vanning av blomster og annet bruk av vann på balkongene

Fremmet av: Karolina Anna Matyja Vangsnes

Vi har store og flotte balkonger som vi bruker hyppig både til å slappe av og til å dyrke planter. Vi har observert flere år på rad at noen av naboene vanner kraftig plantene sine, uten å tenke på konsekvensene av hvor vannet havner videre, når den ikke blir i potten. Vi har opplevd gjentatte ganger at vannet renner ned fra etasjer over oss og kommer med jord og skitt som gjør at den innsatsen vi gjør på våren når vi vasker glasset og plankene er ikke lenger synlig. Samt mengden av vann som kommer fra hver vanning er overraskende stor og er det en

voksen som får vannet på seg, så er det kanskje kun irriterende, men det er mange småbarnsfamilier som bor i sameie - og barna våre tilbringer en del tid ute på balkongene også.

Styrets innstilling

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

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

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

 Forslaget ble vedtatt

17. Matlukt i ventilasjonsanlegg

Fremmet av: Gabriela Paz Guerrero Cruz

Vil gjerne ha en oppdatering på dette.

Styrets innstilling

Denne saken er allerede behandlet i sak 7.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Forslag fra Gabriela Paz Guerrero Cruz: Oppfølging av saken.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

 Forslaget ble vedtatt

18. Obos nøkkel

Fremmet av: Ekaterina Angelina Flakstad

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

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

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

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

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

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

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

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

Månedspris inkluderer:

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

Drift, Support, Service

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

Eget kontrollsender på Styrerommet.no

Fordeler med OBOS Nøkkel:

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

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

Ingen bindingstid – Kun 1 måneds oppsigelse!

Styrets innstilling

1) Kjente kostnader

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

2) Øvrige / fremtidige kostnader / betingelser

.

Prisjustering: OBOS Nøkkel justeres årlig basert på indeks, men det er uklart hvor stor økningen blir eller om det finnes en øvre grense.

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

3) Brukeradministrasjon

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Forslag fra Ekaterina Angelina Flakstad: Obosnøkkel foreslås installert på inngangsdører og dører fra garasje, totalt 22 dører.

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet.

✗ Ikke vedtatt.

19. Valg av tillitsvalgte

Fra vedtekter §8-1, første ledd:

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

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Jógvan Hugo Gardar

Serena Norheim

Følgende stilte til valg:

Jógvan Hugo Gardar

Serena Norheim

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Marte Abrahamsen

Ekaterina Angelina Flakstad

Følgende stilte til valg:

Marte Abrahamsen

Ekaterina Angelina Flakstad

HUSORDENSREGLER
for
Tiedemannsparken Sameie org.nr 927 377 128

Vedtas på årsmøte 31.05.2022

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

§1. Hensikt

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

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

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

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

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

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

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

§ 3. Orden i fellesområdene

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

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

§ 3.1 Garasjer og boder

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

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

§ 3.2 Øvrige forhold

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

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeleponi er ikke tillatt.

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

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

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

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

§ 7. Bruk av grill

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

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 8. Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

§ 9. Brudd på husordensreglene

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

§ 10. Endring av husordensreglene

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

VEDTEKTER

for

Tiedemannsparken Sameie org. nr. 927 377 128

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

- Bod
- markterrasser
- P-plasser tilhørende næringsseksjon parkering

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

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

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

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

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

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

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

4-3 Vedlikehold

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

4-4 Felleskostnader

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

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

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

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet. Gjennomføring

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

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

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

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

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

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

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

11-5 Generelle plikter

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

11-6 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

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

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

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

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

ooOoo

Tiedemannsparken Sameie

Vedlegg 1 . Tinglyst erklæring bro

Vedlegg 2. Adkomst for vedlikehold tak, seksjon 78,86,235 og 314

VEDLEGG 1 (UTKAST)

ERKLÆRING OM ADKOMST OG VEDLIKEHOLD AV BRO

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

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

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

Oslo, 13.04.2021

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

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

Tiedemannsfabrikken AS, org.nr. 813 209 292

v/styrets leder Camilla Krogh
født __.__.__

v/styremedlem Sverre Molvik/Øystein Klungland
født __.__.__

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

Gladengveien Utvikling AS, org.nr. 997 403 665

v/styrets leder Camilla Krogh
født __.__.__

v/styremedlem Erik Carl Rosness
født __.__.__

På vegne av urådighetshaver:

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

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

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

v/styrets leder Erlend Rølles
født __.__.__

v/styremedlem Sissel Kristensen
født __.__.__

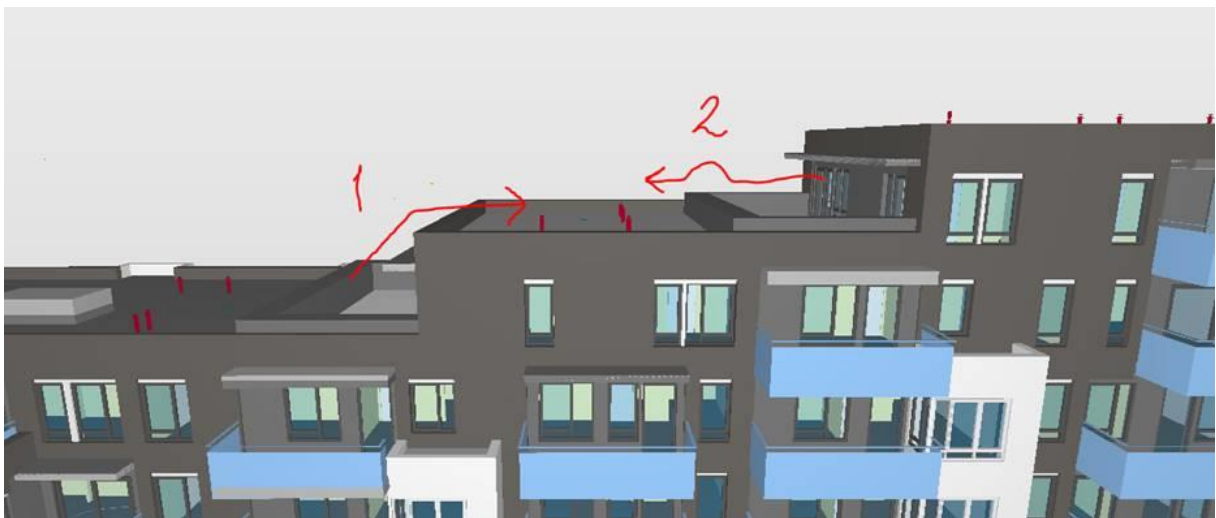
VEDLEGG 2. TILGANG TIL TAK FOR VEDLIKEHOLD jfr VEDTEKTNES § 5-2 (4), SEKSJON 78,86,235 og 314

Bygg A

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

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

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



Bygg B

Ingen tilfeller

Bygg C:

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



Bygg D

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



Tiedemannsparken Sameie

VEDLEGG 3. GARASJEVEDTEKTER

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Deres ref.:
Harald Gaukstad

Vår ref. (saksnr.):
201716639 - 58
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Marie Meulman

Dato: 07.02.2023

Adresse: STÅLVERSKROKEN 18 - 20
Tiltakshaver: TIEDEMANNSFABRIKKEN AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 129/1/0/0
Søker: ARCASA ARKITEKTER AS
Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Stålverkskroken 18 - 20

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

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201716639

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Avkjørselsplan		10.04.2017	1/48
Garasje oversikt	A11 0 G 010	22.09.2017	1/50
Plan garasje	A11 0 C U01	22.09.2017	1/51
Plan 1. etasje	A11 0 C 010	22.09.2017	1/52
Plan 2. etasje	A11 0 C 020	22.09.2017	1/53
Plan 3. etasje	A11 0 C 030	22.09.2017	1/54
Plan 4. etasje	A11 0 C 040	22.09.2017	1/55
Plan 5. etasje	A11 0 C 050	22.09.2017	1/56
Plan 6. etasje	A11 0 C 060	22.09.2017	1/57
Takplan	A11 0 C 070	22.09.2017	1/58
Snitt A-A	A14 0 CD 010	22.09.2017	1/59



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

Andre forhold

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Marie Meulman - saksbehandler

Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Kopi til:

TIEDEMANNSFABRIKKEN AS, Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO

TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

område - park
S-53, 18.6.08
reg.best.

7.5 10.0 7.5

Byggetinje
Maks ges. k 90.0°

Byggetinje
Maks ges. k 96.0°

Byggetinje

Byggetinje

Maks ges. k 90.0°

Byggetinje

Byggetinje

● Felt G
Byggeområde for
boliger, lager
S-4420, 17.12.08
se reg.best.

Maks ges. k 89.0°

Byggetinje

Maks ges. k 87.0°

Byggetinje

Felt C
Barnehage
S-5070, 18.12.19
se reg.best.

Byggetinje
H190-3

Frømråde (park) FR6
S-4420, 17.12.08

Felt A
Boligformidlingsanlæggen offentlig
eller privat tjenestefling
(hørsøien, stor kultur,
konst, lignende som regel)
konstbevegning
S-5070, 18.12.19
se reg.best.

Getelun
S-5070, 18.12.19

H190-1

Felt B
Boligformidlingsanlæggen offentlig
eller privat tjenestefling
(hørsøien, stor kultur,
konst, lignende som regel)
konstbevegning
S-5070, 18.12.19
se reg.best.

S-4316, 20.6.08

S-4420

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

Vedtaksdato: 17.12.2008

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200601213](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200601213

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.



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

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP3-200601213 og datert 02.02.2007, revidert 01.04.2008.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- byggeområde: bolig, forretning, kontor, offentlig bygning/allmennytlig formål (barnehage), bevertning (felt A og B)
- byggeområde: bolig, forretning, kontor, bevertning (felt C og D)
- byggeområde: bolig (felt E og F)
- byggeområde: bolig, lager (felt G)
- byggeområde: offentlig bygning/allmennytlig formål (barnehage) (felt H)
- offentlig trafikkområde: vei, fortau, plass, gatetun (GT1, GT2 og GT3), annet veiareal, sykkel felt
- friområde: park (FR1, FR2, FR3, FR4, FR5, FR6 og FR7), turvei
- spesialområde: bevaring (kontor, bevertning, offentlig bygning/allmennytlig formål (kultur, barnehage)) (felt SB)
- fellesområde: felles avkjørsel (FA1 og FA3), annet fellesareal (kjørbar gangvei) (FA2)

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 Grad av utnytting og fordeling av formål

Maksimalt bruksareal (BRA) for hele planområdet er $BRA = 133\,150\text{ m}^2$ og er nærmere angitt i bestemmelser for det enkelte felt. Arealer hvor avstand mellom himling og planert terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter skal ikke medregnes i BRA. Der avstand mellom himling og planert terreng er mellom 0,5 og 1,5 meter skal arealet medregnes med 50 % i BRA. Der avstand mellom himling og planert terrengnivå rundt bygning er mer enn 1,5 meter skal arealet medregnes med 100 % i BRA. Eventuelle parkeringsarealer på terreng i byggeområdene skal inngå i beregning av BRA med 18 m^2 per plass. Parkeringsarealer som ligger helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i BRA.

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

3.2 Plassering og høyder

Bebbyggelsen skal ligge i byggelinjer og innenfor byggegrenser og maksimale gesimshøyder som vist på plankartet. Anlegg helt under terreng som parkeringskjeller(e), tillates utenfor byggegrenser og byggelinjer. Mindre bygningsdeler, baldakiner og lignende tillates å krage inntil 1,2 meter utenfor byggegrenser/byggelinjer/grenser mellom ulike høyder. Over offentlige trafikkområder tillates balkonger å krage ut fra 2. etasje og oppover, og da med maksimal dybde på 1,2 meter utenfor byggegrense/byggelinje. Det skal da være fri høyde på 3,5 meter under balkonger. Øvrige steder tillates balkonger og karnapper å krage inntil 1,8 meter utenfor byggegrense/byggelinje/ grenser mellom høyder og fasade. Under utkragete balkonger skal det da minimum være 3 meters fri høyde til terreng. Det tillates ikke balkonger eller andre bygningsdeler kraget ut over friområder.

Byggegrenser og høyder gjelder ikke mindre installasjoner, lekeapparater og felles innretninger som innpasses i uteoppholdsarealene.

Rekkverk, levegger, pergolaer, tekniske installasjoner og lignende kan tillates å gå over maksimale gesimshøyder med inntil 2,5 meter hvis de er tilbaketrukket fra fasaden med minimum 2 meter. Utforming skal vurderes i forhold til fjernvirkning. Trapperom og heishus kan tillates å gå over maksimale gesimshøyder med inntil 3,5 meter. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk og ha materialbruk som sammenfaller med bygningen for øvrig. Taket skal utformes slik at eksponering av møblering, installasjoner og lignende begrenses mest mulig. Takoppbygg kan utgjøre maksimum 15 % av takflaten på det enkelte bygg.

3.3 Avkjørsler

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

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

3.4 Parkering

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

3.5 Utomhusplan/takplan

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

3.6 Overvannshåndtering

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

3.7 Uteoppholdsareal

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

3.8 Leilighetsfordeling

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

3.9 Utforming

Det skal legges vekt på høy arkitektonisk kvalitet i utforming av bebyggelse og utearealer. Bygningene skal i hovedsak ha flate eller tilnærmet flate tak. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Lange fasader skal brytes opp eller behandles slik at man unngår monotoni.

