SIGURD HOELS VEI 57

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Egenerklæring
Meglerinfo
Vedtekter
Husordensregler
Årsberettning 2024
Protokoll til årsmøte 2024
Ferdigattest - Oppføring boligblokk - 2023
Originale byggetegninger
Reguleringskart
S-4420
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

Sigurd Hoels vei 57, 0655 OSLO

OSLO kommune

gnr. 128, bnr. 145, snr. 121

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 05.03.2025 **Rapportdato:** 20.03.2025 **Oppdragsnr.:** 15467-2778 **Referansenummer:** IK4211

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømrer/tømrermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig



Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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.

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokken er oppført i 2017 etter gjeldende byggeskikk og forskrifter, TEK 10. Overflater og våtrom er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Tilstandsanalysen har ikke avdekket noen tydelige symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG1.

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

VÅTROM Gå til side

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

KJØKKEN Gå til side

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater og integrerte hvitevarer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

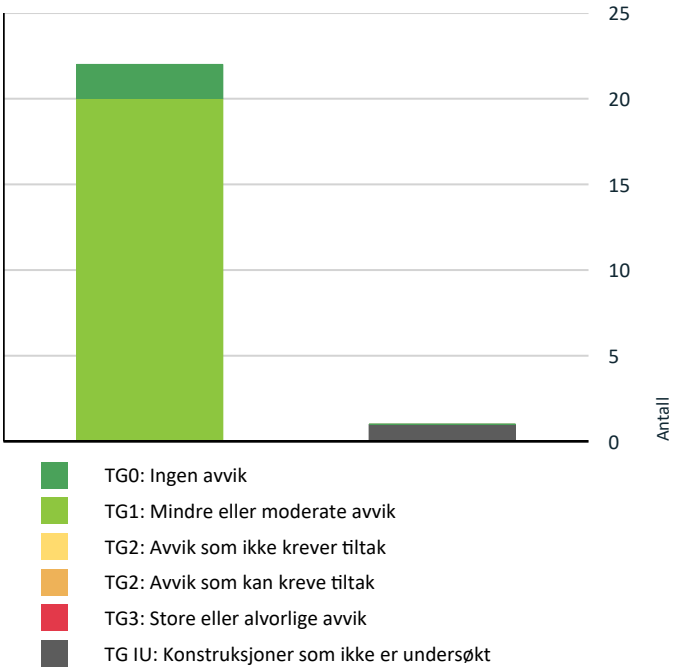
Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

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

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10) ifølge rammetillatelse gitt 10/12-2012.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår
2017

Kommentar
Midlertidig brukstillatelse gitt 20/6-2017. Ferdigattest utstedt 1/11-2023.

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Boligblokk med 5 etasjer og kjeller/garasjeplan. Adkomst til felles trapper fra asfalterte gangveier.
Eiendommen fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong. Støpt kjellergulv. Prefabrikerte betongelementer i etasjeskillere.
Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med spekkmurt teglstein og trepanel.
Flatt tak i betongkonstruksjon, tekket med folie og innvendig nedløp.
Støpte trapper belagt med vinylbelegg og malte murvegger mellom etasjene. Flislagt inngangsparti.
Eiendommen har personheis med adkomst garasje.

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

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

Årstall: 2017

TG 1 Dører

Entredør i Brannklasse EI-40 og Lydklasse dB35.
Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til sydvestvendt balkong på 23m² fra stue og et soverom.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Oppholdsrom med trestav eikeparkett på gulvene, malte mur og platekledde vegger og nedsenket himling med malte plater i entre.
Førøvrig malte betonghimlinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Hvite folierte innerdører med hvitmalte karmer.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

Årstall: 2017

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

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

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

10/10 fliser på gulv, nedsenket i dusjsone og lokalt fall mot sluk.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.



Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skapinnredning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget sisterne. Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra baderom tilkoplet leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med hvite glatte skapfronter, laminat benkeplater, rustfri oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og kjøl-/fryseskap. Fliser mellom benk og overskap. Water-guard og komfyrvakt montert.
Ny benkeplate, oppvaskkum og armatur i 2020.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over koketopp tilkoplet leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg. Ventilator over koketopp tilkoplet felles anlegg.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Wc med flislagt gulv og vegger og malte plater i tak. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget sisterne. Servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Hoved avløpsrør av plast lagt skjult i kanaler.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg montert i leiligheten.
Aggregat plassert i bod.
Kanalrens utført i 2024.

TG 1 Sprinkleranlegg

Det er montert sprinkleranlegg i sameiet.

TG 1 Vannbåren varme

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

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, 12x15 og 1x25 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser. Overspenningsvern montert.

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Tilstandsrapport

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.
   2017 Anlegget er fra byggeår.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Skiftet dimmer til lyset i taket og termostaten til varmekabler på bad.

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Sprinkelanlegg. Sentralt røykvarslersystem. Pulverapparat.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Sigurd Hoels vei 57, 0655 OSLO
Gnr 128 - Bnr 145
0301 OSLO

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

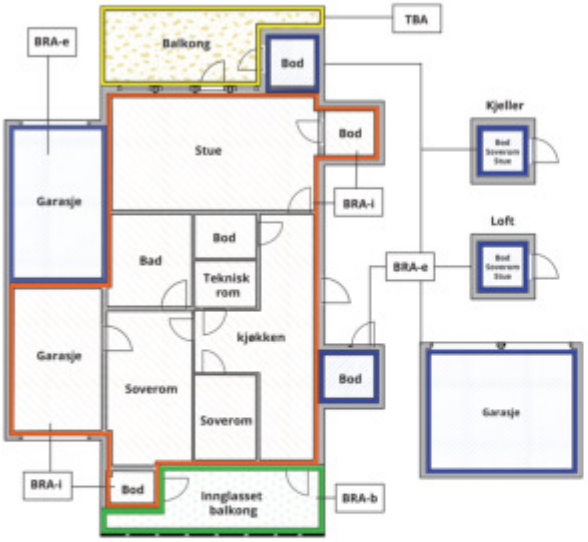
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Arealer

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	82			82	23
Kjeller		6		6	
SUM	**82**	**6**			**23**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré, Bod, Toalettrom, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Stue, Kjøkken, Teknisk rom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.
Takhøyde 2.55m, rom med nedsenket himling 2,20m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter	75	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2025	Jan Berby	Takstingeniør
	Arne Fredrik Herwig Næss	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	145		121	9779.1 m²	I følge Norges Eiendommer. Areal for hele sameiet.	Eiet

Adresse
Sigurd Hoels vei 57

Hjemmelshaver
Arne Fredrik Herwig Næss og Martine Herwig Næss

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Tiedemannsbyen Petersborg kvartalet Eierseksjonsameie	82 / 15487	OBOS Eiendomsforvaltning Telefon: 22 86 59 99	917198578

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Parkering

Seksjonen har en tilhørende parkeringsplass, nummer 91, med el-bil lader i felles avlåst parkeringsanlegg. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via låsbar garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Forøvrig parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser.

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	91383909			

Kommentar
Fellespolise for sameiets bygningsmasse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	20.03.2025	

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

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 dampsperren 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.

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

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 fuktinnhold 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 godkjennelse 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 person-opplysninger 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

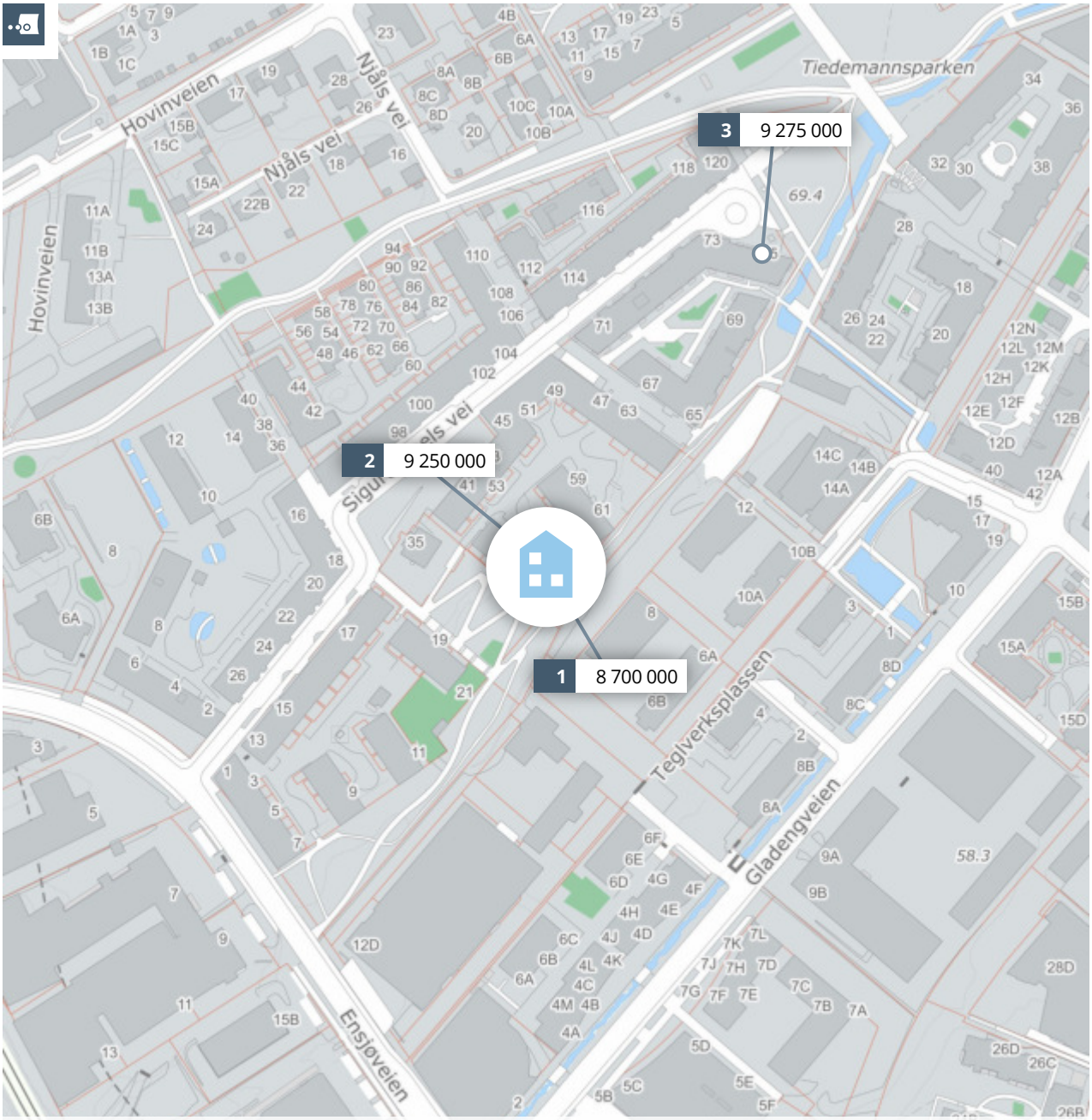
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IK4211

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SIGURD HOELS VEI 57

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 24.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Emir Resulbegovic.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sigurd Hoels vei 57, 0655 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2017

GNR 128 BNR 145 FNR 0 SNR 121 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Ensjø nord

Verdivurdert til

8 700 000

-	8 700 000	106 098
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	82 m²	6 m²	- m²	23 m²	- m²	- m²
Byggeår						2017

Fellesutgifter	3 843
Formue	24 410
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sigurd Hoels vei 57 77 m² 2017 3. etg 2 sov	10.03.2025	8 000 000	**8 700 000**	0	8 700 000	**112 987**
2 Sigurd Hoels vei 55 86 m² 2017 4. etg 3 sov	04.02.2025	8 900 000	**9 250 000**	0	9 250 000	**107 558**
3 Sigurd Hoels vei 75 82 m² 2019 5. etg 3 sov	25.02.2025	8 750 000	**9 275 000**	0	9 275 000	**113 110**

Moderne, sjelden og stor 3-R selveierleilighet med en luftig planløsning. Svært attraktiv og frodig beliggenhet i idylliske Petersborgkvartalet på Ensjø.

Bygget ligger i rolige og ettertraktede omgivelser sentralt i Tidemannsbyen og er helt skjermet fra biltrafikk. Leiligheten er vendt mot Petersborgparken og har en sjelden og usjenert beliggenhet.

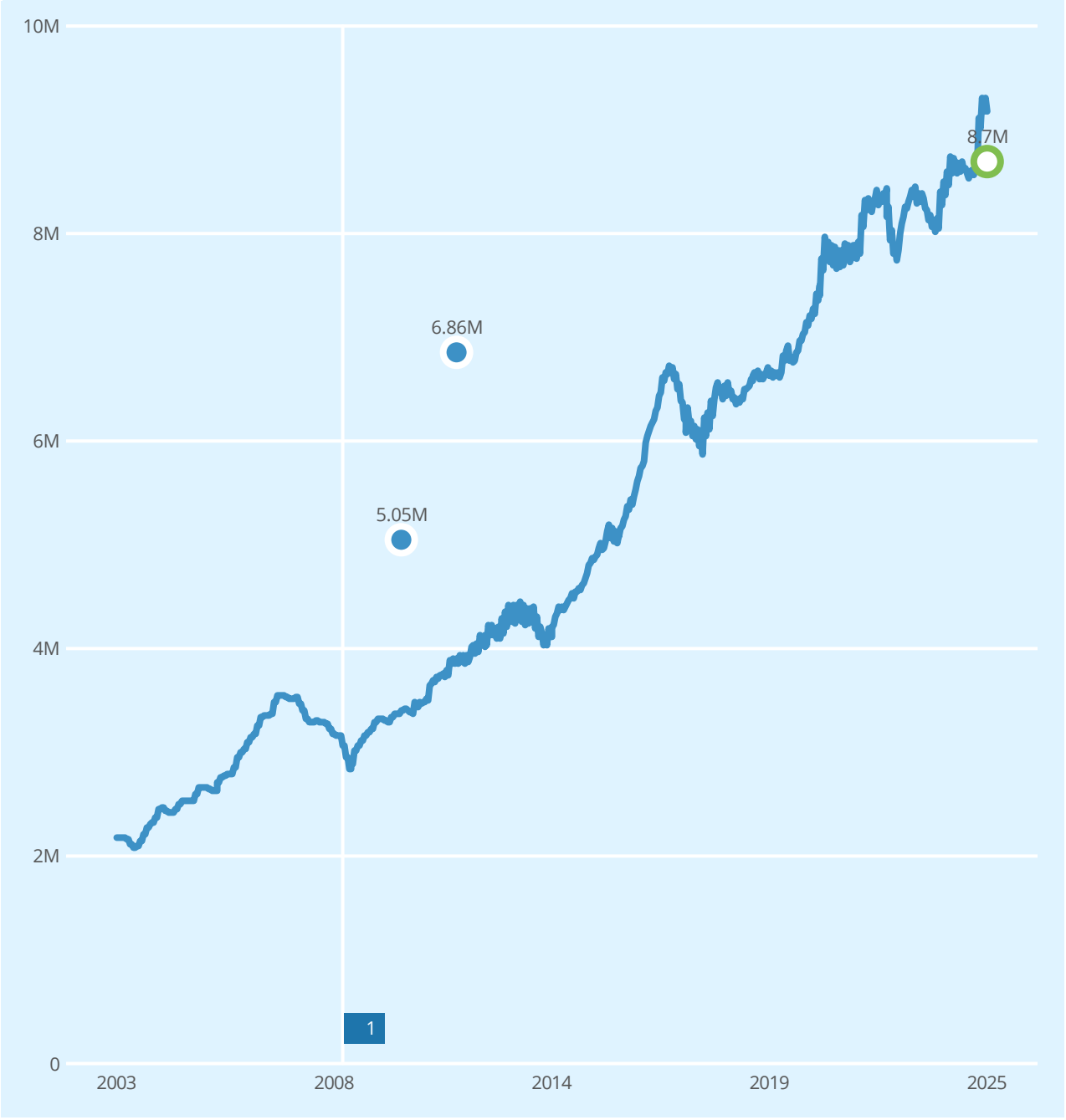
Det er kort vei til Ensjø, Hasle og Lille Tøyen, samt nærhet til barnehager og skole.

Fra stuen er det utgang til romslig sydvestvendt balkong på 23 kvm, som strekker seg langs hele leiligheten. Her skinner solen fra tidlig formiddag til sen ettermiddag og kveld.