På takflater med kote + 97.0 tillates ikke takoppbygg/-terrasser. Bebyggelsen skal ha en dybde på maksimalt 14 meter, ikke medregnet balkonger og karnapper. Maksimal dybde med balkonger og karnapper kan tillates inntil 17 meter. Karnapper skal ha et begrenset omfang og utgjøre maksimalt 20 % av fasaden. Det tillates ikke svalganger. Det er gjort unntak for maksimal dybde for bebyggelse markert med "reduert toppetasje" i felt B, D og F.

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

3.10 Forurensning

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

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

- § 4. Felt A: Byggeområde for boliger, forretning, kontor, offentlig bygning/allmennnyttig formål (barnehage), bevertning.
Maksimalt bruksareal er $BRA = 20\,450\text{ m}^2$. Inntil 750 m^2 BRA kan være offentlig bygning/allmennnyttig formål barnehage. Det skal være minimum 18 meters avstand mellom lamellene mot Vestre parkdrag, regnet fra dominerende fasadeliv. Dominerende fasadeliv er fasadelivet som den største del av fasaden har. Barnehage skal lokaliseres inntil Petersborgparken (FR4) og Vestre parkdrag (FR1). Barnehage kan ligge i sokkeletasje/underetasje og i terreng utenfor byggegrenser under boligenes uteoppholdsareal. Det skal minimum etableres et minste uteoppholdsareal på $1\,200\text{ m}^2$ MUA for barnehagen. Det skal etableres et portrom mellom Petersborgparken (FR4) og boligenes gårdsrom og et portrom mellom Joh. H. Andresens vei og boligenes gårdsrom. Portrommene skal hver ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter. Bebyggelse inntil felt FR1 skal ha en utforming som sikrer et avklart forhold mellom park og bygning når det gjelder atkomst, privat uteareal og offentlig areal.
- § 5. Felt B: Byggeområde for boliger, forretning, kontor, offentlig bygning/allmennnyttig formål (barnehage), bevertning.
Maksimalt bruksareal er $BRA = 20\,350\text{ m}^2$. Inntil 400 m^2 BRA kan være offentlig bygning/allmennnyttig formål barnehage. For bebyggelse innenfor området merket "reduisert toppetasje" er maksimal bygningsdybde 12 meter. Maksimal dybde med balkonger og karnapper kan tillates inntil 14 meter. Karnapper skal ha et begrenset omfang og utgjøre maksimalt 20 % av fasaden. Innenfor området merket "reduisert toppetasje" skal bygningsvolumene ha minimum 12 meters avstand, regnet fra dominerende fasadeliv. Innenfor området merket "reduisert toppetasje" skal bebyggelse som har gulvplan over kote + 83,0 ha redusert toppetasje. Toppetasjens BRA skal være maksimalt 50 % av underliggende etasjes BRA. Boenheter i første etasje i området merket "reduisert toppetasje" skal være gjennomgående eller gå over to plan. Barnehagen skal lokaliseres nær felt GT1 og turvei D2. Det skal minimum etableres et minste uteoppholdsareal på 600 m^2 MUA for barnehagen. Deler av MUA kan ligge på tak. Det skal etableres et portrom eller en passasje mellom Joh. H. Andresens vei og boligenes gårdsrom. Portrommet skal ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter.
- § 6. Felt C: Byggeområde for boliger, forretning, kontor, bevertning.
Maksimalt bruksareal er $BRA = 18\,350\text{ m}^2$. Det skal være minimum 18 meters avstand mellom lamellene mot Vestre parkdrag, regnet fra dominerende fasadeliv. Det skal etableres et portrom mellom offentlig gatetun i nordøst (Felt GT3) og boligenes gårdsrom. Portrommet skal ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter. Bebyggelse inntil felt FR2 skal ha en utforming som sikrer et avklart forhold mellom park og bygning når det gjelder atkomst, privat uteareal og offentlig areal.
- § 7. Felt D: Byggeområde for boliger, forretning, kontor, bevertning.
Maksimalt bruksareal er $BRA = 19\,150\text{ m}^2$. For bebyggelse som er orientert langs felt GT1 og GT2 og for bebyggelse som ligger innenfor området merket "reduisert toppetasje" er maksimal bygningsdybde 12 meter. Maksimal dybde med balkonger kan tillates inntil 14 meter. Innenfor området merket "reduisert toppetasje" skal bygningsvolumene ha minimum 13 meters avstand, regnet fra dominerende fasadeliv. Innenfor området merket "reduisert toppetasje" skal bebyggelse som har gulvplan over kote + 85,0 ha redusert toppetasje. Toppetasjens BRA skal da være maksimalt 50 % av underliggende etasjes BRA. Boenheter i første etasje i området merket "reduisert toppetasje" skal være gjennomgående eller gå over to plan. Det skal etableres et portrom eller en passasje mellom gatetun i sørvest (Felt GT1) og boligenes gårdsrom og et portrom mellom gatetun i nordøst (Felt GT2) og boligenes gårdsrom. Portrom og passasje skal hver ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter. Deler av bebyggelsen som ligger innenfor området med maksimal gesimshøyde på kote + 97,0 meter skal ha redusert høyde. Her skal et areal på minimum 350 m^2 ha maksimal gesimshøyde på kote + 92,0 meter. I tillegg skal bygningsvolumet generelt utformes og brytes opp slik at det ikke fremstår som monotont eller ensformig. Fasader skal artikuleres slik at volumet underdeles. Fasader skal utformes slik at bebyggelsen fremstår med høy arkitektonisk kvalitet. På takflater med kote + 97,0 tillates ikke takoppbygging/-terrasser.
- § 8. Felt E: Byggeområde for boliger.
Maksimalt bruksareal er $BRA = 16\,100\text{ m}^2$. Det skal etableres et portrom eller en passasje mellom gatetun i sørvest (Felt GT3) og boligenes gårdsrom og et portrom mellom offentlig trafikkområde (snuplass) og Vestre parkdrag i øst. Portrom og passasje skal hver ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter.

§ 9. Felt F: Byggeområde for boliger.

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

§ 10. Felt G: Byggeområde for boliger, lager.

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

§ 11. Felt H: Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål(barnehage)

Maksimalt bruksareal er BRA = 750 m². Byggegrense er lik formålsgrense. Det skal etableres et minste uteoppholdsareal på 1200 m² MUA. Deler av minste uteoppholdsareal kan ligge på tak hvis dette ivaretas med tilfredsstillende sikkerhet. Det redegjøres for dette ved søknad om tiltak.

§ 12. Offentlige trafikkområder: vei, fortau, plass, gatetun, annet veiareal, sykkelfelt

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

§ 13. Friområder: park (felt FR1, FR2, FR3, FR4, FR5, FR6 og FR7), turvei

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

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

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

§ 15. Fellesområder, felles avkjørsler (Felt FA1 og FA3) og annet fellesareal (FA2)

Utforming skal fremgå av en byggeplan som innsendes sammen med rammesøknaden.