Svært god intern beliggenhet
Oppvarming og varmtvann inkl.
Gjenværende "nybygg-garanti" til 2027
Denne vil du ikke gå glipp av

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



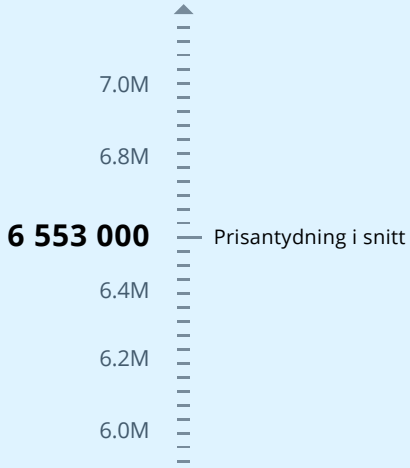
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
18.05.2020	26.05.2020	02.09.2020	6 600 000	6 860 000	0	6 860 000
06.07.2017		06.07.2017	-	5 050 000	-	5 050 000

Leiligheter til salgs i Ensjø nord grunnkrets nå

21
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

20
dager

Leiligheter solgt i Ensjø nord grunnkrets siste 3 mnd

57
leiligheter solgt

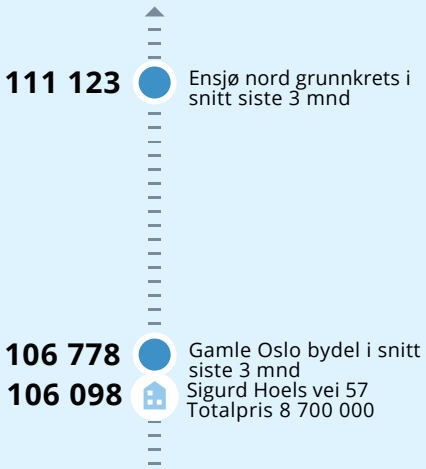


Solgt i snitt i løpet av

28
dager

for 2.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama (WM)

Oppdragsnr.
38250136

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Arne Fredrik Herwig Næss	Martine Herwig Næss

Gateadresse
Sigurd Hoels vei 57

Poststed	Postnr
Oslo	0655

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250136

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I mars 2025, på badet byttet en elektriker en stikkontakt, dimmer til lyset i taket og termostaten til varmekabler. Har samsvarserklæring. Bygget fra 2017 har også en generell samsvarserklæring fra byggeåret.

Arbeid utført av: Hako Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ergotek AS utførte kanalrens av ventilasjonsanlegget i oktober 2024. Samtidig kontrollerte de ventilasjonsaggregatet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Schneider EVlink Smart Wallbox med Type 2 uttak, RFID brikke og med effekt opp til 22kW.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: På kjøkkenet ble benkeplate, kjøkkenkum og blandebatteri byttet i 2020. Vi gjorde jobben selv. Vi skrudde opp mutterne til det gamle blandebatteriet, og skrudde igjen mutterne til det nye blandebatteriet. Og monterte røret på kjøkkenkummen.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

Document reference: 38250136

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Prosjektet Lenschows er planlagt i nærheten på Ensjø.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fra sameies siste rapport fra Pelias (4.des 2024) om skadedyr i hele sameiet: Det er lav aktivitet av mus i de utvendige kontrollpunktene.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fra sameies siste rapport fra Pelias (4.des 2024) om skadedyr i hele sameiet: Det er funnet tre skjeggkre (to nymfer og én voksen) i garasjeanlegget på gulv i underetasjen.

Document reference: 38250136

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38250136

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Fredrik Næss	004c7f7a239c262ce826100da74e33b924a11a0c	19.03.2025 10:49:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martine Herwig Næss	321a226da627ed58f69142d87e8a047975849f62	19.03.2025 10:54:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38250136

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

MEGLERINFO

Panorama Eiendomsmegling AS
Panorama Eiendomsmegling v/Rikke Egeland
Postboks 73 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO
E-post: WM120_3006346@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3006346/38-25-0136 sigurd hoels vei 57 . Vår ref.: 7345-1-121 Dato: 18.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr:	917198578
Seksjonseier:	Næss, Arne Fredrik Herwig
Medeier:	Næss, Martine Herwig
Leilighetsnummer:	121
Adresse:	Sigurd Hoels Vei 57, 0655 OSLO
Seksjonsnummer:	121
Gnr.	128
Bnr.	145

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 91383909.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekterkan 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 spesifikasjon, 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.

Gnr 128 Bnr 145, totalt 213 boliger, 3 næringslokaler , 1 garasjeseksjon er tingsrettslig sameie hvor man eier ideell andel 1/151. Det er seksjonen som er tinglyst som hjemmelshaver og ikke eier av seksjonen. Det er derfor ikke nødvendig å foreta seg noe i forbindelse med vanlig overskjøting. Garasje: hvis selger har garasjeandel i gnr 128 bnr 145 snr 214 må vi ha melding ved salg. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende priser. Egne vedtekter følger sammen med boligsameiets vedtekter. Sameiet har 10 MC-plasser til utleie. Styret tildeler plassene. Styrets epost:petersborgkvartalet@styrerommet.net Energiavregning gjøres av Techem. Sameiets beboerside: https://vibbo.no/tiedemannsbyen-petersborgkv-se / Detaljert informasjon for nyinnflyttet: https://vibbo.no/tiedemannsbyen-petersborgkv-se/tema/ny-i-sameiet

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 843,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto energi	628,00	
Petersborgshuset	31,00	
OBOS Nøkkel	16,00	
Felleskostnader	2 999,00	
Bredbånd	169,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	952,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	24 410,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Safurudin Mahic, e-post: petersborgkvartalet@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: petersborgkvartalet@styrerommet.no
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

VEDTEKTER

Vedtekter for

Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Eierseksjonssameie

Organisasjonsnummer 917 198 578

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

§ 1

Navn - Eiendommen

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

§ 2

Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov. Tekniske installasjoner som kun betjener næringsseksjonene tilhører de respektive næringsseksjoner alene, også om installasjonene er plassert i fellesareal.

§ 3

Formål

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

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

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

§ 4

Garasjeanlegg

Garasjeanlegget under bebyggelsen utgjør seksjon 214 og er en næringsseksjon.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

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

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

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

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

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

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

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

§ 5

Fysisk bruk av bruksenheter og fellesareal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6

Bygningsmessige arbeider/tiltak på fasade mv.

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

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

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

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

§ 7

Rettslig rådighet over eierseksjonene

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

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

Oppløsning av Sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 8

Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9

Ekstraordinært sameiermøte

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

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

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

§ 10

Sameiermøtets vedtak

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

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

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

a) endring av vedtektene, om ikke eierseksjonsloven stiller strengere krav

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

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

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

e) samtykke til reseksjonering jf. eierseksjonsloven § 20

f) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

g) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål

h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

i) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

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

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

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig

§ 11

Styret

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 12

Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 13

Husordensregler

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

§ 14

Vedlikehold av bruksenheter

Seksjonseieren skal jf. eierseksjonsloven § 32 for egen regning vedlikeholde 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.

Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten og vedlikehold av våtrom slik at lekkasjer unngås.

Næringsseksjoner skal for egen regning vedlikeholde tekniske anlegg installert særskilt for disse, uavhengig av plassering i bygget.

Balkonger/terrasser (med rekkverk og skillevegger) vedlikeholdes av Sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Dog skal sameieren vedlikeholde innvendige flater, samt holde sluk fritt for løv m.v. på de private balkonger/terrasser.

Hekker som avgrenser tilleggsdel for seksjonene på bakkenivå, klippes i toppen og på yttersiden av Sameiet. Sidene av hekk mot tilleggsarealet klippes av den enkelte seksjonseier.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan styret beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende seksjoneiers regning.

§ 15

Vedlikehold av fellesareal

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. § 14. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 16

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Med de unntak som følger av nærværende vedtekter, skal felleskostnadene fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring, jf § 19
b) felles kommunale avgifter
c) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorarer
d) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer
e) kostnader til vaktmestertjenester
f) strøm og oppvarming i fellesarealer
g) kostnader knyttet til felles utomhusarealer

Kostnader til felles abonnement for kabel-TV/bredbånd fordeles med lik del på hver boligseksjon. Næringsseksjonene tegner egne abonnement og dekker selv kostnadene for dette.

Kostnader til generelt fasadevedlikehold er en ordinær felleskostnad som fordeles etter sameierbrøk, dog slik at rene fasadetiltak for de enkelte næringsseksjonene belastes disse og rene fasadetiltak for boligene belastes boligseksjonene.

Boligseksjonene betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener til boligseksjonenes bruk jf. § 5, herunder boliginnganger, ganger/korridorer og fellesrom i boligdel, boder, heiser og trappeløp. Det samme gjelder andre utgifter som kun kommer boligseksjonene til gode.

Boligseksjonene betaler alene gebyrer og kostnader for sin egen avfallsfjerning. Utgiftene nevnt i dette avsnitt fordeles forholdsmessig mellom boligseksjonene iht. sameierbrøk.

Næringsseksjon nr. 1-3 har eget avfallsrom og betaler alene gebyrer og kostnader iht. deres bruk. Dersom den enkelte næringsseksjons virksomhet genererer avfall av en slik art eller mengde at dette ikke kan håndteres gjennom næringens avsatte avfallsrom påligger det den aktuelle næringsseksjon å besørge og bekoste egen ekstra avfallshåndtering.

Næringsseksjonene betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener næringsseksjonenes bruk jf. § 5, herunder fasade, inngangsparti og inne/uteareal som kun benyttes til varelevering. Det samme gjelder andre utgifter som kun kommer næringsseksjonene til gode.

Dersom næringsseksjonene driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk (i forhold til areal) betales den forhøyede premien av næringsseksjonene. Næringsseksjonene skal alene dekke evt. kostnader til leie av gategrunn fra kommunen for areal i fortau foran innganger til næringsseksjonene. Næringsseksjonene skal videre alene dekke kostnader til varmekabler i grunn utenfor egne innganger.

Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Garasjesameie dekker alene alle kostnader som knytter seg til drift og vedlikehold av garasjeseksjonen. Det samme gjelder de deler av fellesareal som kun tjener brukerne av garasjeseksjonen, herunder kjøreareal på begge plan og port inn til kjelleren.

Dersom en eier/bruker av en seksjon driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende eier/bruker pålegges å dekke en større andel av kostnadene enn fordeling etter dette punkt skulle tilsi.

§ 17

Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for Sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal hver måned forskuddsvis betale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men bidra til fremtidige drifts- og vedlikeholdskostnader.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 18

Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 19

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av Sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 20

Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf. eierseksjonslovens § 31.

§ 21

Mislighold og fravikelse

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

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en seksjonseier oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 22

Lov om eierseksjoner

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Lov om eierseksjoner av kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter. Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven går bestemmelsene i vedtektene foran.

§ 23

Kamera/videoovervåking

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

Vedtekter for

Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Garasjesameie

Vedtektene er sist endret på ordinært årsmøte avsluttet 15. mai 2023 og erstatter opprinnelige vedtekter.

§1

Navn – Eiendom

Sameiets navn er Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Garasjesameie (Sameiet) og omfatter gnr. 128 bnr. 145 snr. 214 i Oslo kommune (Eiendommen). Eiendommen utgjør en del av Eierseksjonssameiet Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet.

§2

Eierform

Sameiet er et realsameie og består av 152 ideelle andeler. Andelene i Sameiet er tilknyttet seksjoner i Eierseksjonssameiet Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet og ligger som tilbehør til disse i henhold til avhendingsloven § 3-4 andre ledd bokstav d. En seksjon kan ha flere ideelle andeler i Sameiet. Hver andel er tilordnet en eksklusiv bruksrett til en garasjeplass.

§3

Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte næringsseksjon nr. 214 (garasjeanlegget) med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner for bebyggelsen som ligger over garasjeanlegget, til det beste for sameierne i Eiendommen og sameierne i Eierseksjonssameiet Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet.

§4

Bruk av anlegget og fordeling av plasser

Parkeringsplassene kan kun benyttes av de seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til disse. For øvrig har sameierne lik rett til å benytte anleggets øvrige arealer.

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

Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet som berører fordelingen av parkeringsplassene uten at de berørte har gitt sitt samtykke til dette, med unntak av de tilfeller som følger av § 6.

Eiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av hver plass og Eiendommen for øvrig må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget. Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasjeplass iht. § 5 er ikke å anse som næringsvirksomhet

etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å bruke parkeringsplass eller Eiendommen for øvrig til lagring av gjenstander og materialer, herunder bildekk, skiboks mv.

For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

§5

Rettslige disposisjoner

Andelene i Sameiet er tilknyttet sameiernes seksjoner i Eierseksjonssameiet Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter. Sameieandel kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med seksjonen den er tilknyttet. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for Sameiet før den er godkjent av styret.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre seksjonseiere i Eierseksjonssameiet Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet. De som låner eller leier plass plikter å følge disse vedtekter.

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til Sameiets styre
- Styret/forretningsfører skal til enhver tid føre lister over de som ønsker å leie parkeringsplass
- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter etter disse vedtekter har Sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor Sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på Sameiets eiendom

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens § 14 og 15.

§6

Parkeringsplasser for funksjonshemmede

Bruksrett til parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med seksjon i bebyggelsen, ikke overføres til andre enn seksjonseiere i det sameiet som selger tilhører. Visse parkeringsplasser er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede.

Sameierne er kjent med at dersom en eier av en annen seksjon i Eierseksjonssameiet Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge seksjonseierne som disponerer slik plass å stille denne til disposisjon. Dette gjelder bare i tilfeller der seksjonseieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren, og

bruksoverlatingen skal skje mot at den seksjonseier som oppgir sin plass får rett til bruk av denne parkeringsplassen.

Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Styret i Sameiet behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

§7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

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

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når et antall sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 7. Alle sameiere har rett til å delta i ekstraordinært sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett slik det fremgår i § 7 ovenfor. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

§9

Sameiermøtets vedtak

Hver sameier har èn stemme pr. ideell andel vedkommende har tilknyttet sin seksjon. Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

1) endring av vedtektene
2) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
3) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
4) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene
5) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av areal som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel ved like
2) endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse
4) endring av fordelingen av parkeringsplasser, jf. § 4, med unntak for tilfeller som faller inn under § 6

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt for vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter. Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§10

Styret

Styret i Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet eierseksjonssameie utgjør styret for sameiet, og skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr. 214 i samsvar med lov, disse vedtekter, vedtekter for Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet eierseksjonssameie, husordensregler for Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet eierseksjonssameie og vedtak i sameiermøtet.

Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av tre medlemmer som velges av sameiermøtet.

Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist på maksimalt seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer eller varamedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen har stemt for. Uansett må minst 2 styremedlemmer stemme for et vedtak for at dette skal være gyldig.

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

§11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

Styret utøver videre Sameiets stemmerett i sameiermøter for Eierseksjonssameiet Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet hvor Sameiet til sammen har èn stemme, på lik linje med de øvrige seksjoner.

§12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

§13

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte sameier.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Eiendommen.

§14

Vedlikeholdskostnader

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

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

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

De ideelle eierne av næringsseksjon nr. 214 skal bare dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg mv., strøm,

fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige drifts- og vedlikeholdskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr. 214 og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget.

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

§15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal hver måned forskuddsvis betale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Det kan etableres praktiske betalingsordninger som medfører at felleskostnadene innkreves den enkelte sameier direkte. Den enkelte sameier er uansett ansvarlig for at felleskostnadene blir betalt.

§16

Ansvar utad

Overfor Sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av Sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§17

Kamera/videoovervåking

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

§18

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§19

Bakgrunnsrett

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet. Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven går bestemmelsene i vedtektene foran.

HUSORDENSREGLER

Husordensregler

Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet
Eierseksjonssameie. Org nr 917 198 578

1 Generelt

1.1 Formålet med husordensreglene er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø samt å ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø. Lojal oppfølging av reglene fra alle beboere er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

1.2 Vær oppmerksom på at husordensreglene ikke bare pålegger plikter, men snarere tvert om skaper rettigheter. Husordensreglene skal være vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli et trivelig sted, slik vi gjerne vil ha det! Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir overholdt av alle som bebor seksjonen, samt andre som gis adgang til leiligheten. Eventuelle uoverensstemmelser mellom beboerne bør i første omgang søkes løst internt.