Felles avkjørsel, felt FA1, skal være felles for gnr/bnr 128/31, 128/32 og 128/33 (felt B) og senere utskilte parseller av disse. Annet fellesareal, felt FA2, skal være felles for felt G og H. FA2 skal opparbeides som kjørbær gangvei for nødvendig tilbringertransport. Felles avkjørsel, felt FA3, skal være felles for felt G og eiendommen Gladengenveien 12, gnr. 129, bnr. 32, og senere utskilte parseller av disse. I felt FA3 tillates konstruksjoner med rampe ned til tunnel under felt FR6 frem til felt G. Utformingen skal ta hensyn til og tilpasses åpen bekk gjennom felt FR6.

§ 16. Rekkefølgebestemmelser

16.1 Sosial infrastruktur

Før det gis igangsettingstillatelse for et felt med boligformål skal barnehagemyndigheten ha redegjort for status som dokumenterer at barnehagedekningen for feltet er tilfredsstillende. Dersom barnehagedekningen ikke er tilfredsstillende skal en utvidelse av kapasiteten være sikret.

16.2 Atkomstgater

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

16.3 Tverrforbindelse FR 5

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

16.4 Petersborgparken (del av)

Før midlertidig brukstillatelse gis for det siste av feltene A og C, skal den del av Petersborgparken som grenser til feltene A og C være opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til gjeldende regulering og godkjent byggeplan.

16.5 Vestre parkdrag, Tiedemannsparken, Vestre bekkedrag med Hovinbekken sør og Petersborgparken (del av) og Bertrand Narvesens vei.

Før det gis igangsettingstillatelse for felt A, B, C, D, E, F og G skal følgende tiltak være sikret opparbeidet eller opparbeidet i henhold til gjeldende regulering og regulert Tiedemannspark:

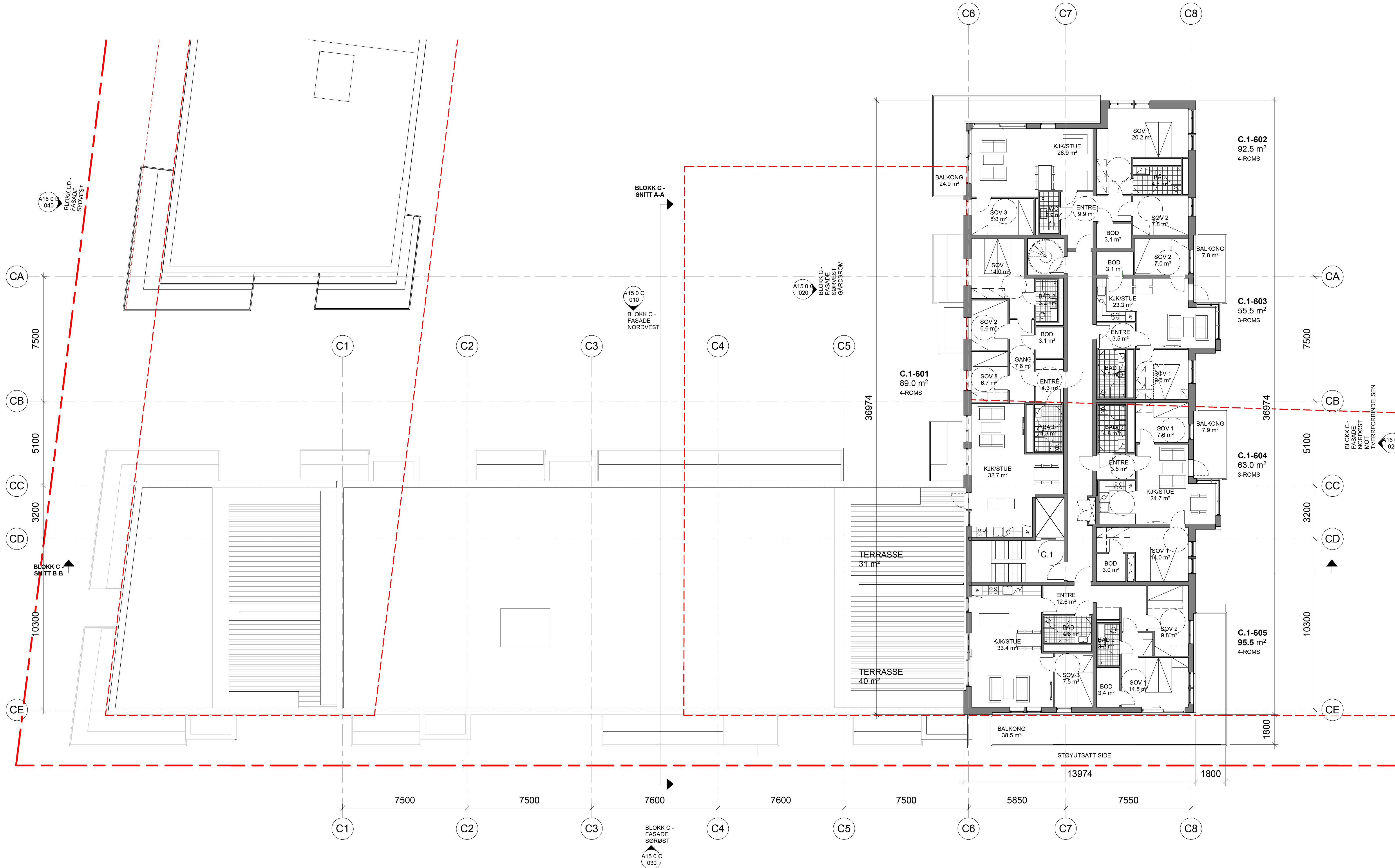
- Vestre parkdrag (felt FR1, 2 og 3), med tillegg av del av Vestre parkdrag regulert i reguleringsplan for Gladengenveien 10 med flere.
- Tiedemannsparken.
- Vestre bekkedrag sør med Hovinbekken (felt FR6), med tillegg av del av Vestre bekkedrag i forlengelsen av FR6 til turvei D2.
- Resterende del av Petersborgparken (felt FR4).
- Bertrand Narvesens vei innenfor planområdet.

16.6 Oppgradering av turvei D2

Før det gis igangsettingstillatelse for felt A, B, C, D, E, F og G skal oppgradering av turvei D2 være sikret opparbeidet eller opparbeidet.