2 Overdragelse og utleie av leilighet

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

2.2 Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for eventuelle leietagere, og at disse blir overholdt av leietager og andre som gis adgang til leiligheten. For eventuelle overtredelser av husordensreglene foretatt av leietager, svarer seksjonseier som om overtredelsen var hans egen.

3 Fellesarealer

3.1 For å bidra til trivsel i fellesarealene, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte, samt å holde fellesarealer inne og ute ryddig.

3.2 Trappeoppgang, korridorer og felles kjellerrom skal ikke opptas med gjenstander (Søppel, sko, leker etc). Sykler og barnevogner kan kun stå på henviste plasser eller må oppbevares i egne boder. Rømningsveier skal ikke sperres, heller ikke midlertidig.

3.3 Det er strengt forbudt å røyke i bygningens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter utomhus og foran hovedinngangene. Det er røykeforbud på sameiets fellesarealer og balkonger/terrasser hele uken mellom 23.00-08.00

3.4 Søppel skal kastes i henviste søppelsjakter. Dersom sjaktene er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel hygienisk inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv. Man skal ikke sette fra seg søppel eller annet avfall på fellesarealene.

3.5 Forurensing av fellesområdene er forbudt. Det er ikke tillatt med mating av dyr/fugler på utvendig fellesareal.

3.6 All skade som påføres felles eiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som Eventuelt har gitt vedkommende adgang til området. Det skal vises varsomhet ved flytting. Skade forvoldt på fellesarealer under flytting, må erstattes av eier.

3.7 Dører fra garasje til oppgang/heiser, dør til sykkelbod og tilsvarende må alltid Holdes låst.

3.8 Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret Organiserer derfor dugnader ved behov.

3.9 Det må respekteres at definerte hageflekker foran leilighetene i 1. etasje ikke er fellesareal.

3.10 Oppdager man mangler, skal disse umiddelbart meldes til styret.

4 Ro og orden

4.1 Den enkelte beboer plikter å sørge for ro mellom kl. 22.00 til 07.00 fra søndag til fredag og 23.00 til 07.00 fra fredag til søndag både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige nabohensyn. Det skal vises spesielt
Hensyn med tanke på høy musikk når dører og vinduer er åpne.

4.2 Støyende arbeid som banking eller boring, skal bare skje på hverdager mellom klokken kl. 08.00 og 19.00 og lørdager fra kl. 10.00 til 17.00. Støyende arbeid skal begrenses til et minimum på søndager og helligdager, og ikke være til sjenanse for naboer.

4.3 Ved oppussing av leilighet (større innvendig arbeid) som foregår over lengre tid og som medfører vedvarende støy, kan ha arbeidet bare utføres i tidsrommet 08.00 - 17.00 på hverdager. Styret kan gi dispensasjon fra dette etter søknad.

4.4 Elektrisk- og gassgrill er tillatt under forsvarlig bruk. Det er ikke tillat med kullgrill. Grilling skal ikke være til sjenanse for naboene. Gassbeholderen til gassgrillene skal ikke oppbevares inne i leilighetene eller bodene, men forsvarlig på balkong/takterrasse.

4.5 Styrets godkjennelse må innhentes før alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende påbegynnes, så som f.eks. maling, solskjerming, skilt eller Andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige og seksjonseier/leietager Vil bli holdt økonomisk ansvarlig. Synlig parabol er ikke tillatt.

4.6 Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets Konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer Som kan være til ulempe for naboer.

4.7 Det er tillatt med husdyr dersom dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Dersom husdyrhold er til sjenanse for andre, vil styret mekle i saken og i alvorlige tilfeller eventuelt kreve at dyreholdet avsluttes. Sameiets fellesareal, inkludert plenarealer, kan benyttes av husdyr under forsvarlig tilsyn, men ikke som lufting for dyrets daglige gjøremål. Til dette henvises det til omkringliggende egnede grøntområder utenfor sameiet. Det er båndtvang året rundt i sameiets fellesareal.

5 Garasje og kjellerbod

5.1 Biler skal parkeres i parkeringsanlegget på reserverte plasser.

5.2 Parkeringsplasser skal holdes ryddig av bileier. Oppsamling av unødvendig skrot eller lagring av brennbart materiale på egen parkeringsplass er ikke tillatt.

5.3 Parkering av biler, mopeder, MC, tilhengere, gjenstander etc. utenfor eget parkeringsareal er ikke tillatt og vil bli fjernet uten forvarsel for eiers regning.

5.4 Det er ikke lov til å oppbevare eksplosive væsker eller på annen måte farlig Materiale i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet Som kan sjenere øvrige beboere. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor Bodene eller for øvrig i bygningens kjeller.

6 Overtredelse av husordensreglene

6.1 Overtredelse av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig ovenfor seksjonseieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere/beboere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for seksjonseiers regning. Når mangler påtales skal varslet inneholde opplysninger om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

6.2 Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen (jf. Lov om eierseksjoner).

6.3 Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen (jf. Lov om eierseksjoner).

ÅRSBERETTNING 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7345

Tiedemannsbyen Petersborgkv SE

Velkommen til årsmøte i Tiedemannsbyen Petersborgkv SE

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

Digital avstemning med møte:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7345

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

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

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Tiedemannsbyen Petersborgkv SE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder Safurudin Mahic leder møtet

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. 7345 Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 450 000.

Sak 6

Fartsdumper og kjør forsiktig skilt i garasje nedkjøringen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Det settes opp fartsdumper og skilt i garasjenedkjøringen

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

Styrets innstilling godkjennes

Forslag til vedtak 3

Det settes ikke opp fartsdumper og skilt i garasjenedkjørselen

---

Sak 7

Speil ved utkjøringen av garasjen

Forslag fremmet av:

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

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Begrunnelse

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

a)

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

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

b)

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

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

Sak 8

Avholde neste årsmøte som ett fysisk møte

Forslag fremmet av:
May-Brit Fjellet og Trygve Jonasson, leilighet 404 i nr 47

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at denne saken avvises

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

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

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

Forslag til vedtak 1
Neste årsmøte avholdes som fysisk møte

Forslag til vedtak 2
Forslaget avvises, praksis med digitalt avholdt årsmøte videreføres

Sak 9

Oppheve vedtak om vedlikeholdsfond

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Bakgrunn

Styret har i henhold til eierseksjonsloven vedlikeholdsplikt for fellesarealer.

§ 57.Styrets oppgaver

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Gjennomføre anbefalte tiltak fra energikartlegging

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering av årsmøtet

Vedlegg

2. SustEvo Helhetsanalyse - Tiedemannsbyen.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

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

Valgkomiteens instilling til styreverv

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

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

Innstilling

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

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Goran Soldo

  Goran er 41 år gammel og bor i Tiedemannsfabrikkens Sameie.
  Han har fagbrev som tømrer, bachelor i konstruksjon (bygg) og master i ledelse. Goran har jobbet i byggebransjen innenfor forskjellige områder i ca. 8 år, og har tidligere styreerfaring fra sport, jakt og fiske. De siste 3 årene har han jobbet som daglig leder i IT bransjen og beskriver seg selv som en person med høy kapasitet og opptatt av detaljer.

- Mi Lê

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

- Teemu Montell

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

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tore Leirfall

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

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite :

- Eva Kristine Storm Bohnhorst

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

- Nadia Thunell

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

Sak 12

Vedlikeholdsplan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Noen punkter er likevel verd å ta med seg

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

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

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

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

Ellers, typiske oppgaver etter 10 år:

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

Forslag til vedtak
Saken tas til orientering

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

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

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

Generelle opplysninger om Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet eierseksjonssameie
Sameiet består av 214 seksjoner.
Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917198578, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
128 145

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

Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet eierseksjonssameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID

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

På styremøter behandles rutinesaker som

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

Utenom møtene har styret hatt fortløpende dialog etter behov.

Prosjekter/større oppgaver

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

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

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

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

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

Installasjon av 4G alarm i heiser

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

Andre oppgaver styret har hatt i perioden

- Hatt løpende kommunikasjon og oppfølging av tjenesteleverandører av forskjellige typer lovpålagt kontrollvirksomhet knyttet til sprinkleranlegg, brannvarslingssystem og røykluker samt andre former for drift og vedlikehold som rørleggere og elektrikere, vaktmester og renholdspersonell

- Fulgt opp årlig sjekk av vannkvalitet i internt fjernvarmenett
- Fulgt opp service på fjernvarmesentral og innmeldte avvik
- Fulgt opp ferdigattest, ferdigattest ble mottatt i november 2023.
- Fulgt opp utfordringer enkelte har hatt med ellading
- Gjennomført avregning for Schuko-ladere og revidert priser på Schneider-anlegget
- Fulgt opp utbedring av ødelagt avfallscontainer
- Fulgt opp naboklager og laget rutiner for håndheving av husordensregler
- Gjennomført 1 vernerunde
- Sammen med Aktiva Eiendom laget vedlikeholdsplan
- Gjennomført høstfest og juletrefest
- Gjennomført årlige rutiner som containerbestilling, opprydding av sykler mm
- Fulgt opp service på dørmiljø og innmeldte avvik
- Meldt inn reklamasjoner knyttet til fellesarealer til Skanska og fått utbedret disse
- Fulgt opp eierskifter og nye beboere
- Fulgt opp skadedyrkontroll

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

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

Siden forrige årsmøte har styret
- mottatt 2325 e-poster og sendt 1939 e-poster
- besvart 257 henvendelser på Vibbo
- lagt ut 56 nyhetsposter i Vibbo

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

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

ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Branninstruks

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

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

Heisen skal ikke benyttes under en brann.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Innbrudd og hærverk
Sameiet har sammen med våre nabosameier dessverre vært plaget med innbrudd.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

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

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

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Generelt

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

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

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i TIEDEMANNSBYEN PETERSBORGKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TIEDEMANNSBYEN PETERSBORGKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: EE0Q5-CGGKF-E8F3W-8MXUG-LV2LA-TK66V

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EE0Q5-CGGKF-E8F3W-8MXUG-LV2LA-TK66V

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

RESULTATREGNSKAP

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

BALANSE

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

Oslo, 12.4.2024

Styret i Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Eierseksjonssameie

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

Simon Jonathan Solberg/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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	6 651 937
Garasjeleie	429 444
Bredbånd	425 880
El-bil lader	212 631
Vedl.el-bil lader	97 005
Petersborgshuset	78 120
OBOS Nøkkel	37 800
MC-plass	24 784
Leie garasjeplass	18 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 976 001**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

MC-plass	-25 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 950 801**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-63 450
SUM PERSONALKOSTNADER	**-63 450**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 450 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 462, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 785 148
SUM INNTEKTER	**-1 785 148**

KOSTNADER

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

SUM ENERGIAVREGNING	**101 163**

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

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

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91383909. Forsikringen er en fullverdiforsikring som dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

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

Energikartlegging Energikartlegging - Tiedemannsbyen

Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet



Mars 2024

LAGET OG REDIGERT AV:	
Signatur	Ottar Øvrevik Prosjektleder SustEvo AS, Oslo, Norway
SJEKKET OG GODKJENT AV	Guillermo Duran Moro
Signatur	Guillermo Duran Moro Fag- og utviklingsleder SustEvo AS, Oslo, Norway Email: duran@sustevo.com Hjemmeside: www.sustevo.com
DATO: VERSJON:	14/03/2024 03

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

©2023 SUSTEVO AS

Innholdsfortegnelse

Energikartlegging Energikartlegging - Tiedemannsbyen 1
Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet 1
Sammendrag 1
Introduksjon 2
Bakgrunn 2
Mål 2
Arbeidsomfang 2
Befaringer og deltakere 3
Dagens tilstand 3
Varme 4
Kjøling 5
Ventilasjon 6
Belysning 6
Varmtvann 7
SD-anlegg/automatikk 7
Tiltak utført ved befaring 7
Energi 8
Energi benchmark 8
Levert energi iht. NS 3031:2014 9
Tiltaksliste 10
Grunnlag for beregninger 10
Oversikt over alle tiltak 11
Andre tiltak 12
Rangering av tiltak basert på ulike kriterier 13
Tiltak rangert etter lavest investeringskostnad 13
Tiltak rangert etter høyest nåverdi 14
Tiltak rangert etter kortest inntjeningstid 15
Tiltak rangert etter høyest internrente 16
Tiltak rangert etter høyest CO_2 reduksjon 17

©2023 SUSTEVO AS

Lønnsomhet ved varierende energipris 18

Tiltakspakker 20

Tiltakspakke 1 21

Investeringsanalyse 22

Tiltakspakke 2 24

Investeringsanalyse 25

Tiltakspakke 3 27

Investeringsanalyse 28

Tiltak 30

31.01.01 - Varmepumpe for tappevann 30

32.05.01 - Komplettere eksisterende vannbehandling 32

32.07.01 - Isolering av rør og komponenter 33

32.08.01 - Smarte radiatortermostater 34

36.08.01 - Senke tilluftstemperatur i bodaggregater 35

44.90.01 - Bytte til lavenergibelysning 36

70.03.01 - Solceller, 324 paneler 37

70.03.02 - Solceller, 160 paneler 38

70.03.03 - Solceller, 636 paneler 39

70.03.04 - Solceller, 250 paneler 40

23.03.01 – Utskifting av vinduer 41

26.01.01 – Isolering av yttertak 42

Finansiering, subsidier og tilskudd 43

Konklusjon og sammendrag 45

Konklusjon 45

Anbefaling 45

Ansvarsfraskrivelse 46

©2023 SUSTEVO AS

Sammendrag

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

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

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

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

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

©2023 SUSTEVO AS
ORG NR 918 091 327

Introduksjon

Bakgrunn

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

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

Mål

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

Arbeidsomfang

Vi har vurdert følgende områder etter ønske fra kunden

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

©2023 SUSTEVO AS
ORG NR 918 091 327

Befaringer og deltakere

Dato	20.okt.23
Tidspunkt	10:00-12:00
Vær	Overskyet
Temperatur	3°C
Lokal representant	Safurundin (representerer styret)
Befaring utført av	Håkon Myrstad, Guillermo Duran Moro og Ottar Øvrevik
Befarte områder	Tekniske rom i kjeller og innvendige fellesarealer. Tak. En privat leilighet.
Ikke tilgjengelige områder	-

Dagens tilstand

Byggfakta	
Byggeår	2016
Renovert sist	2016
Totalt areal [m²]	24 000
Oppvarmet areal [m²]	17 700
Antall etasjer	9
Antall etasjer over bakkenivå	7
Referanse energibruk [kWh/år]	2 082 954
Alle priser er beregnet	inkl. mva
Energibruk [kWh/m²]	86,1

©2023 SUSTEVO AS
ORG NR 918 091 327

Varme

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

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

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

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

Vannbehandling

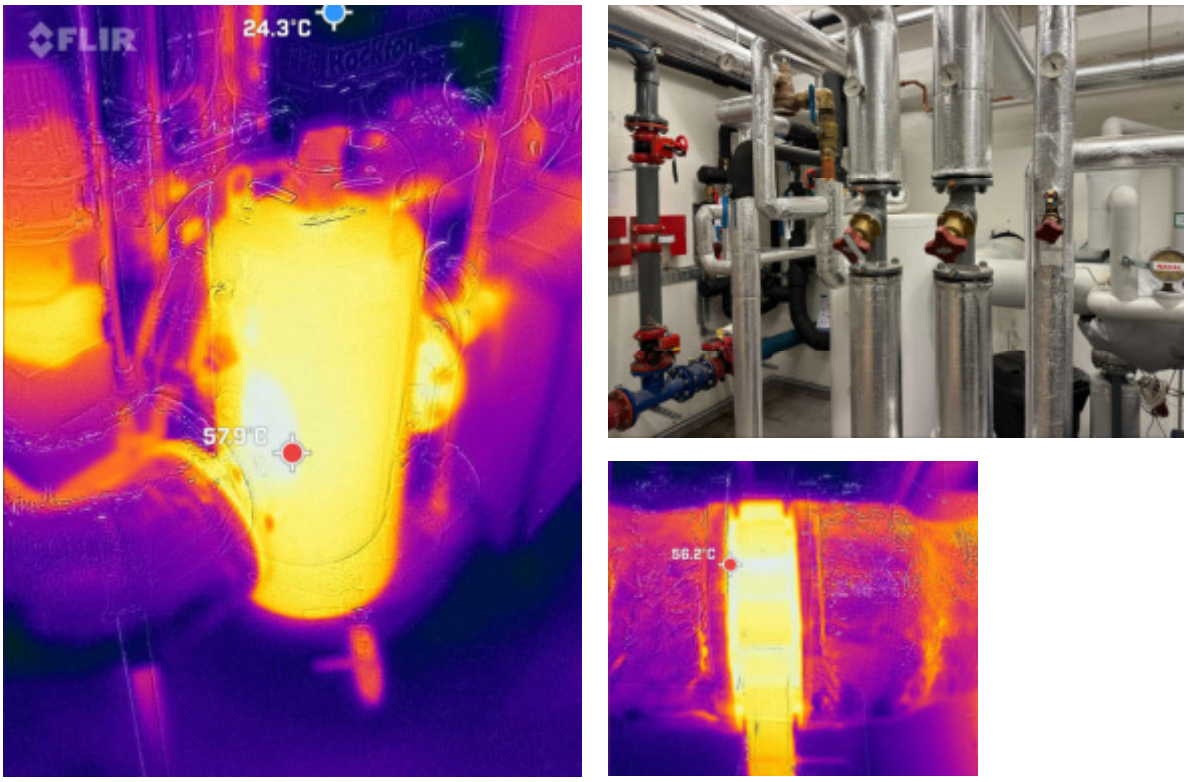
Dagens anlegg har luftutskiller av typen Flamco. Det anbefales generelt å sette inn bedre vannbehandling enn dette, enten i form av vakuumutskiller eller en komplett vannbehandlingsenhet (EnwaMatic eller lignende). Vi anbefaler på generelt grunnlag sistnevnte løsning, da den fjerner luft bedre enn dagens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

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

©2023 SUSTEVO AS
ORG NR 918 091 327

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

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



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

Kjøling

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

©2023 SUSTEVO AS
ORG NR 918 091 327

Ventilasjon

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

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

Tabell 1: Oversikt over ventilasjonsaggregater.

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

Belysning

Byggene har disse typene belysning:

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

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

©2023 SUSTEVO AS
ORG NR 918 091 327

Lyskildene har følgene styring:

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

Varmtvann

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

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

SD-anlegg/automatikk

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

Tiltak utført ved befaring

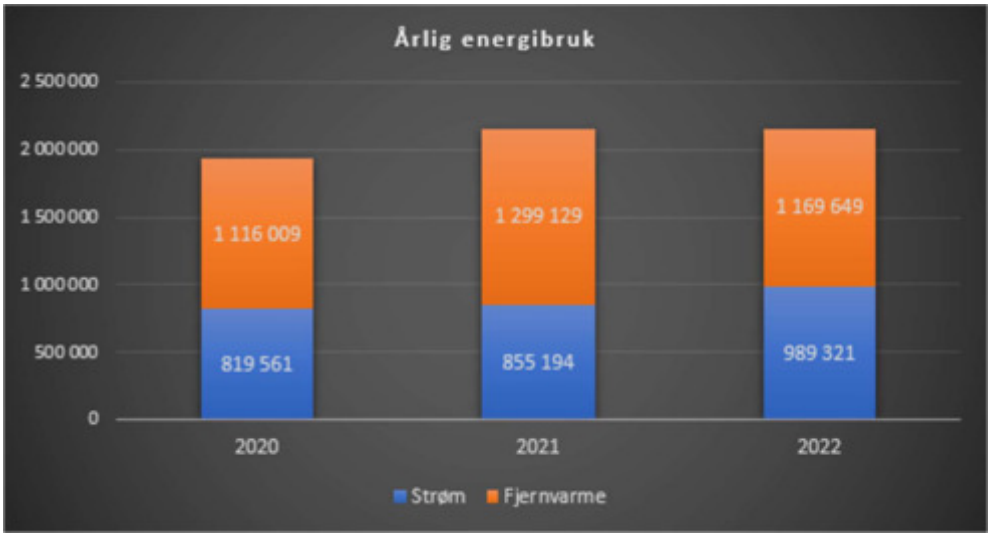
Det ble ikke utført tiltak under befaringen.

©2023 SUSTEVO AS
ORG NR 918 091 327

Energi

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

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



Energi benchmark

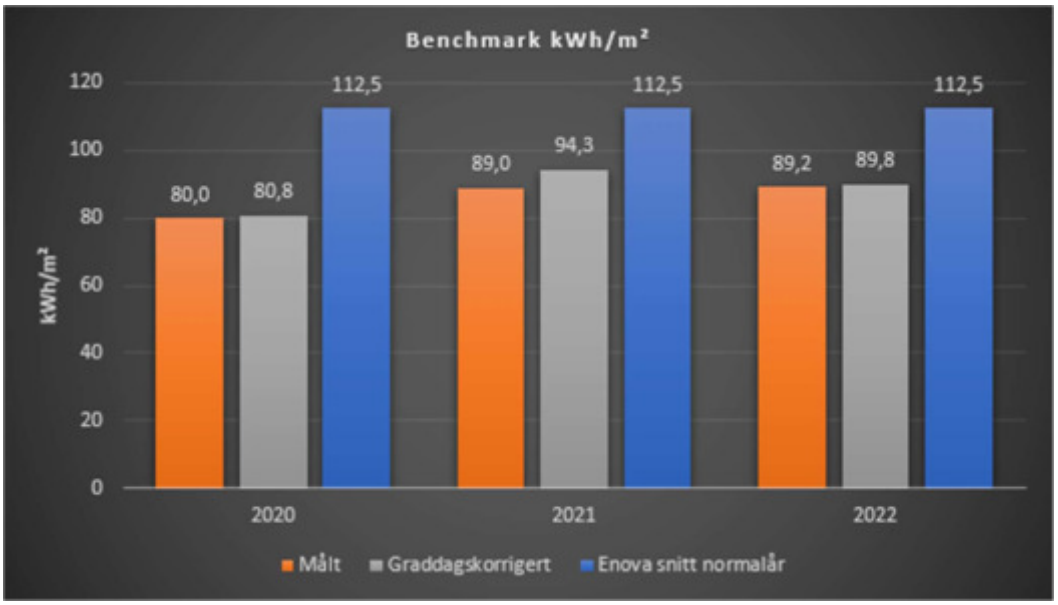
Figuren nedenfor viser spesifikt energiforbruk for Tiedemannsbyen per kvadratmeter (kWh/m^2). For å kunne sammenligne byggenes målte energiforbruk med Enova sin statistikk for sammenlignbare boligblokker, graddagskorrigeres den andelen av energiforbruket som er temperaturavhengig. Normalt er det energi til romoppvarming og ventilasjonsvarme som er temperaturavhengig.

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

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

©2023 SUSTEVO AS
ORG NR 918 091 327

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



Levert energi iht. NS 3031:2014

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

I Energirapporten datert 15.12.2016 utarbeidet av Skanska er årlig totalt netto energibehov for boligdelen beregnet til 101,8 kWh/m^2. Dette tilsier 107-108 kWh/m^2 levert energi til bygget.

Energiattestene som er utarbeidet for alle leiligheter tilsier at levert energi for bygget som helhet (ved normalisert klima) ligger på 100-110 kWh/m^2.

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

©2023 SUSTEVO AS
ORG NR 918 091 327

Tiltaksliste

Grunnlag for beregninger

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

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

Grunnlag for beregninger	
Strømpris	1,50 kr/kWh
Fjernvarmepris	1,50 kr/kWh
Effektpris strøm vinter	540,0 kr/kW
Effektpris strøm sommer	300,0 kr/kW
Effektpris fjernvarme vinter	540,0 kr/kW
Effektpris fjernvarme sommer	300,0 kr/kW
Kalkulasjonsrente/ realrente	2,43 %
Utslippsfaktor strøm	132g CO_2/kWh
Utslippsfaktor fjernvarme	239g CO_2/kWh
Utslipssfaktor gass	
Graddagskorrigert energibruk	2 173 923 kWh/år

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

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

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

©2023 SUSTEVO AS
ORG NR 918 091 327

Oversikt over alle tiltak

Tiltaknr:	Tiltaksbeskrivelse:	Investering [NOK]	Årlig energireduksjon [kWh]	Årlig inntjening [kr]	NV [NOK]	IT [år]	IR [%]	TT [år]	CO_2 [Tonn]
31.01.01	Varmepumpe for tappevann	3 797 000	248 820	484 232	2 230 693	8,8	9,47	7,8	59,47
32.05.01	Komplettere eksisterende vannbehandling	150 000	19 408	38 550	329 869	4,1	24,77	3,9	4,64
32.07.01	Isolering av rør og komponenter	13 000	3 000	6 087	115 648	2,2	46,82	2,1	0,72
32.08.01	Smarte radiatortermostater	394 000	37 683	74 852	263 577	5,7	13,77	5,3	4,97
36.08.01	Senke tilluftstemperatur i bodaggregater	6 000	6 290	16 595	139 786	0,4	276,58	0,4	1,50
44.90.01	Bytte til lavenergibelysning	633 000	46 126	113 386	778 419	6,1	15,97	5,6	6,09
70.03.01	Solceller, 324 paneler	2 278 000	88 464	173 065	1 379 721	16,0	6,42	13,2	11,68
70.03.02	Solceller, 160 paneler	1 121 000	41 344	80 883	588 458	17,1	5,94	13,9	5,46
70.03.03	Solceller, 636 paneler	4 012 000	164 464	321 747	2 788 108	15	6,95	12,47	21,71
70.03.04	Solceller, 250 paneler	1 401 000	64 600	126 379	1 270 014	13,1	8,16	11,1	8,53

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

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

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

©2023 SUSTEVO AS
ORG NR 918 091 327

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

Andre tiltak

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

Ingen av disse tiltakene kan forsvares som energisparetiltak alene.

Tiltaknr:	Tiltaksbeskrivelse:	Investering [NOK]	Årlig energireduksjon [kWh]	Årlig inntjening [kr]	NV [NOK]	IR [%]	TT [år]	CO_2 [Tonn]
23.03.01	Utskifting av vinduer	23 186 100	54 563	108 381	-20 895 483	-9,78	213,9	7,20
26.01.01	Isolering av yttertak	8 222 500	8 707	17 297	-7 856 939	-12,86	475,4	1,15

©2023 SUSTEVO AS
ORG NR 918 091 327

Rangering av tiltak basert på ulike kriterier

Tiltak rangert etter lavest investeringskostnad

Tiltaknr:	Tiltaksbeskrivelse:	Investering [NOK]	Årlig energireduksjon [kWh]	Årlig inntjening [kr]	NV [NOK]	IT [år]	IR [%]	TT [år]	CO_2 [Tonn]
36.08.01	Senke tilluftstemperatur i bodaggregater	6 000	6 290	16 595	139 786	0,4	276,58	0,4	1,50
32.07.01	Isolering av rør og komponenter	13 000	3 000	6 087	115 648	2,2	46,82	2,1	0,72
32.05.01	Komplettere eksisterende vannbehandling	150 000	19 408	38 550	329 869	4,1	24,77	3,9	4,64
32.08.01	Smarte radiatortermostater	394 000	37 683	74 852	263 577	5,7	13,77	5,3	4,97
44.90.01	Bytte til lavenergibelysning	633 000	46 126	113 386	778 419	6,1	15,97	5,6	6,09
70.03.02	Solceller, 160 paneler	1 121 000	41 344	80 883	588 458	17,1	5,94	13,9	5,46
70.03.04	Solceller, 250 paneler	1 401 000	64 600	126 379	1 270 014	13,1	8,16	11,1	8,53
70.03.01	Solceller, 324 paneler	2 278 000	88 464	173 065	1 379 721	16,0	6,42	13,2	11,68
31.01.01	Varmepumpe for tappevann	3 797 000	248 820	484 232	2 230 693	8,8	9,47	7,8	59,47
70.03.03	Solceller, 636 paneler	4 012 000	164 464	321 747	2 788 108	15	6,95	12,47	21,71

©2023 SUSTEVO AS
ORG NR 918 091 327

Tiltak rangert etter høyest nåverdi

Tiltaknr:	Tiltaksbeskrivelse:	Investering [NOK]	Årlig energireduksjon [kWh]	Årlig inntjening [kr]	NV [NOK]	IT [år]	IR [%]	TT [år]	CO_2 [Tonn]
70.03.03	Solceller, 636 paneler	4 012 000	164 464	321 747	2 788 108	15	6,95	12,47	21,71
31.01.01	Varmepumpe for tappevann	3 797 000	248 820	484 232	2 230 693	8,8	9,47	7,8	59,47
70.03.01	Solceller, 324 paneler	2 278 000	88 464	173 065	1 379 721	16,0	6,42	13,2	11,68
70.03.04	Solceller, 250 paneler	1 401 000	64 600	126 379	1 270 014	13,1	8,16	11,1	8,53
44.90.01	Bytte til lavenergibelysning	633 000	46 126	113 386	778 419	6,1	15,97	5,6	6,09
70.03.02	Solceller, 160 paneler	1 121 000	41 344	80 883	588 458	17,1	5,94	13,9	5,46
32.05.01	Komplettere eksisterende vannbehandling	150 000	19 408	38 550	329 869	4,1	24,77	3,9	4,64
32.08.01	Smarte radiatortermostater	394 000	37 683	74 852	263 577	5,7	13,77	5,3	4,97
36.08.01	Senke tilluftstemperatur i bodaggregater	6 000	6 290	16 595	139 786	0,4	276,58	0,4	1,50
32.07.01	Isolering av rør og komponenter	13 000	3 000	6 087	115 648	2,2	46,82	2,1	0,72

©2023 SUSTEVO AS
ORG NR 918 091 327

Tiltak rangert etter kortest inntjeningstid

Tiltaknr:	Tiltaksbeskrivelse:	Investering [NOK]	Årlig energireduksjon [kWh]	Årlig inntjening [kr]	NV [NOK]	IT [år]	IR [%]	TT [år]	CO_2 [Tonn]
36.08.01	Senke tilluftstemperatur i bodaggregater	6 000	6 290	16 595	139 786	0,4	276,58	0,4	1,50
32.07.01	Isolering av rør og komponenter	13 000	3 000	6 087	115 648	2,2	46,82	2,1	0,72
32.05.01	Komplettere eksisterende vannbehandling	150 000	19 408	38 550	329 869	4,1	24,77	3,9	4,64
32.08.01	Smarte radiatortermostater	394 000	37 683	74 852	263 577	5,7	13,77	5,3	4,97
44.90.01	Bytte til lavenergibelysning	633 000	46 126	113 386	778 419	6,1	15,97	5,6	6,09
31.01.01	Varmepumpe for tappevann	3 797 000	248 820	484 232	2 230 693	8,8	9,47	7,8	59,47
70.03.04	Solceller, 250 paneler	1 401 000	64 600	126 379	1 270 014	13,1	8,16	11,1	8,53
70.03.03	Solceller, 636 paneler	4 012 000	164 464	321 747	2 788 108	15	6,95	12,47	21,71
70.03.01	Solceller, 324 paneler	2 278 000	88 464	173 065	1 379 721	16,0	6,42	13,2	11,68
70.03.02	Solceller, 160 paneler	1 121 000	41 344	80 883	588 458	17,1	5,94	13,9	5,46

©2023 SUSTEVO AS
ORG NR 918 091 327

Tiltak rangert etter høyest internrente

Tiltaknr:	Tiltaksbeskrivelse:	Investering [NOK]	Årlig energireduksjon [kWh]	Årlig inntjening [kr]	NV [NOK]	IT [år]	IR [%]	TT [år]	CO_2 [Tonn]
36.08.01	Senke tilluftstemperatur i bodaggregater	6 000	6 290	16 595	139 786	0,4	276,58	0,4	1,50
32.07.01	Isolering av rør og komponenter	13 000	3 000	6 087	115 648	2,2	46,82	2,1	0,72
32.05.01	Komplettere eksisterende vannbehandling	150 000	19 408	38 550	329 869	4,1	24,77	3,9	4,64
44.90.01	Bytte til lavenergibelysning	633 000	46 126	113 386	778 419	6,1	15,97	5,6	6,09
32.08.01	Smarte radiatortermostater	394 000	37 683	74 852	263 577	5,7	13,77	5,3	4,97
31.01.01	Varmepumpe for tappevann	3 797 000	248 820	484 232	2 230 693	8,8	9,47	7,8	59,47
70.03.04	Solceller, 250 paneler	1 401 000	64 600	126 379	1 270 014	13,1	8,16	11,1	8,53
70.03.03	Solceller, 636 paneler	4 012 000	164 464	321 747	2 788 108	15	6,95	12,47	21,71
70.03.01	Solceller, 324 paneler	2 278 000	88 464	173 065	1 379 721	16,0	6,42	13,2	11,68
70.03.02	Solceller, 160 paneler	1 121 000	41 344	80 883	588 458	17,1	5,94	13,9	5,46