16.7 Trinnvis utbygging

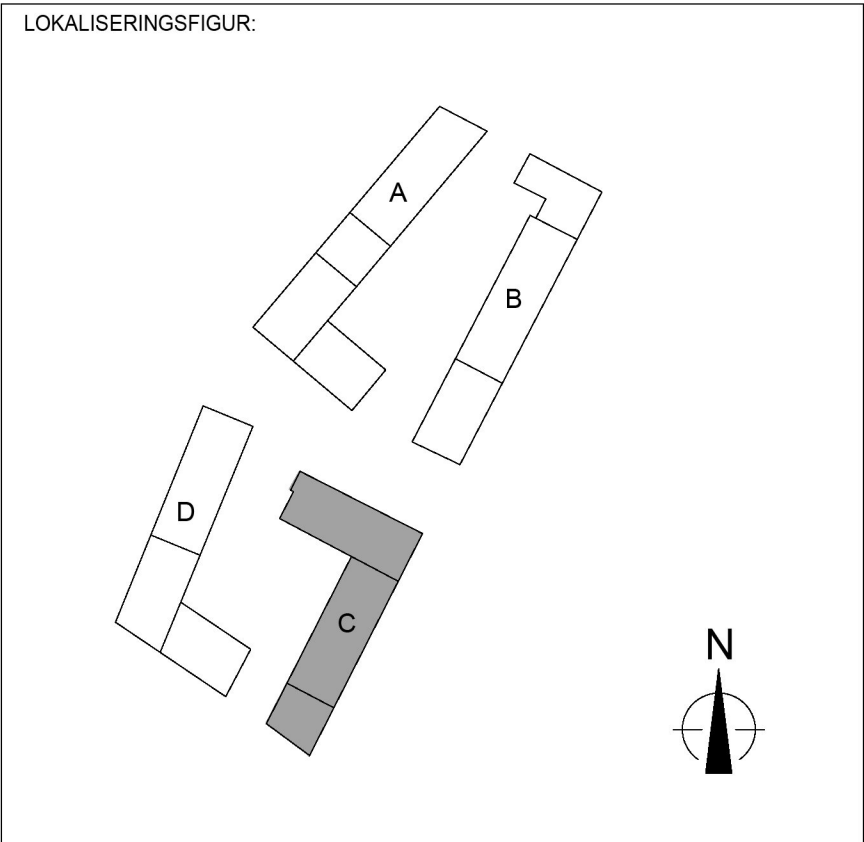
Ved trinnvis utbygging av et enkelt felt skal det redegjøres for hvordan tilfredsstillende atkomst, uteareal og parkering er ivarettatt for både ny bebyggelse og næringsbebyggelse som opprettholdes på feltet.



REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
-----	------	-------------	------	------

TEGN.NR:	REV:
A11 0 C 060	

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
ENSJØBYEN - FELT G
BERTRAND NARVESENS VEI 8
GNR: 129 BNR: 1/81/87



BYGGHERRE:
SELVAAG BOLIG
Silurveien 2
0311 Oslo
Tlf: 02224
E-Post: post@selvaagbolig.no

FERD
Strandveien 50, Postboks 34
1324 Lysaker
Tlf: 67108000
E-Post: post@ferd.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

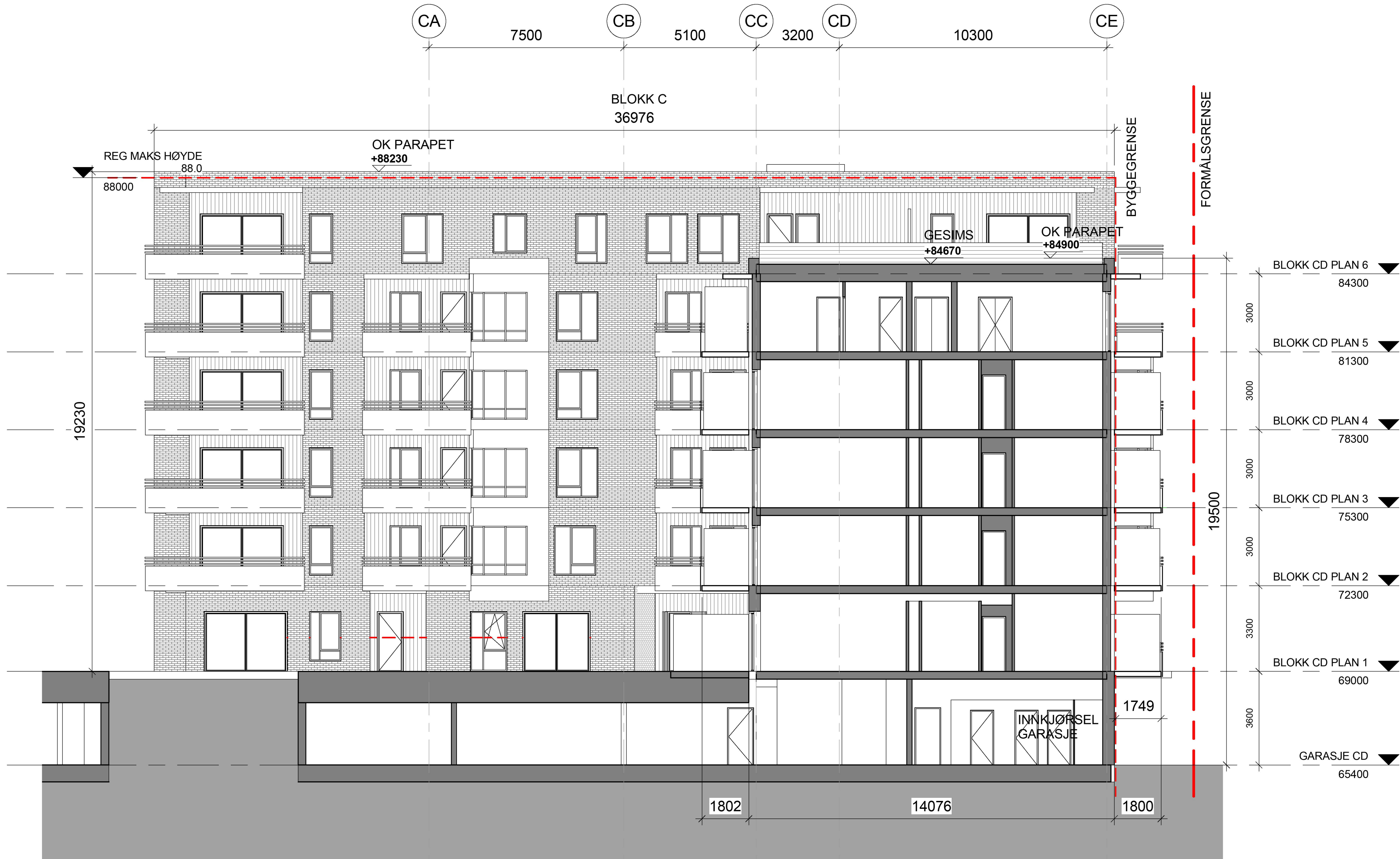
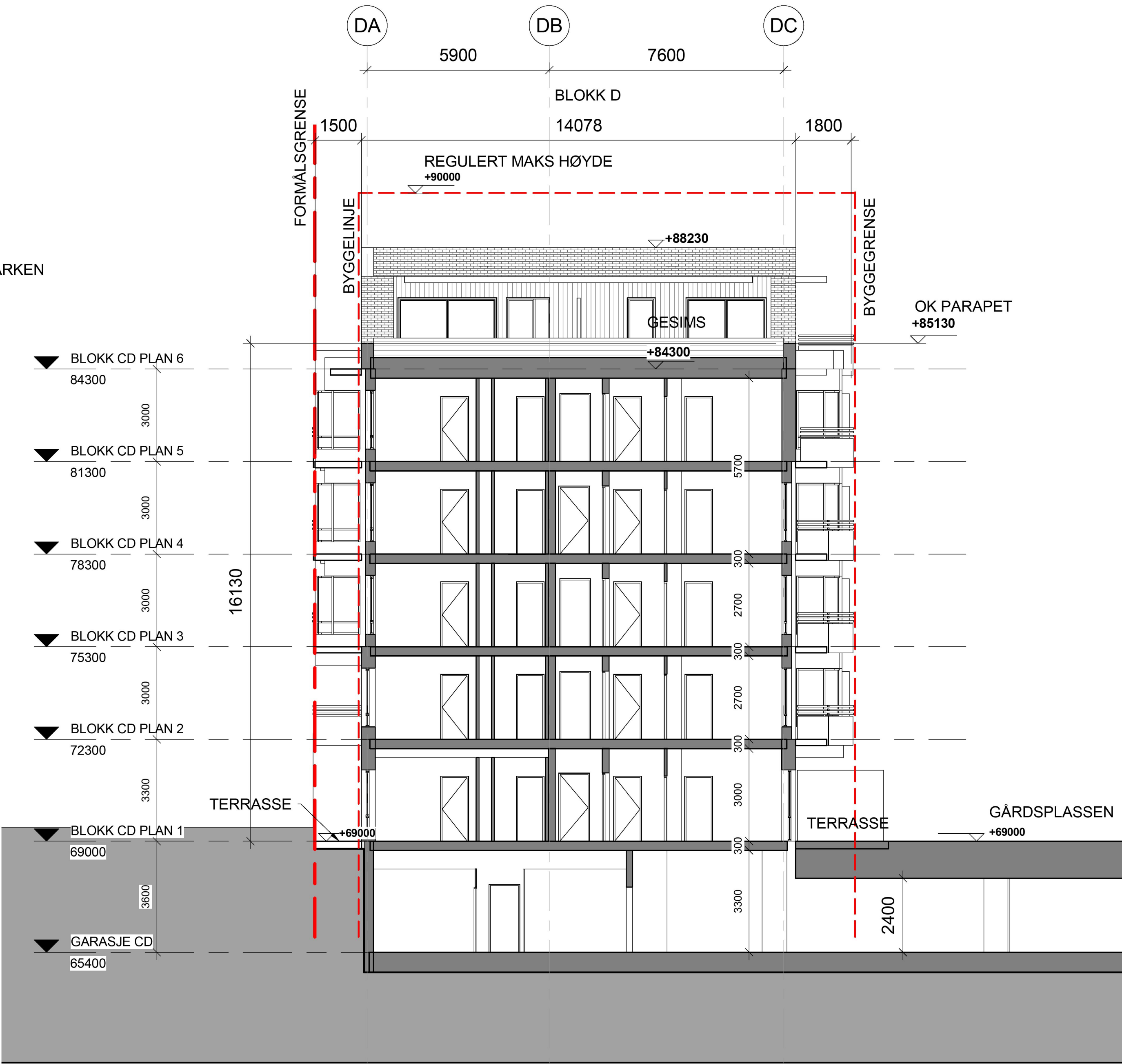
TEGNINGSSTATUS:	FORMAT:
RAMMESØKNAD	A1 L

TEGNINGSNAVNTITTEL:
BLOKK C - 6. ETASJE

PROSJEKTNR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2350	22.09.17	SW / LJ	1:100

TEGN.NR:	REV:
A11 0 C 060	

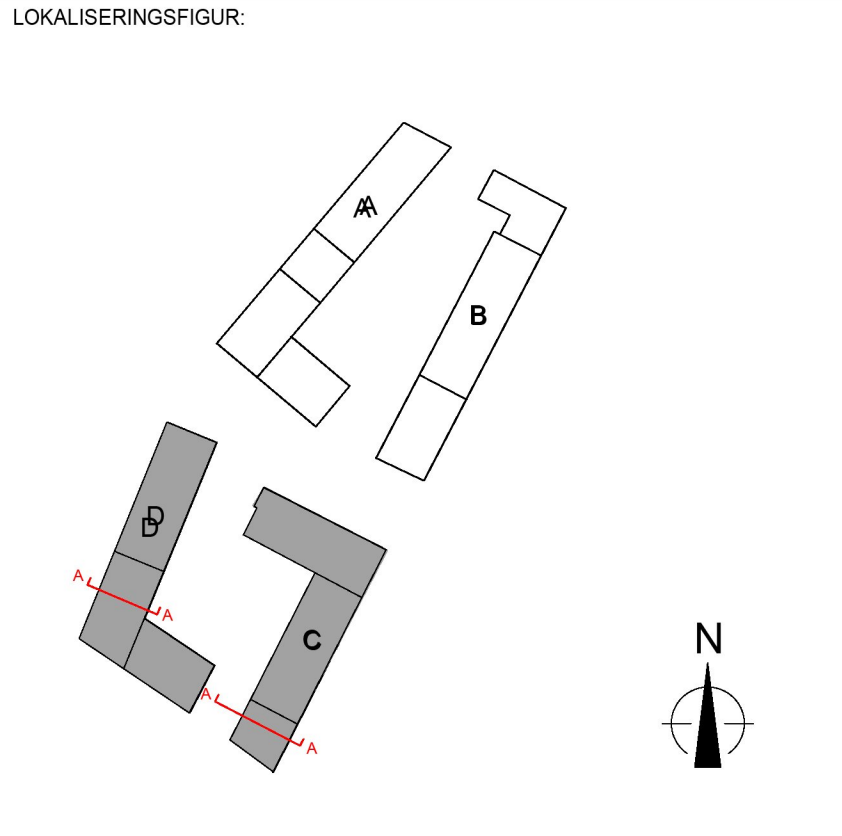
TIEDEMANNSPARKEN



REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
-----	------	-------------	------	------

TEGN.NR.:
A14 0 CD 010

PROSJEKTNAMN/ADRESSE:
ENSJØBYEN - FELT G
BERTRAND NARVESENS VEI 8
GNR. 129 ENR. 1/81/87



BYGGHERRE:
SELVAAG BOLIG
Silurveien 2
0311 Oslo
TLF: 02224
E-Post: post@selvaagbolig.no

FERD
Strandveien 50, Postboks 34
1324 Lysaker
TLF: 67108000
E-Post: post@ferd.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:
RAMMESØKNAD