©2023 SUSTEVO AS
ORG NR 918 091 327

Tiltak rangert etter høyest CO_2 reduksjon

Tiltaknr:	Tiltaksbeskrivelse:	Investering [NOK]	Årlig energireduksjon [kWh]	Årlig inntjening [kr]	NV [NOK]	IT [år]	IR [%]	TT [år]	CO_2 [Tonn]
31.01.01	Varmepumpe for tappevann	3 797 000	248 820	484 232	2 230 693	8,8	9,47	7,8	59,47
70.03.03	Solceller, 636 paneler	4 012 000	164 464	321 747	2 788 108	15	6,95	12,47	21,71
70.03.01	Solceller, 324 paneler	2 278 000	88 464	173 065	1 379 721	16,0	6,42	13,2	11,68
70.03.04	Solceller, 250 paneler	1 401 000	64 600	126 379	1 270 014	13,1	8,16	11,1	8,53
44.90.01	Bytte til lavenergibelysning	633 000	46 126	113 386	778 419	6,1	15,97	5,6	6,09
70.03.02	Solceller, 160 paneler	1 121 000	41 344	80 883	588 458	17,1	5,94	13,9	5,46
32.08.01	Smarte radiatortermostater	394 000	37 683	74 852	263 577	5,7	13,77	5,3	4,97
32.05.01	Komplettere eksisterende vannbehandling	150 000	19 408	38 550	329 869	4,1	24,77	3,9	4,64
36.08.01	Senke tilluftstemperatur i bodaggregater	6 000	6 290	16 595	139 786	0,4	276,58	0,4	1,50
32.07.01	Isolering av rør og komponenter	13 000	3 000	6 087	115 648	2,2	46,82	2,1	0,72

©2023 SUSTEVO AS
ORG NR 918 091 327

Lønnsomhet ved varierende energipris

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

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

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

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

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

©2023 SUSTEVO AS
ORG NR 918 091 327

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

©2023 SUSTEVO AS
ORG NR 918 091 327

Tiltakspakker

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

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

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

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

©2023 SUSTEVO AS
ORG NR 918 091 327

Tiltakspakke 1

Tiltaknr:	Tiltaksbeskrivelse:	Investering [NOK]	Årlig energireduksjon [kWh]	Årlig inntjening [kr]	NV [NOK]	IT [år]	IR [%]	TT [år]	CO_2 [Tonn]
32.07.01	Isolering av rør og komponenter	13 000	3 000	6 087	115 648	2,2	46,82	2,1	0,72
36.08.01	Senke tilluftstemperatur i bodaggregater	6 000	6 290	16 595	139 786	0,4	276,58	0,4	1,50
Total		19 000	9 290	22 682					2,22

©2023 SUSTEVO AS
ORG NR 918 091 327

Investeringsanalyse

Merinvestering	kr 19 000	**Økonomisk levetid**	15 år
Årlige inntekter	kr 22 682	**Nominellrente**	2,4 %
Merutgifter årlig	kr 0	**Prisstigning**	0 %
Årlig inntjening	kr 22 682	**Realrente**	2,4 %

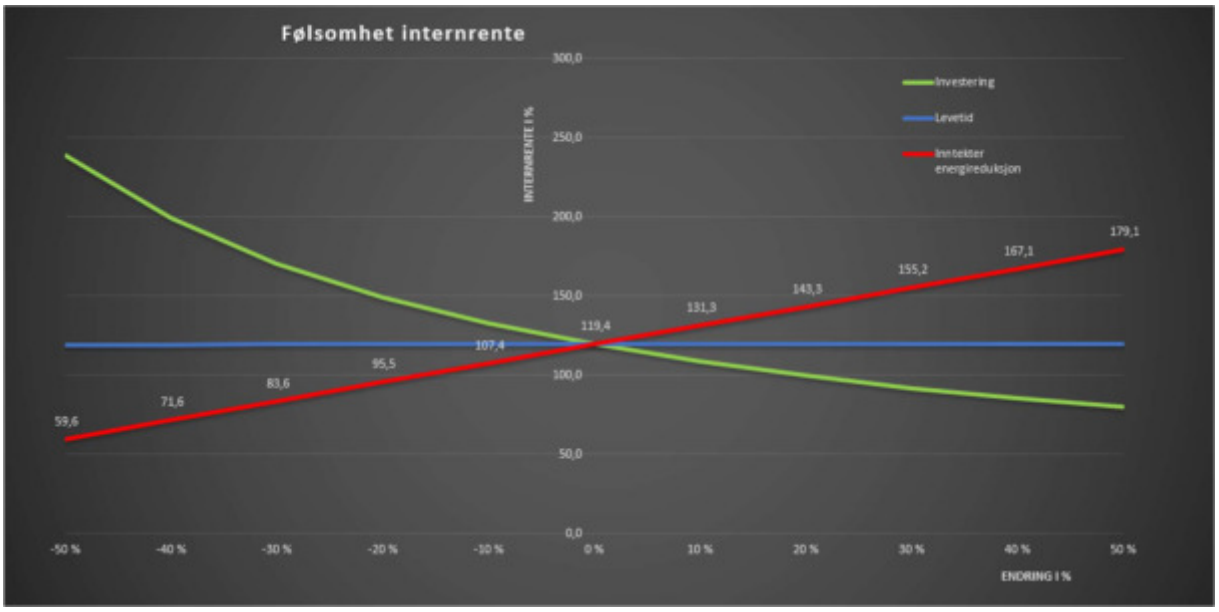
Nåverdi	263 341 kr
Nåverdikvote	13,86 kr/kr
Internrente (korrigert for prisstigning)	119,38 %
Tilbakebetalingstid (simple payback)	0,84 år
Inntjeningstid (payoff)	0,86 år
Største lønnsomme investering	282 341 kr
Minste årlige netto inntjening	1 526 kr

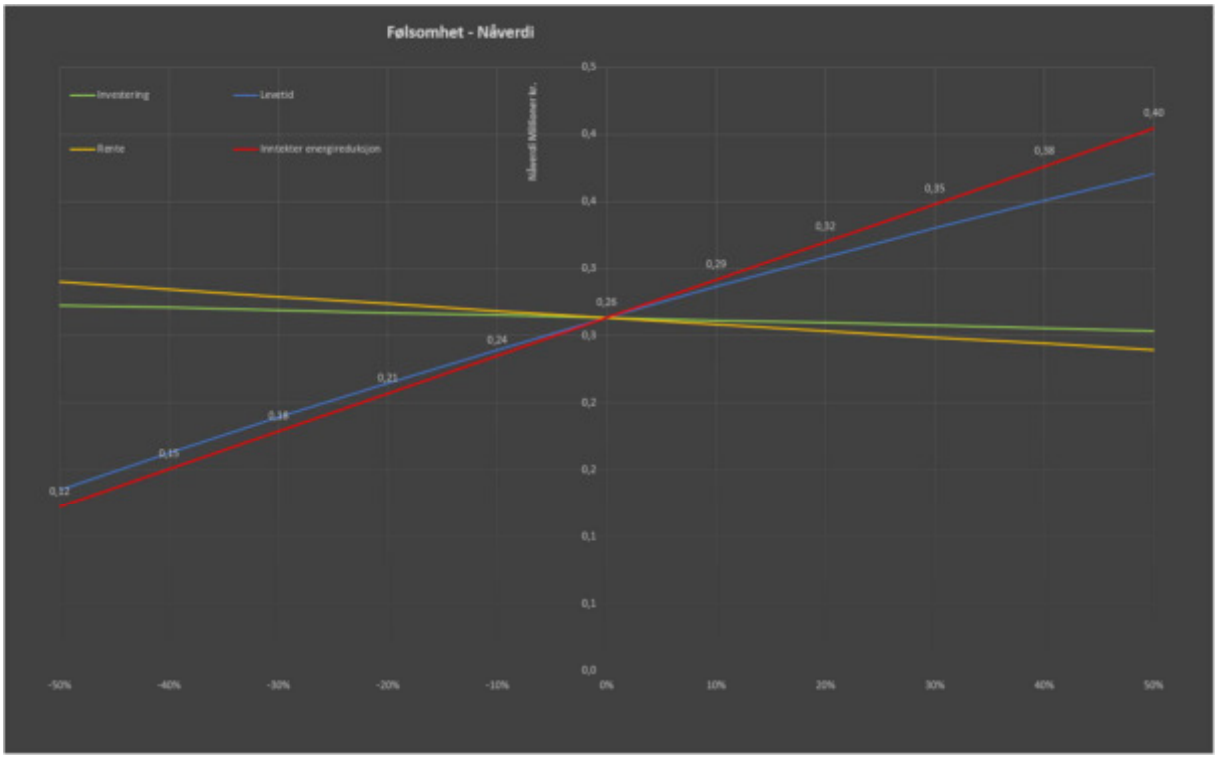
Vi har grundig vurdert risiko for de ulike faktorer som kan påvirke lønnsomheten til de ENØK-relaterte kostnadene. Disse er i hovedsak:

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

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

©2023 SUSTEVO AS
ORG NR 918 091 327





©2023 SUSTEVO AS
ORG NR 918 091 327

Tiltakspakke 2

Tiltaknr:	Tiltaksbeskrivelse:	Investering [NOK]	Årlig energireduksjon [kWh]	Årlig inntjening [kr]	NV [NOK]	IT [år]	IR [%]	TT [år]	CO_2 [Tonn]
32.05.01	Komplettere eksisterende vannbehandling	150 000	19 408	38 550	329 869	4,1	24,77	3,9	4,64
32.07.01	Isolering av rør og komponenter	13 000	3 000	6 087	115 648	2,2	46,82	2,1	0,72
32.08.01	Smarte radiatortermostater	394 000	37 683	74 852	263 577	5,7	13,77	5,3	4,97
36.08.01	Senke tilluftstemperatur i bodaggregater	6 000	6 290	16 595	139 786	0,4	276,58	0,4	1,50
44.90.01	Bytte til lavenergibelysning	633 000	46 126	113 386	778 419	6,1	15,97	5,6	6,09
70.03.04	Solceller, 250 paneler	1 401 000	64 600	126 379	1 270 014	13,1	8,16	11,1	8,53
Total		2 597 000	159 397	338 263					26

©2023 SUSTEVO AS
ORG NR 918 091 327

Investeringsanalyse

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

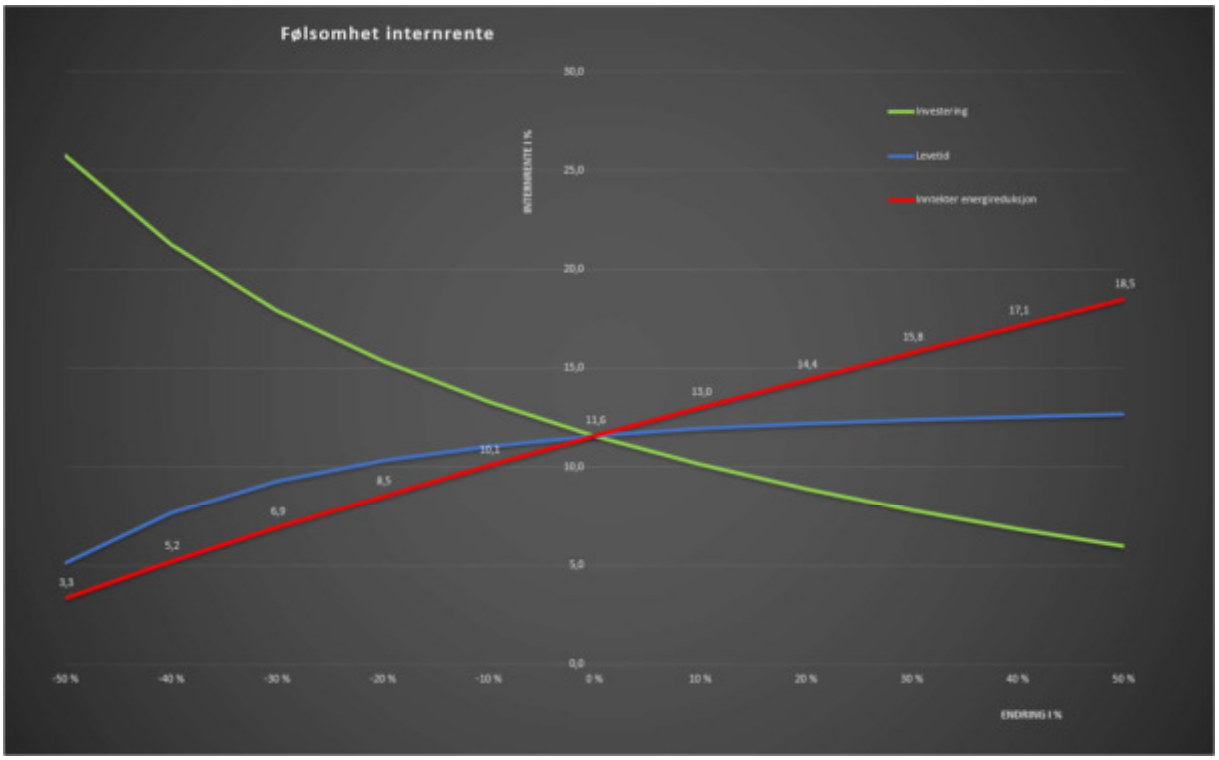
Nåverdi	2 712 690 kr
Nåverdikvote	1,04 kr
Internrente (korrigert for prisstigning)	11,57 %
Tilbakebetalingstid (simple payback)	7,68 år
Inntjeningstid (payoff)	8,60 år
Største lønnsomme investering	5 309 690 kr
Minste årlige netto inntjening	165 446 kr

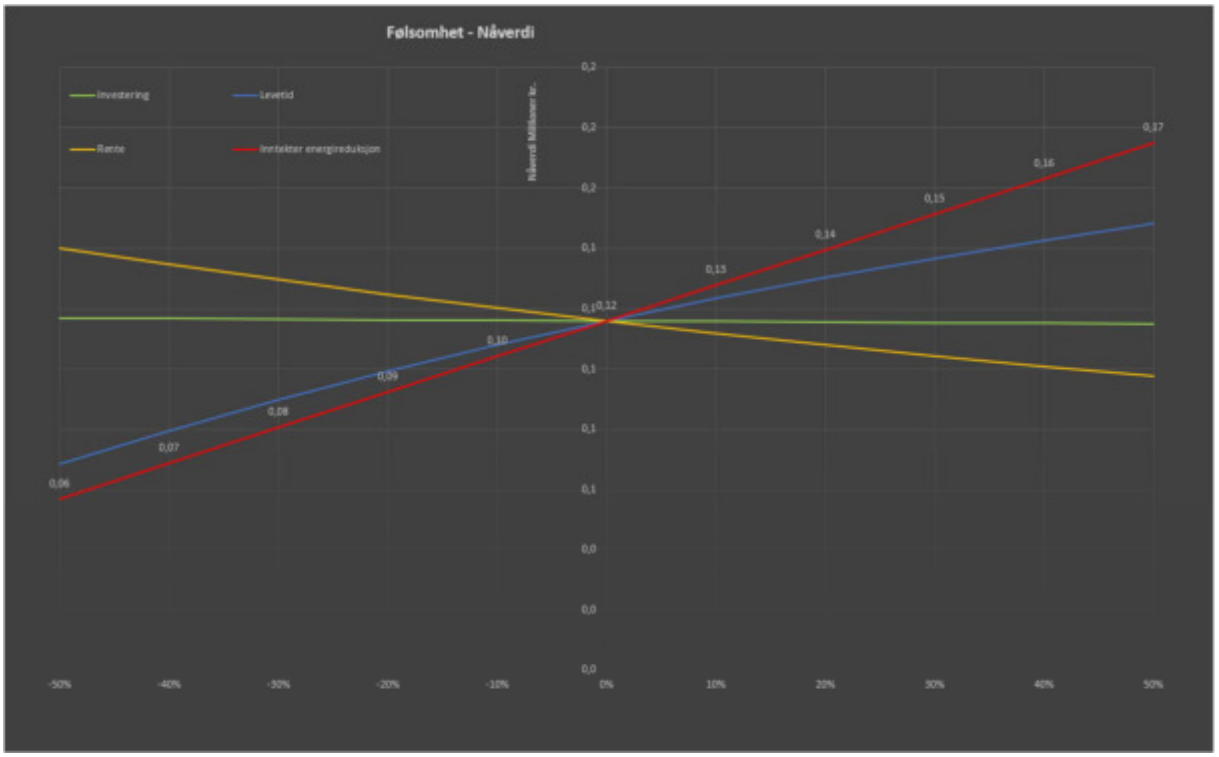
Vi har grundig vurdert risiko for de ulike faktorer som kan påvirke lønnsomheten til de ENØK-relaterte kostnadene. Disse er i hovedsak:

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

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

©2023 SUSTEVO AS
ORG NR 918 091 327





©2023 SUSTEVO AS
ORG NR 918 091 327

Tiltakspakke 3

Tiltaknr:	Tiltaksbeskrivelse:	Investering [NOK]	Årlig energireduksjon [kWh]	Årlig inntjening [kr]	NV [NOK]	IT [år]	IR [%]	TT [år]	CO_2 [Tonn]
31.01.01	Varmepumpe for tappevann	3 797 000	248 820	484 232	2 230 693	8,8	9,47	7,8	59,47
32.05.01	Komplettere eksisterende vannbehandling	150 000	19 408	38 550	329 869	4,1	24,77	3,9	4,64
32.07.01	Isolering av rør og komponenter	13 000	3 000	6 087	115 648	2,2	46,82	2,1	0,72
32.08.01	Smarte radiatortermostater	394 000	37 683	74 852	263 577	5,7	13,77	5,3	4,97
36.08.01	Senke tilluftstemperatur i bodaggregater	6 000	6 290	16 595	139 786	0,4	276,58	0,4	1,50
44.90.01	Bytte til lavenergibelysning	633 000	46 126	113 386	778 419	6,1	15,97	5,6	6,09
70.03.03	Solceller, 636 paneler	4 012 000	164 464	321 747	2 788 108	15,0	6,95	12,5	21,71
Total		9 005 000	473 212	949 903					99,10

©2023 SUSTEVO AS
ORG NR 918 091 327

Investeringsanalyse

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

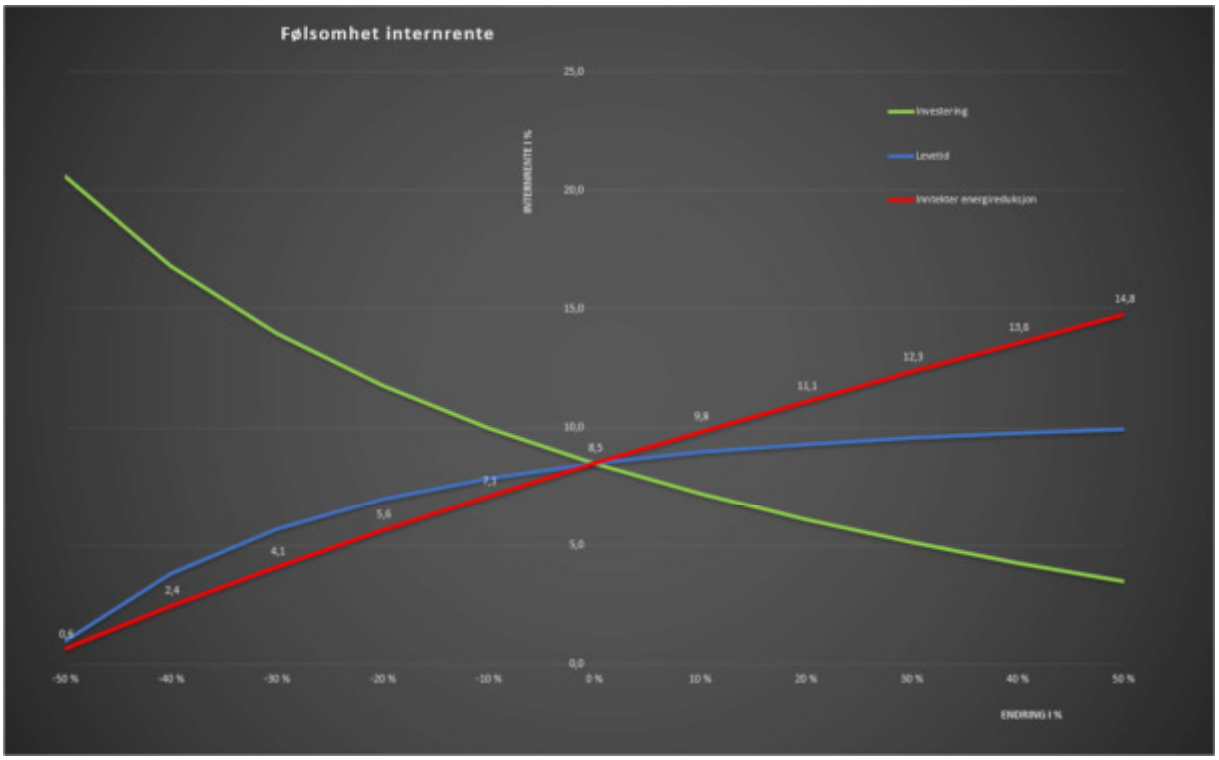
Nåverdi	5 905 551 kr
Nåverdikvote	0,66 kr
Internrente (korrigert for prisstigning)	8,48 %
Tilbakebetalingstid (simple payback)	9,48 år
Inntjeningstid (payoff)	10,90 år
Største lønnsomme investering	14 910 551 kr
Minste årlige netto inntjening	573 679 kr

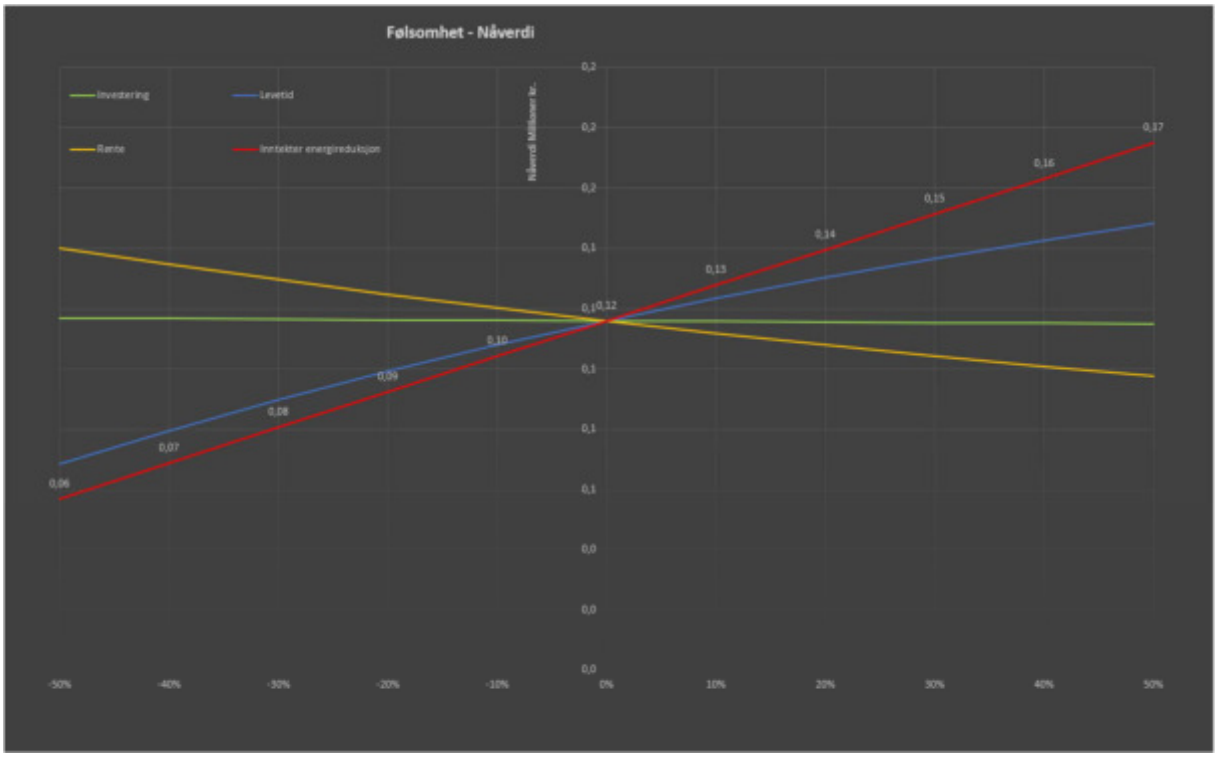
Vi har grundig vurdert risiko for de ulike faktorer som kan påvirke lønnsomheten til de ENØK-relaterte kostnadene. Disse er i hovedsak:

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

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

©2023 SUSTEVO AS
ORG NR 918 091 327





©2023 SUSTEVO AS
ORG NR 918 091 327

Tiltak

Bygg:	Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet
Tiltak:	31.01.01 - Varmepumpe for tappevann

Dagens tilstand

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

Beskrivelse av tiltak

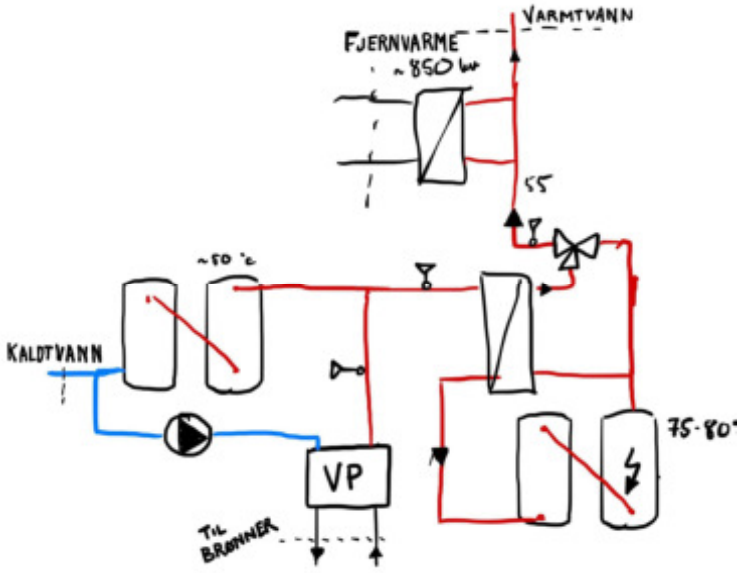
Det etableres en løsning med en dedikert tappevannsvarmepumpe med energibrønner i fjell som varmekilde. En varmepumpe fungerer ved at den henter ut lavtemperatur energi fra en varmekilde, f.eks. energibrønner, for så å heve temperaturen til et nivå som gjør det mulig å utnytte energien til oppvarmingsformål.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

Forutsetninger for tiltaket:

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

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

©2023 SUSTEVO AS
ORG NR 918 091 327



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

Reduksjoner				
Reduksjon / Besparelse			Besparelse	
Energi	248820 kWh/år		kr 466538 /år	inkl. mva
Effekt	28 kW		kr 0 /år	inkl. mva
Annet			-kr 10000 /år	inkl. mva
Redusert CO_2 utslipp	59,468t CO_2/år	Sum	kr 484232 /år	inkl. mva

Økonomiske data			
Kostnad inkl. mva	kr 3797000	Inntjeningstid	8,8 år
Levetid	15,0 år	Tilbakebet. tid	7,8 år
		Internrente	9,5 %
Innvilget/estimert støttebeløp		Nåverdi	kr 2230693

©2023 SUSTEVO AS
ORG NR 918 091 327

Bygg:	Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet
Tiltak:	32.05.01 - Komplettere eksisterende vannbehandling

Dagens tilstand

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

Beskrivelse av tiltak

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

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

Alternativt kan det innstalleres en lønsing med vakuumutskiller for å redusere mengden luft i anlegget.
Den foreslåtte løsningen fjerner luft mer effektivt enn dagens løsning, men muligens i noe mindre grad enn en vakuumutskiller. Fordelen med vår foreslåtte løsning er at den også filtrerer og bedrer vannkvaliteten på områder som en vakuumutlufter ikke gjør. Skal man velge en av delene anbefaler vi å gå for en komplett vannbehandlingsenhet.

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

Reduksjoner

Reduksjon / Besparelse			Besparelse	
Energi	19408 kWh/år		kr 36390 /år	inkl. mva
Effekt	2 kW		kr 0 /år	inkl. mva
Annet			kr 0 /år	inkl. mva
Redusert CO_2 utslipp	4,639t CO_2/år	Sum	kr 38550 /år	inkl. mva

Økonomiske data

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

©2023 SUSTEVO AS
ORG NR 918 091 327

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

Dagens tilstand

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

Beskrivelse av tiltak

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

Reduksjoner

Reduksjon / Besparelse			Besparelse	
Energi	3000 kWh/år		kr 5625 /år	inkl. mva
Effekt	1 kW		kr 0 /år	inkl. mva
Annet			kr 0 /år	inkl. mva
Redusert CO_2 utslipp	,717t CO_2/år	Sum	kr 6087 /år	inkl. mva

Økonomiske data

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

©2023 SUSTEVO AS
ORG NR 918 091 327

Bygg:	Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet
Tiltak:	32.08.01 - Smarte radiatortermostater

Dagens tilstand

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

Beskrivelse av tiltak

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

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

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

Reduksjoner

Reduksjon / Besparelse			Besparelse	
Energi	37683 kWh/år		kr 70658 /år	inkl. mva
Effekt	4 kW		kr 4194 /år	inkl. mva
Annet			kr 0 /år	inkl. mva
Redusert CO_2 utslipp	4,974t CO_2/år	Sum	kr 74852 /år	inkl. mva

Økonomiske data

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

©2023 SUSTEVO AS
ORG NR 918 091 327

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

Dagens tilstand

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

Beskrivelse av tiltak

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

Reduksjoner

Reduksjon / Besparelse			Besparelse	
Energi	6290 kWh/år		kr 11794 /år	inkl. mva
Effekt	5 kW		kr 0 /år	inkl. mva
Annet			kr 0 /år	inkl. mva
Redusert CO_2 utslipp	1,503t CO_2/år	Sum	kr 16595 /år	inkl. mva

Økonomiske data

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

©2023 SUSTEVO AS
ORG NR 918 091 327

Bygg:	Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet
Tiltak:	44.90.01 - Bytte til lavenergibelysning

Dagens tilstand

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

Beskrivelse av tiltak

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

Reduksjoner

Reduksjon / Besparelse			Besparelse	
Energi	46126 kWh/år		kr 86486 /år	inkl. mva
Effekt	5 kW		kr 5134 /år	inkl. mva
Annet			kr 21765 /år	inkl. mva
Redusert CO_2 utslipp	6,089t CO_2/år	Sum	kr 113386 /år	inkl. mva

Økonomiske data

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

©2023 SUSTEVO AS
ORG NR 918 091 327

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

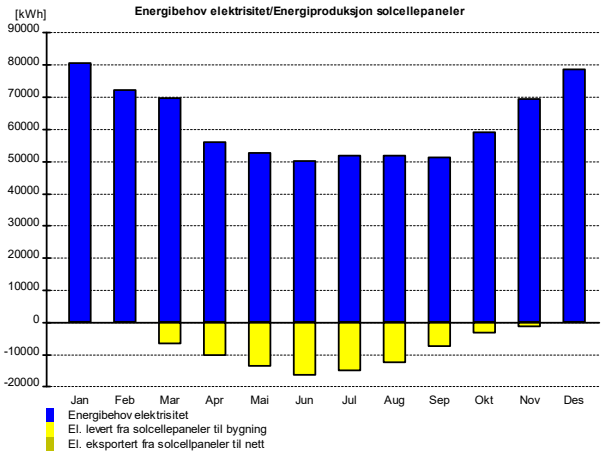
Dagens tilstand

Bygget har idag ingen form for lokal energiproduksjon.