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
BLOKK C OG D - SNITT A-A

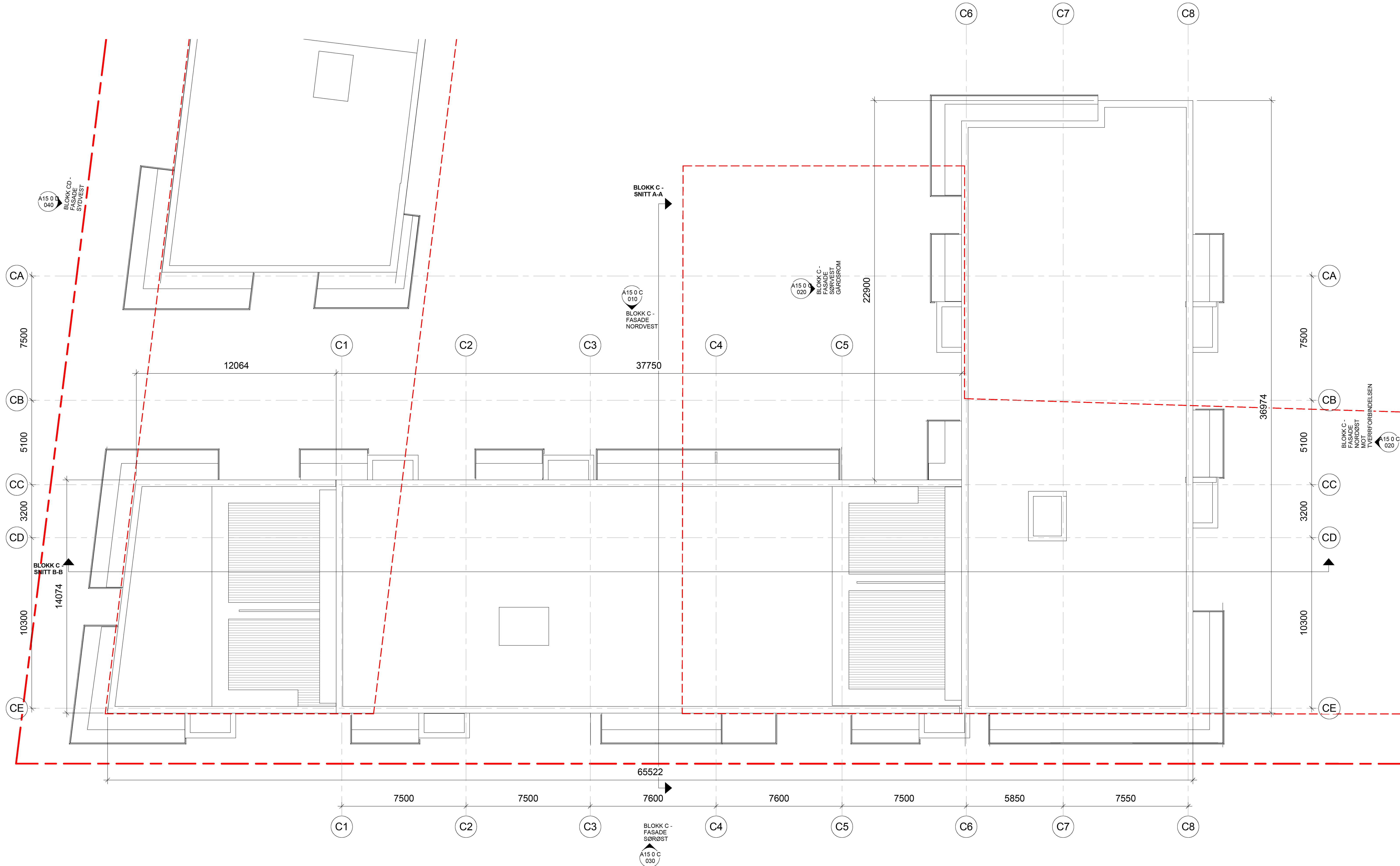
PROSJEKTNR.:
2350

DATO:
22.09.17

TEGN./KONTR.:
SW / LJ

SKALA:
1:100

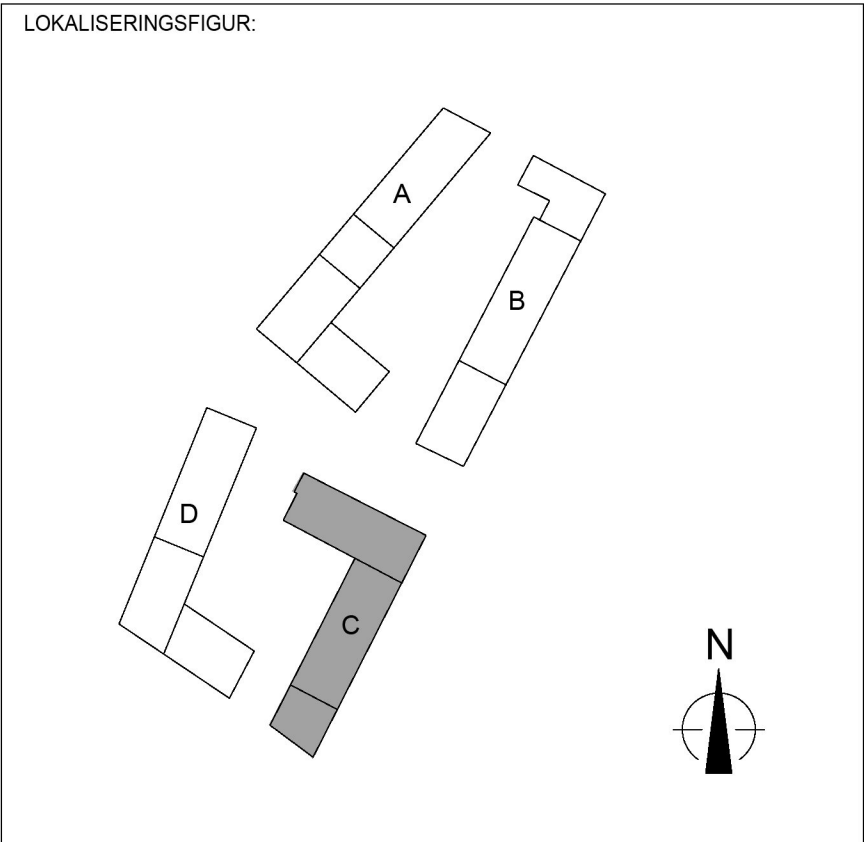
TEGN.NR.:
A14 0 CD 010



REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
-----	------	-------------	------	------

TEGN.NR.: A11 0 C 070	REV:
---------------------------------	------

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
ENSJØBYEN - FELT G
BERTRAND NARVESENS VEI 8
GNR: 129 BNR: 1/81/87



BYGGHERRE:
SELVAAG BOLIG
Silurveien 2
0311 Oslo
Tlf: 02224
E-Post: post@selvaagbolig.no

FERD
Strandveien 50, Postboks 34
1324 Lysaker
Tlf: 67108000
E-Post: post@ferd.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD	FORMAT: A1 L
---------------------------------------	------------------------