Beskrivelse av tiltak

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





Reduksjoner

Reduksjon / Besparelse			Besparelse	
Energi	88464 kWh/år		kr 165870 /år	inkl. mva
Effekt	10 kW		kr 7195 /år	inkl. mva
Annet			kr 0 /år	inkl. mva
Redusert CO_2 utslipp	11,677t CO_2/år	Sum	kr 173065 /år	inkl. mva

Økonomiske data

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

©2023 SUSTEVO AS
ORG NR 918 091 327

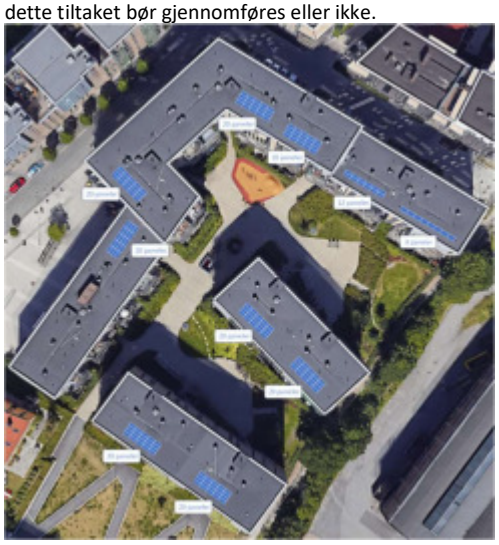
Bygg:	Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet
Tiltak:	70.03.02 - Solceller, 160 paneler

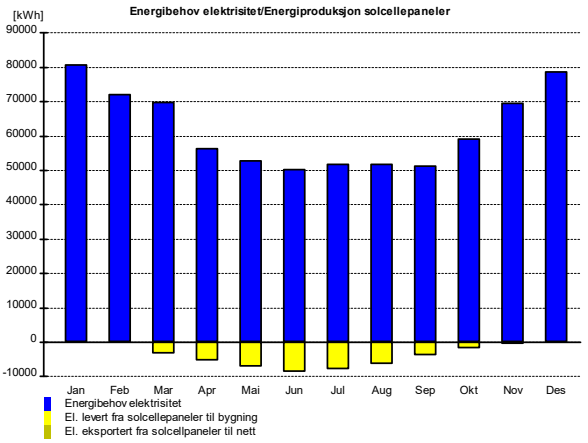
Dagens tilstand

Bygget har idag ingen form for lokal energiproduksjon.

Beskrivelse av tiltak

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





Reduksjoner

Reduksjon / Besparelse			Besparelse	
Energi	41344 kWh/år		kr 77520 /år	inkl. mva
Effekt	5 kW		kr 3363 /år	inkl. mva
Annet			kr 0 /år	inkl. mva
Redusert CO_2 utslipp	5,457t CO_2/år	Sum	kr 80883 /år	inkl. mva

Økonomiske data

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

©2023 SUSTEVO AS
ORG NR 918 091 327

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

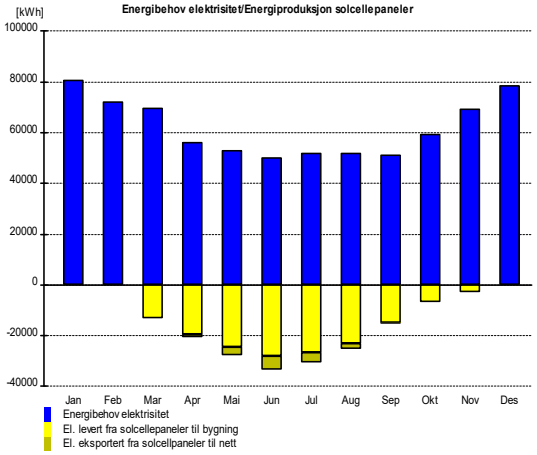
Dagens tilstand

Bygget har idag ingen form for lokal energiproduksjon.

Beskrivelse av tiltak

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





Reduksjoner

Reduksjon / Besparelse			Besparelse	
Energi	164464 kWh/år		kr 308370 /år	inkl. mva
Effekt	19 kW		kr 13377 /år	inkl. mva
Annet			kr 0 /år	inkl. mva
Redusert CO_2 utslipp	21,709t CO_2/år	Sum	kr 321747 /år	inkl. mva

Økonomiske data

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

©2023 SUSTEVO AS
ORG NR 918 091 327

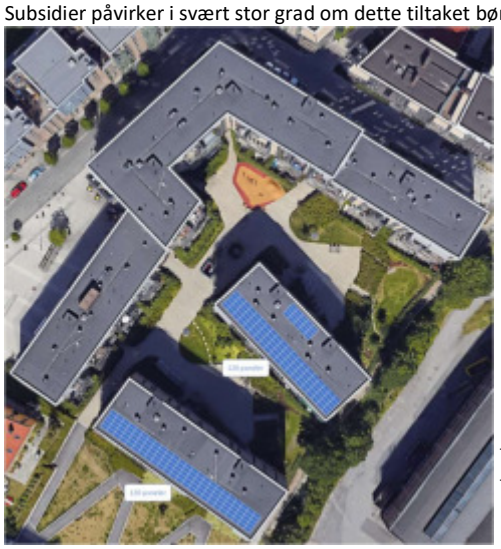
Bygg:	Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet
Tiltak:	70.03.04 - Solceller, 250 paneler

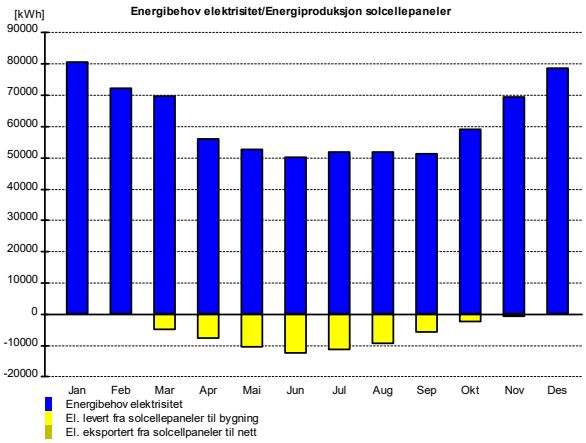
Dagens tilstand

Bygget har idag ingen form for lokal energiproduksjon.

Beskrivelse av tiltak

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





Reduksjoner

Reduksjon / Besparelse			Besparelse	
Energi	64600 kWh/år		kr 121125 /år	inkl. mva
Effekt	7 kW		kr 5254 /år	inkl. mva
Annet			kr 0 /år	inkl. mva
Redusert CO_2 utslipp	8,527t CO_2/år	Sum	kr 126379 /år	inkl. mva

Økonomiske data

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

©2023 SUSTEVO AS
ORG NR 918 091 327

Bygg:	Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet
Tiltak:	23.03.01 – Utskifting av vinduer

Dagens tilstand

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

Beskrivelse av tiltak

Eksisterende vinduer skiftes ut med moderne vinduer med 3-lags glass.
Det er lagt til grunn følgende for beregningen:

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

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

Reduksjoner

Reduksjon / Besparelse			Besparelse	
Energi	54 563 kWh/år		Kr. 102 308 /år	inkl. mva
Effekt	6 kW		Kr. 6 073 /år	inkl. mva
Annet				inkl. mva
Redusert CO_2 utslipp	7,2 t CO2/år	Sum	Kr. 108 381 /år	inkl. mva

Økonomiske data

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

©2023 SUSTEVO AS
ORG NR 918 091 327

Bygg:	Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet
Tiltak:	26.01.01 – Isolering av yttertak

Dagens tilstand

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

Beskrivelse av tiltak

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

Takareal: 3 200 m^2
U-verdi før tiltak: 0,13 W/m^{2}K
U-verdi etter tiltak: 0,10 W/m^{2}K

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

Reduksjoner

Reduksjon / Besparelse			Besparelse	
Energi	8 707 kWh/år		Kr. 16 328 /år	inkl. mva
Effekt	1 kW		Kr. 969 /år	inkl. mva
Annet				inkl. mva
Redusert CO_2 utslipp	1,1 t CO2/år	Sum	Kr. 17 297 /år	inkl. mva

Økonomiske data

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

©2023 SUSTEVO AS
ORG NR 918 091 327

Finansiering, subsidier og tilskudd

Følgende finansiering, subsidier og tilskudd er relevant for prosjektet:

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

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

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

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

©2023 SUSTEVO AS
ORG NR 918 091 327

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

** Enova bruker normert energiforbruk (levert energi) som mål på oppnådd energibesparelse. Dette skal beregnes iht. NS 3031.*
*** Bod- og parkeringsarealer tas ikke med i denne beregningen ettersom man da også må redusere energiforbruk med 20 % for disse arealene for å få støtte.*

Gir tiltakspakkene grunnlag for støtte?

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

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

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

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

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

©2023 SUSTEVO AS
ORG NR 918 091 327

Konklusjon og sammendrag

Konklusjon

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

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

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

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

Anbefaling

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

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

©2023 SUSTEVO AS
ORG NR 918 091 327

Ansvarsfraskrivelse

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

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

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

©2023 SUSTEVO AS
ORG NR 918 091 327

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 21.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 24.05.24
Selskapsnummer: 7345 **Selskapsnavn:** Tiedemannsbyen Petersborgkv SE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styrets innstilling godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Styrets innstilling godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 450 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fartsdumper og kjør forsiktig skilt i garasje nedkjøringen

Hvilket forslag stemmer du for?

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

Sak 7 Speil ved utkjøringen av garasjen

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

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

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

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

Sak 8 Avholde neste årsmøte som ett fysisk møte

Hvilket forslag stemmer du for?

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

Sak 9 Oppheve vedtak om vedlikeholdsfond

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

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 10 Gjennomføre anbefalte tiltak fra energikartlegging

Saken tas til orientering av årsmøtet

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Goran Soldo
- [ ] Mi Lê
- [ ] Teemu Montell

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Tore Leirfall

Valgkomite (kun 2 skal velges)

- [ ] Eva Kristine Storm Bohnhorst
- [ ] Nadia Thunell

Sak 12 Vedlikeholdsplan

Saken tas til orientering

- [ ] For
- [ ] Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL TIL ÅRSMØTE 2024

Protokoll til årsmøte 2024 for Tiedemannsbyen Petersborgkv SE

Organisasjonsnummer: 917198578
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 21. mai kl. 19:00 til 24. mai kl. 19:00 og møtet ble avholdt 21. mai 2024, Videomøte Teams.

Antall stemmeberettigede som deltok: 97.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at styreleder Safurudin Mahic leder møtet

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets innstilling godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **86**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets innstilling godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **85**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **84**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **83**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 450 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **82**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fartsdumper og kjør forsiktig skilt i garasje nedkjøringen

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

Det settes opp fartsdumper og skilt i garasjenedkjøringen

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

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Det settes opp fartsdumper og skilt i garasjenedkjøringen (vedtaksforslag fra forslagsstiller)
>
> ✗ **Forslaget falt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Styrets innstilling godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 3:
Det settes ikke opp fartsdumper og skilt i garasjenedkjørselen

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **8**
Antall stemmer for vedtak 2: **48**
Antall stemmer for vedtak 3: **31**
Antall blanke stemmer: **10**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Speil ved utkjøringen av garasjen

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

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

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

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

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **64**
Antall stemmer mot saken: **22**
Antall blanke stemmer: **11**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Det settes opp speil ved utkjøringen av garasjen (vedtaksforslag fra forslagsstiller)

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styrets innstilling godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 3:
Det settes ikke opp speil ved utkjøringen av garasjen

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **13**
Antall stemmer for vedtak 2: **59**

Antall stemmer for vedtak 3: **12**
Antall blanke stemmer: **11**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Avholde neste årsmøte som ett fysisk møte

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

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

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at denne saken avvises

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Neste årsmøte avholdes som fysisk møte
> ✗ **Forslaget falt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Forslaget avvises, praksis med digitalt avholdt årsmøte videreføres
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **13**
Antall stemmer for vedtak 2: **71**
Antall blanke stemmer: **13**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Oppheve vedtak om vedlikeholdsfond

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

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

Bakgrunn

Styret har i henhold til eierseksjonsloven vedlikeholdsplikt for fellesarealer.

§ 57.Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtak fra årsmøte 2021, sak 9 "Opprettelse av vedlikeholdsfond" oppheves og midler satt av på vedlikeholdskonto overføres til driftskonto og vedlikeholdskonto avsluttes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Gjennomføre anbefalte tiltak fra energikartlegging

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

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

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

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Saken tas til orientering av årsmøtet
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **81**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Valg av tillitsvalgte

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

Valgkomiteens instilling til styreverv

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

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

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

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mi Lê (67 stemmer)
Teemu Montell (74 stemmer)
Goran Soldo (67 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Mi Lê
Teemu Montell
Goran Soldo

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tore Leirfall (79 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tore Leirfall

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Eva Kristine Storm Bohnhorst (75 stemmer)
Nadia Thunell (72 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eva Kristine Storm Bohnhorst
Nadia Thunell

12. Vedlikeholdsplan

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

Noen punkter er likevel verd å ta med seg

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

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

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

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

Ellers, typiske oppgaver etter 10 år:

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

Forslag til vedtak:

Saken tas til orientering

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **82**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen signeres av
Møteleder: Safurudin Mahic /s/

Protokollvitne:
Simon Jonathan Solberg /s/
Tore Leirfall /s/

FERDIGATTEST - OPPFØRING BOLIGBLOKK - 2023

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SWECO ARCHITECTS AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.11.2023
Morten Longum	201316845 - 148 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marie Meulman	

Adresse:	SIGURD HOELS VEI 41 - 63	Eiendom:	128/145/0/0
Tiltakshaver:	TIEDEMANNSBYEN DA	Søker:	SWECO ARCHITECTS AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Sigurd Hoels vei 41 - 63

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

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201316845			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A_CX_PL_002	18.12.2013	1/17
Snitt 1	A_CX_SN_101	29.11.2013	1/21
Snitt 2	A_CX_SN_102	29.11.2013	1/22
Snitt 3	A_CX_SN_103	29.11.2013	1/23
Snitt 4		20.02.2012	1/24
Plan 8	A_CX_PL_900	29.11.2013	1/32
Arealoversikt	A_CX_SK_903	01.12.2013	1/34
Plan K01	A_CX_PL_U200	29.11.2013	1/36
Fasader 2	A_CX_FA_102	29.11.2013	1/38
Fasader 3	A_CX_FA_103	29.11.2013	1/39
Fasader 4	A_CX_FA_104	29.11.2013	1/40

Landskapsplan	L 02 0 - 7	18.06.2015	31/7
Plan 3. etasje	A_PL_X_300	03.07.2015	31/11
Plan 4. etasje	A_PL_X_400	03.07.2015	31/12
Plan 5. etasje	A_PL_X_500	03.07.2015	31/13
Plan 6. etasje	A_PL_X_600	03.07.2015	31/14
Plan 7. etasje	A_PL_X_700	03.07.2015	31/15
Plan U1	A_P_X_U100	09.02.2016	36/3
Plan 1. etasje	A_P_X_100	09.02.2016	36/4
Detaljplan næring B01=C3	A_PL_B_N-C3	29.04.2016	48/8
Detaljplan avfallsrom	A_PL_A_N_Avfall	29.04.2016	48/9
Detaljsnitt næring	A_SN_B_N-C3	29.04.2016	48/10
Detaljsnitt avfallsrom	A_SN_A_N_Avfall	29.04.2016	48/11
Fasade næring - detalj	A_FA_B_N-C3	29.04.2016	48/12
Takplan	A_PL-X_900	07.03.2017	83/3
Fasader	A_FA_X_101	07.03.2017	83/4
Plan 2 som bygget	A_PL_X_200	07.12.2017	147/14