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
BLOKK C - TAKPLAN

PROSJEKTNR.: 2350	DATO: 22.09.17	TEGN./KONTR.: SW / LJ	SKALA: 1:100
----------------------	-------------------	--------------------------	-----------------

TEGN.NR.: A11 0 C 070	REV:
---------------------------------	------



BLOKK C FASADE NORDØST MOT TVERRFORBINDELSEN

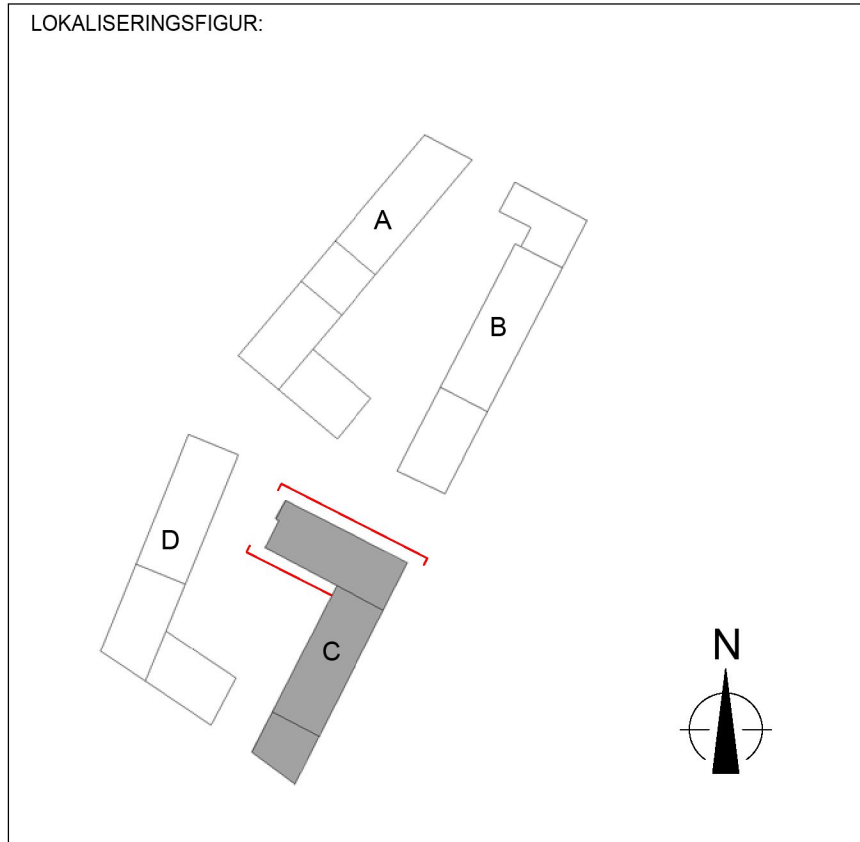


BLOKK C FASADE SYDVEST MOT GÅRDSPLASSEN

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
-----	------	-------------	------	------

TEGN.NR:	REV:
A15 0 C 020	

PROSJEKTNAMN/ADRESSE:
ENSJØBYEN - FELT G
BERTRAND NARVESENS VEI 8
GNR. 129 ENR. 1/8187



BYGGHERRE:
SELVAAG BOLIG
Silurveien 2
0311 Oslo
Tlf: 02224
E-Post: post@selvaagbolig.no

FERD
Strandveien 50, Postboks 34
1324 Lysaker
Tlf: 67108000
E-Post: post@ferd.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:	FORMAT:
RAMMESØKNAD	A1 L

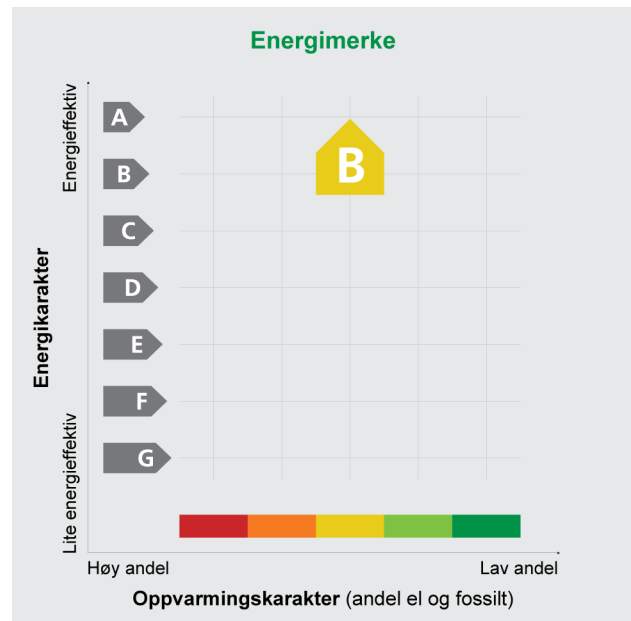
TEGNINGSNAVN/TITTEL:
**BLOKK C - FASADE NORDØST
FASADE SYDVEST**

PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2350	22.09.17	SW / LJ	1:100

TEGN.NR.:	REV:
A15 0 C 020	

Adresse	Stålverkskroken 18
Postnr	0661
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	
Gnr.	129
Bnr.	1
Seksjonsnr.	249
Festenr.	
Bygn. nr.	300685265
Bolignr.	H0601
Merkenr.	A2022-1406514
Dato	03.06.2022

Innmeldt av Rambøll Norge AS v/ Bjørnar Heiskel



Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2022

BRA: 89,0

Dato for lekkasjetall-måling: 24.02.2022

Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stålverkskroken 18	Gnr: 129
Postnr/Sted: 0661 Oslo	Bnr: 1
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 249
Bolignr: H0601	Festenr:
Dato: 03.06.2022 15:31:00	Byggnr: 300685265
Energimerkenummer: A2022-1406514	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Bjørnar Heiskel	

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentiId	
ByggIdentiId	
BruksenhetsIdentiId	
AdressIdentiId	
VegAdressIdentiId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	129
Bnr.	1
Snr.	249
Fnr.	
Gateadresse	Stålverkskroken 18
Postnummer	0661
Poststed	Oslo
Bygningsnr.	300685265
Bolignr.	H0601
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	03.06.2022
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	38 m ²
Areal tak	89 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m ²
Oppvarmet BRA	89 m ²
Totalt BRA	89 m ²
Oppvarmet luftvolum	233 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	97,1 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,46 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	24.02.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,11 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,11 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	3,00 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	92 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,90
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,74
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,260
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,87

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	3.6.2022
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	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Bjørnar Heiskel

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	24,0
---------------	------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	8,3
Varmtvann	29,8
Vifter	8,1
Pumper	0,1
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	99,1

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9116 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	102,31 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5813 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	102,31 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9116 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5627 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3489 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9116 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	50,9 %
--------------------------------------	--------