Andre forhold

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

Klagefristen er tre uker

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

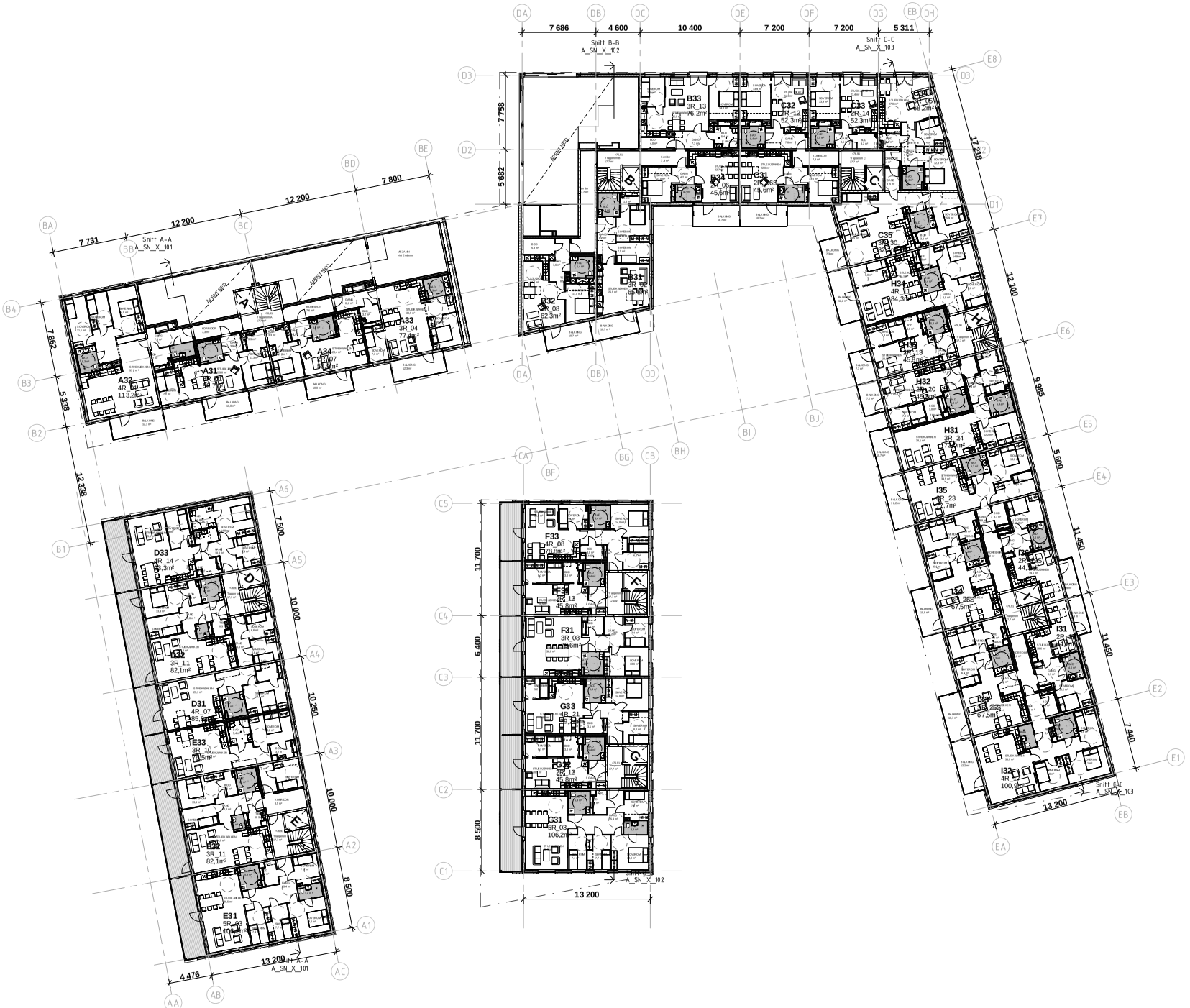
Vennlig hilsen

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

Kopi til:

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

ORIGINALE BYGGETEGNINGER



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

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

A_PL_X_300

REV	DATO	BESKRIVELSE	TEGN	KNFR
G	05.07.15	Revidert for søknad om endring av tillatelse	RVH	ML
F	08.06.15	Oppdatert underlag	EG	ML
E	26.03.15	Oppdaterte tegninger	GP	ML
D	23.01.15	Uttam deltar.fm. oppgang B	KCO	HB
C	16.12.14	Uttam deltar.fm 12.12.14 hovedutvendelse tjeller og oppg A. UL: utsparing, dør unt B fylles	KCO	HB
B	25.11.14	Rev.ut.plane 1:200	EG	HB
A	25.06.14	Generell utgivelse av betong.fm rettelse av akser, hovedet høyde på delvise BTG	EG	HB

FASE: C - Detaljprosjekt

LOKALISERINGSFIGUR:

TAG ARKITEKTER AS
Oslo: haugagate 27 / 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no

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

Tiedemannsbyen Felt C

GNR: 120
BNR: 145

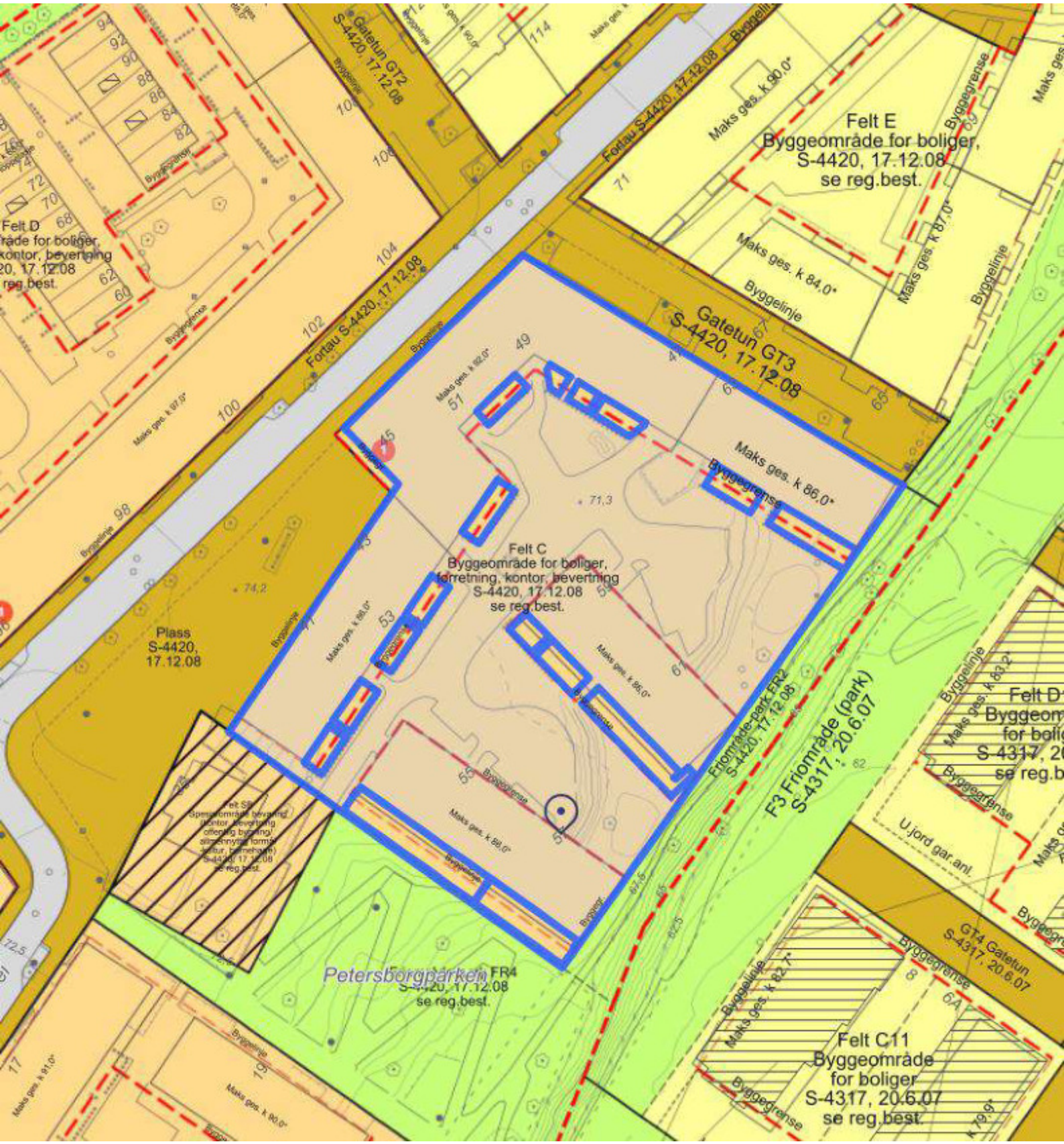
PLAN 03

T1222	17.06.14	1 : 200	EG	HB

A_PL_X_300

G

REGULERINGSKART


Felt C
Byggeområde for boliger, forretning, kontor, bevertning
S-4420, 17.12.08
se reg.best.
Felt E
Byggeområde for boliger,
S-4420, 17.12.08
se reg.best.
Gatetun GT3
S-4420, 17.12.08
Fortau S-4420, 17.12.08
Gatetun GT2
S-4420, 17.12.08
Plass
S-4420,
17.12.08
Maks ges. k 86,0*
Maks ges. k 84,0*
Maks ges. k 87,0*
Maks ges. k 90,0*
Byggelinje
Byggegrense
Friområde-park FR2
S-4420, 17.12.08
F3 Friområde (park)
S-4317, 20.6.07
Felt C11
Byggeområde
for boliger
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
GT4 Gatetun
S-4317, 20.6.07
U jord gar.anl.
Petersborgparken FR4
S-4420, 17.12.08
se reg.best.

S-4420

Oslo

S-4420

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

Vedtaksdato: 17.12.2008

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200601213

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200601213

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

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

§ 1. Avgrensning

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

§ 2. Formål

Området reguleres til:

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

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 Grad av utnytting og fordeling av formål

Maksimalt bruksareal (BRA) for hele planområdet er BRA = 133 150 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 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 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

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

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

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

3.3 Avkjørsler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4. Felt A: Byggeområde for boliger, forretning, kontor, offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage), bevertning.
Maksimalt bruksareal er BRA = 20 450 m^2. Inntil 750 m^2 BRA kan være offentlig bygning/allmennyttig formål barnehage. Det skal være minimum 18 meters avstand mellom lamellene mot Vestre parkdrag, regnet fra dominerende fasadeliv. Dominerende fasadeliv er fasadelivet som den største del av fasaden har. Barnehage skal lokaliseres inntil Petersborgparken (FR4) og Vestre parkdrag (FR1). Barnehage kan ligge i sokkeletasje/underetasje og i terreng utenfor byggegrenser under boligenes uteoppholdsareal. Det skal minimum etableres et minste uteoppholdsareal på 1 200 m^2 MUA for barnehagen. Det skal etableres et portrom mellom Petersborgparken (FR4) og boligenes gårdsrom og et portrom mellom Joh. H. Andresens vei og boligenes gårdsrom. Portrommene skal hver ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter. Bebyggelse inntil felt FR1 skal ha en utforming som sikrer et avklart forhold mellom park og bygning når det gjelder atkomst, privat uteareal og offentlig areal.

§ 5. Felt B: Byggeområde for boliger, forretning, kontor, offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage), bevertning.
Maksimalt bruksareal er BRA = 20 350 m^2. Inntil 400 m^2 BRA kan være offentlig bygning/allmennyttig formål barnehage. For bebyggelse innenfor området merket "redusert toppetasje" er maksimal bygningsdybde 12 meter. Maksimal dybde med balkonger og karnapper kan tillates inntil 14 meter. Karnapper skal ha et begrenset omfang og utgjøre maksimalt 20 % av fasaden. Innenfor området merket "redusert toppetasje" skal bygningsvolumene ha minimum 12 meters avstand, regnet fra dominerende fasadeliv. Innenfor området merket "redusert toppetasje" skal bebyggelse som har gulvplan over kote + 83,0 ha redusert toppetasje. Toppetasjens BRA skal være maksimalt 50 % av underliggende etasjes BRA. Boenheter i første etasje i området merket "redusert toppetasje" skal være gjennomgående eller gå over to plan. Barnehagen skal lokaliseres nær felt GT1 og turvei D2. Det skal minimum etableres et minste uteoppholdsareal på 600 m^2 MUA for barnehagen. Deler av MUA kan ligge på tak. Det skal etableres et portrom eller en passasje mellom Joh. H. Andresens vei og boligenes gårdsrom. Portrommet skal ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter.

§ 6. Felt C: Byggeområde for boliger, forretning, kontor, bevertning.
Maksimalt bruksareal er BRA = 18 350 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 m^2. For bebyggelse som er orientert langs felt GT1 og GT2 og for bebyggelse som ligger innenfor området merket "redusert toppetasje" er maksimal bygningsdybde 12 meter. Maksimal dybde med balkonger kan tillates inntil 14 meter. Innenfor området merket "redusert toppetasje" skal bygningsvolumene ha minimum 13 meters avstand, regnet fra dominerende fasadeliv. Innenfor området merket "redusert toppetasje" skal bebyggelse som har gulvplan over kote + 85,0 ha redusert toppetasje. Toppetasjens BRA skal da være maksimalt 50 % av underliggende etasjes BRA. Boenheter i første etasje i området merket "redusert toppetasje" skal være gjennomgående eller gå over to plan. Det skal etableres et portrom eller en passasje mellom gatetun i sørvest (Felt GT1) og boligenes gårdsrom og et portrom mellom gatetun i nordøst (Felt GT2) og boligenes gårdsrom. Portrom og passasje skal hver ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter. Deler av bebyggelsen som ligger innenfor området med maksimal gesimshøyde på kote + 97,0 meter skal ha redusert høyde. Her skal et areal på minimum 350 m^2 ha maksimal gesimshøyde på kote + 92,0 meter. I tillegg skal bygningsvolumet generelt utformes og brytes opp slik at det ikke fremstår som monotont eller ensformig. Fasader skal artikuleres slik at volumet underdeles. Fasader skal utformes slik at bebyggelsen fremstår med høy arkitektonisk kvalitet. På takflater med kote + 97.0 tillates ikke takoppbygg/-terrasser.

§ 8. Felt E: Byggeområde for boliger.
Maksimalt bruksareal er BRA = 16 100 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 m^2. For bebyggelse som ligger innenfor området merket "redusert toppetasje" er maksimal bygningsdybde 12 meter. Maksimal dybde med balkonger og karnapper kan tillates inntil 14 meter. Karnapper skal ha et begrenset omfang og utgjøre maksimalt 20 % av fasaden. Innenfor området merket "redusert toppetasje" skal bebyggelse som har gulvplan over kote + 85,0 ha redusert toppetasje. Toppetasjens BRA skal da være maksimalt 50 % av underliggende etasjes BRA. Boenheter i første etasje i området merket "redusert toppetasje" skal være gjennomgående eller gå over to plan.
Det skal etableres et portrom mellom boligenes gårdsrom og offentlig trafikkområde i forlengelsen av gangveiforbindelsen vest for Tiedemannsjordet. Det skal etableres et portrom eller en passasje mellom gatetun i sørvest (Felt GT2) og boligenes gårdsrom. Portrom og passasje skal hver ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter.

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

§ 11. Felt H: Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål(barnehage)
Maksimalt bruksareal er BRA = 750 m^2. Byggegrense er lik formålsgrense. Det skal etableres et minste uteoppholdsareal på 1200 m^2 MUA. Deler av minste uteoppholdsareal kan ligge på tak hvis dette ivaretas med tilfredsstillende sikkerhet. Det redegjøres for dette ved søknad om tiltak.

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

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

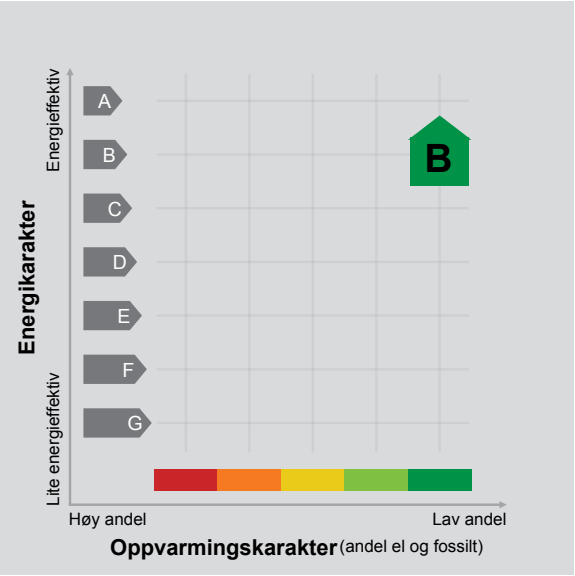
16.7 Trinnvis utbygging

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Sigurd Hoels vei 57
Postnummer	0655
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	145
Seksjonsnummer	121
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300446509
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-96197
Dato	24.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Redusér innetemperaturen
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Sigurd Hoels vei 57
Gnr. 128 Bnr. 145 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-25-0136

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Emir Resulbegovic
Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 47 39 78 11
E-post: emir.resulbegovic@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater