SIGURD HOELS VEI 104

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Egenerklæring
Meglerinfo
Innkalling årsmøte sameie 2024
Innkalling ekstraordinært årsmøte 2023
Innkalling årsmøte garasje 2024
Protokoll årsmøte
Protokoll ekstraordinært årsmøte
Vedtekter
Vedtekter garasje
Husordensregler
Ferdigattest Oppføring boligblokk 2022
Originale byggetegninger
Reguleringskart
S-4420
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

Sigurd Hoels vei 104, 0655 OSLO

OSLO kommune

gnr. 128, bnr. 149, snr. 118

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 13.02.2025 **Rapportdato:** 18.03.2025 **Oppdragsnr.:** 15467-2771 **Referansenummer:** NR1720

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 2012 etter gjeldende bygge forskrifter. Byggeforskrift 1997 med senere endringer. Overflater og våtrom er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Kommentarer vedrørende vedlikehold osv. er anført i den tekniske beskrivelsen i rapporten.
Leiligheten har standard fra byggeår på baderom og kjøkken, og framstår i dag som pent vedlikeholdt.
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: 2012

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 og laminat benkeplater.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

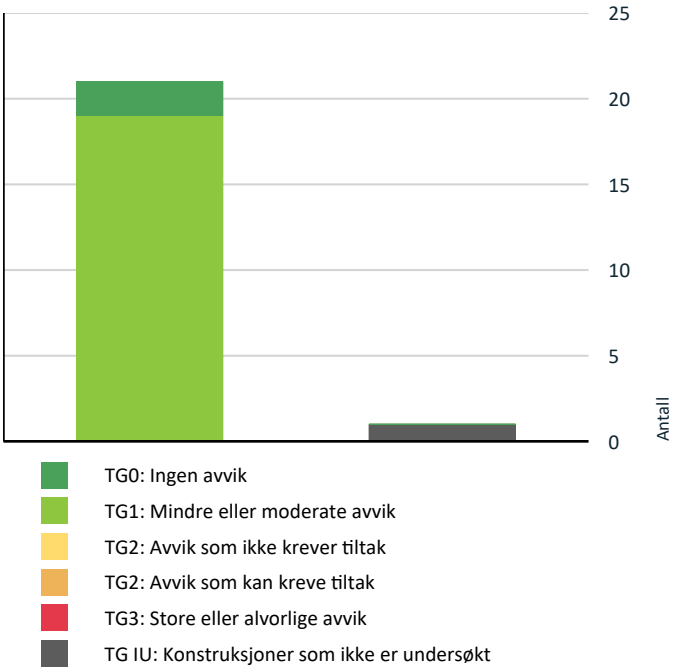
Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

• 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 Byggeteknisk forskrift av 1997 med senere endringer ifølge rammetillatelse gitt 26/2-2010.

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 > 4. 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
2012

Kommentar
Midlertidig brukstillatelse gitt 2/8-2012. Ferdigattest utstedt 16/9-2022

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Boligblokk med 5 og 7 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 tre-lags isolerglass.

Årstall: 2012

TG 1 Dører

Entredør i B30 og dB35 kvalitet. Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til nordvestvendt balkong på 6m² fra stue.
I tillegg fransk luftebalkong på 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 formpressede dører med hvite karmer.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

Årstall: 2012

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

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

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

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

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.



Tilstandsrapport

4. 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.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra baderom tilkoplet felles ventilasjonsanlegg.

4. 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

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med hvite glatte skapfronter, laminat benkeplater, nedfelt rustfri oppvaskkum og et greps armatur. Integrert stekeovn med induksjon koketopp. Opplegg for oppvaskmaskin. Fliser mellom benk og overskap.
Kjøleskap ikke trukket fram under befaring og det er uvisst om det er skade på parkett under kjøleskap.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over koketopp tilkoplet felles anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Hoved avløpsrør av plast lagt skjult i kanaler.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg montert i sameiet. Avtrekk fra kjøkken og bad og tilluft til soverom og stue.

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.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, 7x16 og 1x25 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser.

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

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Tilstandsrapport

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.
   2012 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?
   Nei
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. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. 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

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

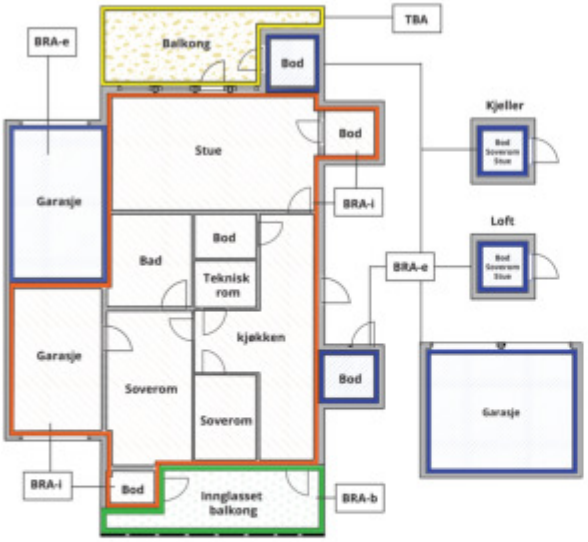
Hva er måleverdig areal?

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)**
4. etasje	68			68	6
Kjeller		4		4	
SUM	**68**	**4**			**6**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré, Bad/vaskerom, Soverom, Bod, Stue/kjøkken, Soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.
Takhøyde 2.55m, rom med nedsenket himling 2,30m.
I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 4,1m²

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter	63	5

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2025	Jan Berby	Takstingeniør
	Truls Bøe Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	149		118	2811.8 m²	I følge Norges Eiendommer. Areal for hele sameiet.	Eiet

Adresse
Sigurd Hoels vei 104

Hjemmelshaver
Tuva Iversen Høye og Truls Bøe Johansen

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Tiedemannsbyen Hagekvartalet Sameie 1	68 / 12660	OBOS Eiendomsforvaltning Telefon: 22 86 59 99	912032906

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Om tomten

Pent opparbeidet fellesarealer med gressplener, beplantning, lekeplasser og hellelagte gangarealer. Parkanlegg i umiddelbar nærhet til blokken med lekeapparater, bekk, vannspeil, gangbru, beplantning og bålplass. Området godt skjermet fra biltrafikk.

Parkering

Seksjonen har en tilhørende parkeringsplass, nummer 69, 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.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6597178			

Kommentar
Fellespolise for sameiets bygningsmasse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	18.03.2025	

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

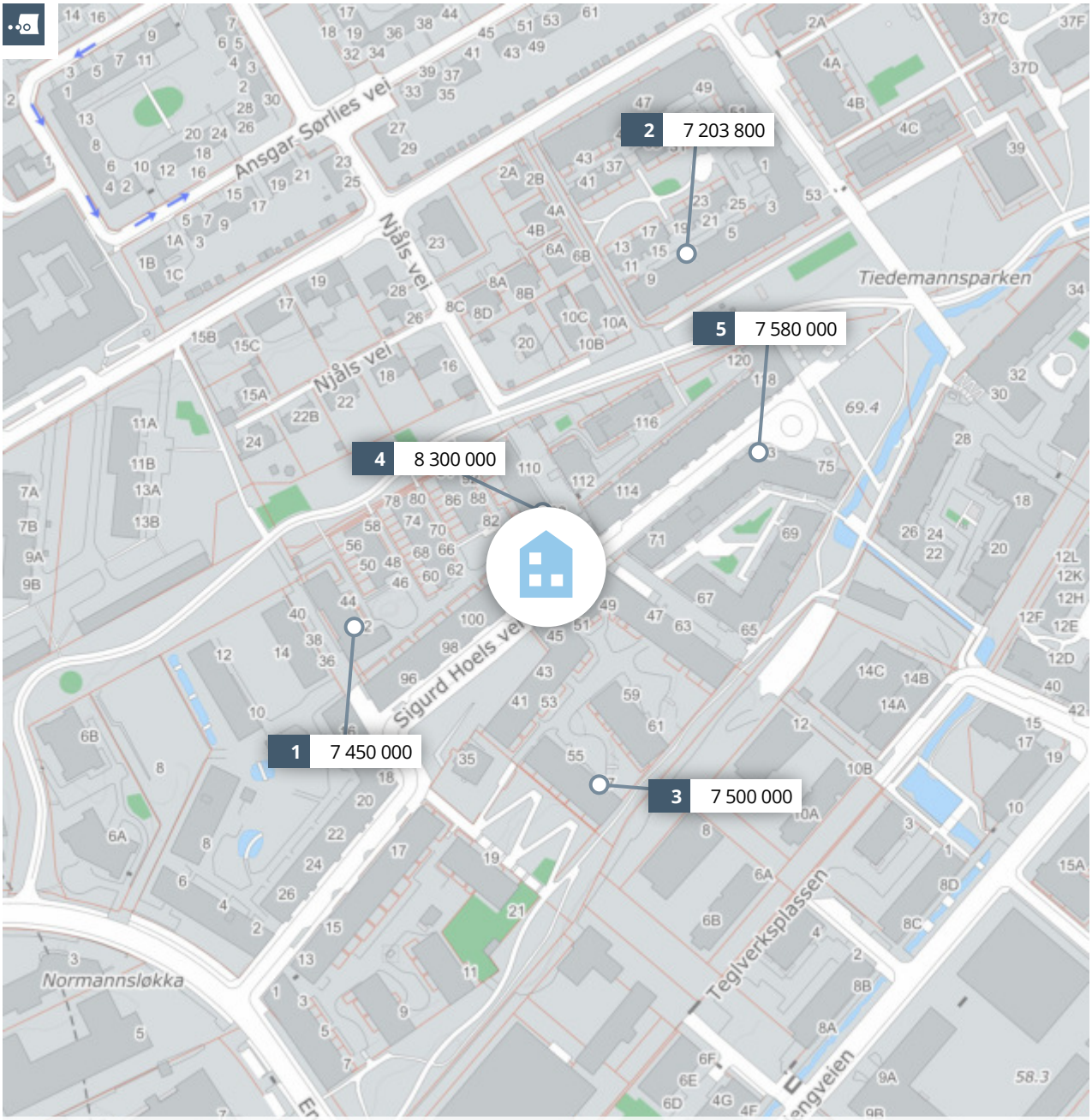
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NR1720

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 104

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 31.03.2025

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 104, 0655 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 128 BNR 149 FNR 0 SNR 118 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Ensjø nord

Verdivurdert til

7 250 000

-	7 250 000	106 618
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m²	4 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						2012

Fellesutgifter	-
Formue	12 908
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sigurd Hoels vei 42 66 m² 2012 3. etg 2 sov	05.11.2024	7 650 000	**7 450 000**	0	7 450 000	**112 879**
2 Bertrand Narvesens vei 7 72 m² 2008 3. etg 2 sov	12.11.2024	6 800 000	**7 200 000**	3 800	7 203 800	**100 053**
3 Sigurd Hoels vei 57 77 m² 2017 1. etg 2 sov	21.01.2025	7 500 000	**7 500 000**	0	7 500 000	**97 403**
4 Sigurd Hoels vei 108 73 m² 2013 6. etg 2 sov	10.09.2024	7 750 000	**8 300 000**	0	8 300 000	**113 699**
5 Sigurd Hoels vei 73 68 m² 2019 6. etg 3 sov	06.06.2023	7 100 000	**7 580 000**	0	7 580 000	**111 471**

Vi ønsker velkommen til visning av denne stilfulle 3-roms leiligheten, i Tidemannsbyen, sentralt på Ensjø.

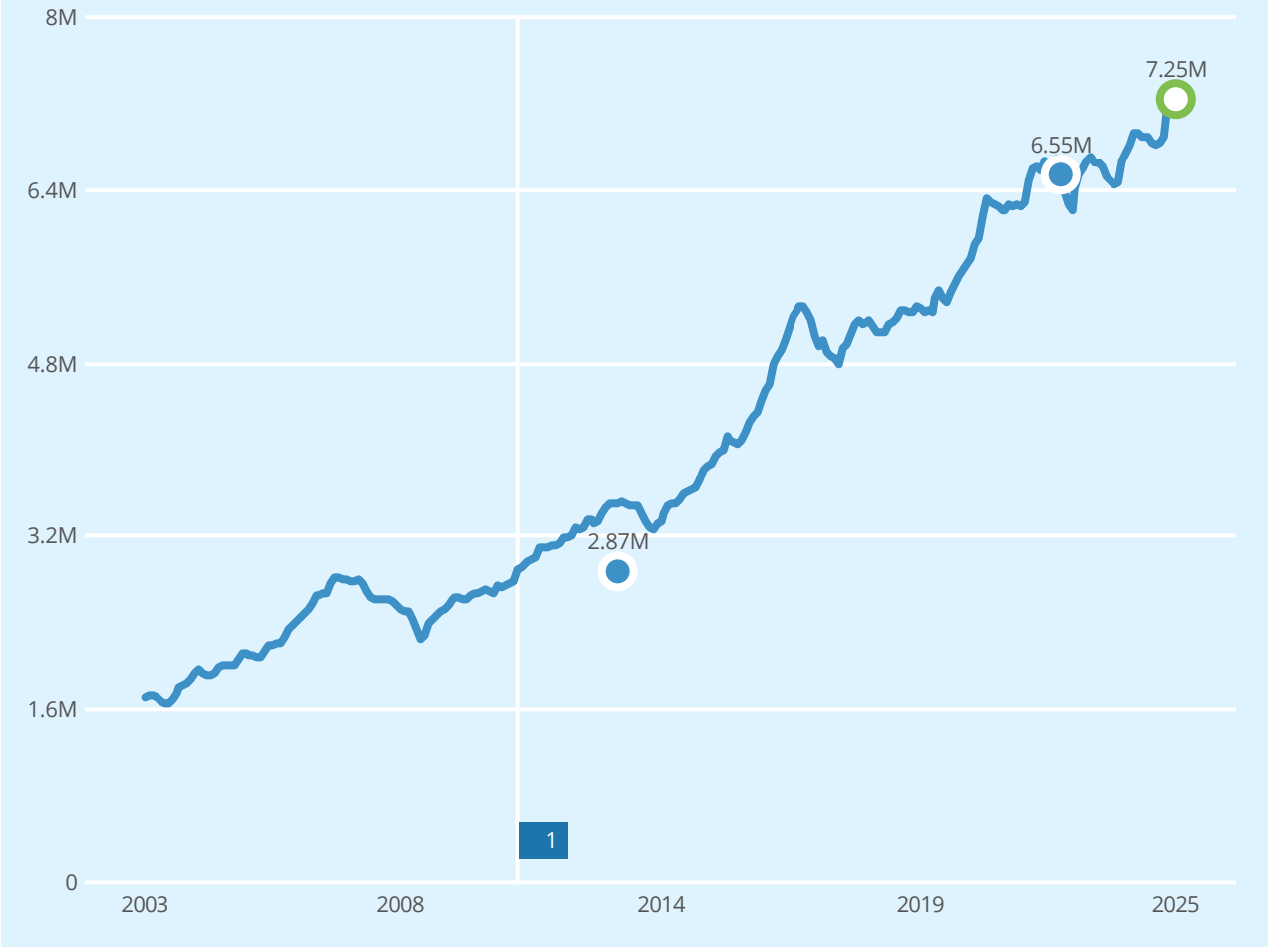
Med moderne standard, heis og garasjeplass bor du komfortabelt i Sigurd Hoels vei. Leiligheten vender ut mot en fredelig bakgård med utsikt over frodige grøntområder og idylliske Lille Tøyen Hageby. I umiddelbar nærhet er det søndagsåpen matvarebutikk, bakeri/kafé, samt tur-og sykkelvei. Med t-banen fra Ensjø (linje 1-4) er du i sentrum på kun 5 min.

3-roms selveierleil. fra 2012
Garasjeplass m.el-lader
Heis til bod og garasjeplass
Stor nordvestv. balkong på 6 kvm
Flott kjøkken fra Sigdal med int. hvitevarer
Stort, lekkert bad TG 1 på alle vurderte forhold
God og usjenerednde intern beliggenhet i blindgate
Varme og varmtvann inkl.
Svært arealeffektiv
Blant områdets triveligste bakgårder!

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

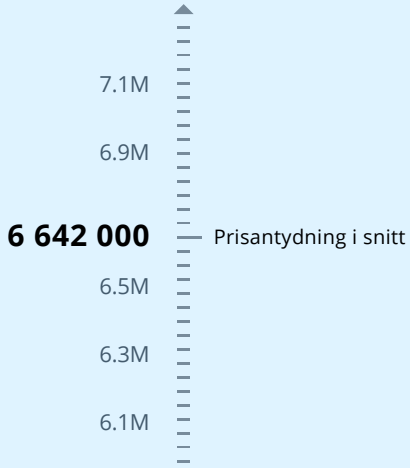
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.09.2022	21.09.2022	22.12.2022	6 500 000	6 550 000	0	6 550 000	
08.12.2017		08.12.2017	-	5 025 000	-	5 025 000	2
15.03.2013		15.03.2013	-	2 870 000	-	2 870 000	

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Ensjø nord grunnkrets nå

24
leiligheter til salgs

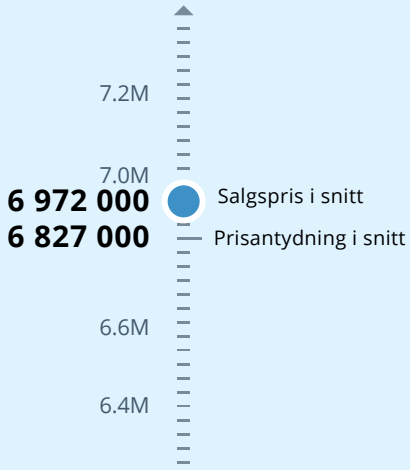


Annonsene har i snitt ligget ute i

14
dager

Leiligheter solgt i Ensjø nord grunnkrets siste 3 mnd

63
leiligheter solgt

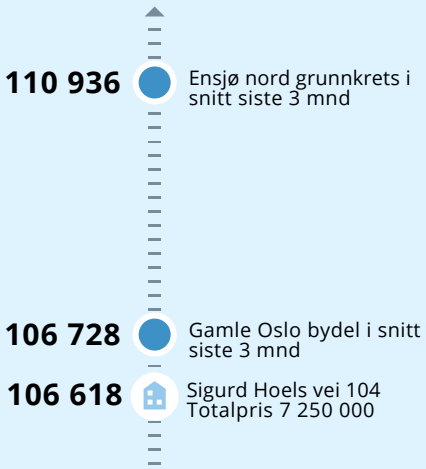


Solgt i snitt i løpet av

30
dager

for 2.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama

Oppdragsnr.
38250118

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tuva Iversen Høye	Truls Johansen

Gateadresse
Sigurd Hoels vei 104

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 6597178

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: 38250118

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montert ny lampe over vask.

Arbeid utført av: Elvern Elektro AS

Filer

Faktura Elvern.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I kjeller i tilknytning til parkeringsplass.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

Document reference: 38250118

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250118

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 forsikringskostnader 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: 38250118

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tuva Iversen Høye	0685e079306f18992df59b 5f248b3b551d2c9c9b	20.02.2025 06:13:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Truls Bøe Johansen	6bec2973d72fd9b4ff4204d 5c32216e3a7eff885	20.02.2025 06:04:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38250118

- 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.: 120/3006346/38-25-0118 sigurd hoels vei 104 . Vår ref.: 7145-1-118 Dato: 27.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Tiedemannsbyen Hagekvartalet Sameie 1
Organisasjonsnr:	912032906
Seksjonseier:	Iversen Høye, Tuva
Medeier:	Johansen, Truls Bøe
Leilighetsnummer:	118
Adresse:	Sigurd Hoels Vei 104, 0655 OSLO
Seksjonsnummer:	118
Gnr.	128
Bnr.	149

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6597178.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere 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.

Egen hjemmeside: www.hagekvartalet.no . Vaktmester: Espen Lie Eiendomsservice. Enkelte seksjonseiere har garasje i eget sameiet, Tiedemandsbyen Hagekvartal Garasjesameie, gnr 428, bnr 1, ideell 276/48.764. Det blir sendt egen faktura på garasjeleie. Ved salg av garasje tilkommer et administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende priser. Faktura sendes meglerkontoret. Husk å gi oss melding om salg av garasje, da den ikke følger boligen automatisk. Det sendes egen giroer for garasjeleie, dersom det er ønskelig med avtalegiro/e-faktura må det etableres to avtaler med banken, dette grunnet ulike kundenummer/KID nummer. Boligselskapet avregner faktisk forbruk av varmtvann og fyring. Avregningen foretas av Lyse hver måned. Ved salg av boligen må målere leses av og avlesningsskjema sendes Lyse. Ta kontakt ved Lyse for skjema. Styrets e-post: styret@hagekvartalet.no Garasje-styret skal informeres på forhånd dersom garasjen skal leies ut mer enn en måned. Alle beboere har tilgang til sin egen boligperm på

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 257,50,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bredbånd	226,00	
Felleskostnader	2 722,50	
Kabel-tv	309,00	

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:	499,-
Fradragsberettigede kostnader:	7,-
Annen formue:	12 908,-
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 Bjørn Amble pr. e-post: bjorn.amble@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Rune Thuv, e-post: tiedemannsbyen1@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: tiedemannsbyen1@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

INNKALLING ÅRSMØTE SAMEIE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7145

Tiedemannsbyen Hagekvart. SE 1

Velkommen til årsmøte i Tiedemannsbyen Hagekvart. SE 1

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 29. april kl. 09:00 og lukker 2. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7145

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. Installert automatisk døråpnere
7. Huskestativ på lekeplass i bakgården
8. Huskestativ på lekeplass i bakgården
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Tiedemannsbyen Hagekvart. SE 1

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.

Forslag til vedtak
Bjørn Amble fra OBOS er valgt.

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.

Forslag til vedtak
Petter Sørdahl og Kristian Greger Leinan er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

Vedlegg

1. 7145_Årsrapport-2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 252 350.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 252 350.

Sak 6

Installert automatisk døråpnere

Forslag fremmet av:
Maria Holm Pedersen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei

Ønsker at følgende sak behandles ved årsmøtet 29.04.2024:-At dører med tilgang til garasjekjelleren og flatmark får installert automatisk døråpnere, for fremkommelighet til barnevogner og rullestolbrukere.

Styrets innstilling

Er sett på tidligere, og ble nedstemt i år 2021 og kostnadene ville da bli over kr 1.000.000 (2021 kroner) for ca 35 dører. I 2024 må det antas høyere pris da det er også er flere dører, ca 40 dører inkludert sykkelrommene. Antatt investering er ca kr 1.4mill.

Styret er positive til forslaget men bør utredes i kombinasjon med adgangskontroll og tyverisikring. Det er også kommet forslag til garasjesameiet om alarm på dører. Styret støtter ikke fremlagte forslag, men styret arbeider videre med saken.

Forslag til vedtak

dører med tilgang til garasjekjelleren og flatmark får installert automatisk døråpnere

---

Sak 7

Huskestativ på lekeplass i bakgården

Forslag fremmet av:
Solveig Tryti

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er ønskelig blant mange at huskestativet i bakgården fikses. Det er nå verre enn noen gang. Det er helt løst, og huskene fungerer ikke optimalt. Hele stativet beveger på seg. I verstefall kan barna skade seg. Det er så mange barn som ønsker å benytte huskestativet. På vegne av alle barna melder jeg dette inn som en sak til årsmøtet.

Styrets innstilling

Av hensyn til kostnader vil styret i samarbeid med vaktmester først gjøre et nytt forsøk på å feste stativet i henhold til leverandørens beskrivelse av utfordringen.

Forslag til vedtak

Huskestativet i bakgården fikses.

Sak 8

Huskestativ på lekeplass i bakgården

Forslag fremmet av:
Marte Skare

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei

Jeg ønsker at følgende tas opp på årsmøte:

Huskestativ på lekeplass i bakgården fungerer ikke slik den er nå. Pålen som er festet i bakken har gnagd seg utover og står ikke stabilt slik at huskene fungerer. Stativet vingler og det er ikke mulig å opprettholde fart eller stabilitet i huskene. Ungene klager over at huskene ikke fungerer, vi voksne er 100% enig.

Forslag: utrede alternativer for å fjerne stativet og sette opp et stativ som fungerer. Det har vært forsøkt å fikse festet før, så dette tror jeg ikke er løsningen

Styrets innstilling

Av hensyn til kostnader, vil styret i samarbeid med vaktmester først gjøre et nytt forsøk på å feste stativet i henhold til leverandørens beskrivelse av utfordringen.

Forslag til vedtak

utrede alternativer for å fjerne stativet og sette opp et stativ som fungerer.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Robert Tomter

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

- Jørgen Bakke

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rune Thuv	Sigurd Hoels Vei 96
Nestleder	Bjørn Allan Eriksen	Sigurd Hoels Vei 104
Styremedlem	Caroline Baglo	Sigurd Hoels Vei 44
Styremedlem	Robert K. Knudsen	Sigurd Hoels Vei 110
Styremedlem	Robert Tomter	Sigurd Hoels Vei 110

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 Hagekvart. SE 1
Sameiet består av 177 seksjoner.
Tiedemannsbyen Hagekvart. SE 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912032906, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
128 149

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

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

Styrets arbeid 2023

Styret i Tiedemannsbyen Hagekvartalet sameie 1, som har 174 leiligheter og 3 næringsseksjoner, har avholdt 15 (femten) styremøter i perioden siden forrige årsmøte (inkludert budsjett- og regnskapsmøter mellom OBOS forvaltningsrådgiver Bjørn Amble og styret).
Styret samarbeider tett med Tiedemannsbyen Hage kvartalet Garasjesameie, Tiedemannsbyen Hagekvartalet Utomhussameie og Tiedemannsbyen Hagekvartalet sameie 2 (25 rekkehusleiligheter).
Garasjesameiets drift er prosentdelt ansvar i fellesskap mellom sameie 1(blokkene) og sameie2(rekkehusene) og er hele underetasjen under begge sameiene (1 og 2), og inkluderer 160 p-plasser i garasjen, sykkelrom, boder, fellesganger, tekniske rom med alt røropplegg for sprinklersentral samt fjernvarmesentral/varmt og kaldt vann til radiatorer og vanlig tappevann og brannvarsleranlegg og grunnvannspumper. Utgifter relatert til p-plass er en del av dette, men majoriteten av garasjesameiets kostnader er relatert til infrastrukturen. I 2023 har det vært større utgifter til rørlegger arbeid med grunnpumper og oppvarming. Sameie 1 og 2 har måttet gå inn med kapital til dette.
Utomhussameiet er i all hovedsak bakgården og er prosentuelt driftet i fellesskap av sameie 1 og 2. Utomhussameiet har også i tillegg økonomisk ansvar for videoovervåking i byggene og renovasjon samt containerservice vår og høst.
Naboer
Styret har godt samarbeid med styrene i nabosameiene Hagekvartalet sameie 2, Petersborg
kvartalet, Tiedemannsfabrikken og Utsiktskvartalet.
Utbygging av nye boliger i området fortsetter og det medfører mye tungtransport og støyende arbeid med store maskiner. Styret har løpende hatt dialog med ansvarlig for utbyggingen av nærmeste prosjekt, Lumanders Hage i regi av OBOS. Utbyggingen av Lumanders Hage i Ensjøveien 8-12 startet 1. kvartal 2021 og var planlagt ferdig i løpet av utgangen av 2023, men arbeidet fortsetter inn i år 2024.

Intern informasjon

Styret prøver å informere beboere via vår hjemmeside: vibbo.no, eller i tillegg med informasjonsskriv i oppslagstavlene i oppgangene og heisene. **Det er fortsatt noen som ikke har åpnet for bruk av vibbo.no og heller ikke har godkjent for digital kommunikasjon. Styret oppfordrer alle eiere til å benytte vibbo.no og dette gjøres ved å åpne www.vibbo.no og starte innlogging med eget mobiltelefonnummer. Mobiltelefonnummeret må være registrert hos OBOS forvalter for sameiet du skal logge inn i. Følg så anvisningene. Vår forvalter i OBOS heter Bjørn Amble og har telefonnummer 22 896284 og epost bjorn.amble@obos.no.**
Husk å henvise til din adresse, mobiltelefonnummer og leilighetens H0nr. Slik kan vi informere bedre.

Reklamasjoner

Skanska Bolig holder fortsatt på med noen gamle reklamasjonssaker. Dette er vannlekkasjer ned i garasjen og papirrenovasjon.
Vannlekkasje: De erkjenner sitt ansvar fortsatt og det er gravd opp noe rundt inngang 42. Det har blitt lagt helt ny membran nede i bakken i området mellom lekeplassen og inngang 42. Det er fylt igjen og det vil bli plantet når våret tillater det.
Status i papirrenovasjonen: Skanska Bolig og FERD fortsatt arbeider med tilbudet de ga sameiene. Dette tilbudet ble akseptert av x-ord årsmøter i sameiene 1 og 2 i 2023. I vinter

har Ferd og Skanska i tillegg vurdert andre løsninger en kort periode. Dette var om det var mulig å bytte papirrenovasjonstankene (2 tanker) til nye papiravfallstanker. Men det var stor usikkerhet i slikt bytte pr DD. Årsaken er en kombinasjon av dagens rørsystem som anses for lite i diameter, driftskvaliteten er usikker på nye anlegg og økonomisk veldig kostbart. Så konklusjonen ble at presenterte løsning med eget papiravfallsrom vurderes som stabil varig løsning. Arbeidet med å få på plass den presenterte avtalen fortsetter. Skanska har arkitekter som arbeider med de formelle krav til avfallsrommet, og med forholdet til krav hos plan og bygning i Oslo kommune.

Heis
OTIS Heis AS har hatt løpende service og reparert alle feil fortløpende på de 10 heisene som er i sameiet.
(HUSK! Har man behov av åpen heisdør lenge, ved flytting osv? Når heisdøren blokkeres mer enn 17
sekunder, da stenges driften av heisen automatisk. Heisen må da ha service. Det er slik disse heisene er konstruert og dette kan ikke fjernes. Ønskes det at heisdøren er åpen lengre enn 17 sekunder, ved for eksempel flytting osv, da må den sorte bryteren i heisen aktiveres. Bryteren er lengst ned på panelet i heisen. Den er aktivert i STOPP modus, når lyset i bryteren lyser.)

Vannlekkasjer
Det har vært vannlekkasje ifra en avløpsstamme i mellom inngang 102 og 104. Rørleggersentralen mente de fant årsaken med et skjevt rørbend i underetasjen.

Elektrisk åpning av hoveddører
Systemet UNLOC har er endret navn til OBOS Nøkkel. Det er mulig å laste ned en app med
elektronisk nøkkel på telefonen som kan benyttes for å åpne de fleste hoveddørene. Bestilling av dette kan gjøres på vibbo.no for å åpne slik tilgang til egen hoved oppgang.
I oppgang 106 ble det plutselig mye støy i ringeapparatene i alle leiligheter og elektriker og leverandøren URMET klarte ikke å finne årsaken, men arbeidet fortsatte inn i 2024. Styret synes denne feilen er alvorlig og har derfor til stadighet purret på fortgang i reparasjonen av feilen.

Lys
Det er byttet noen utelamper som har hatt feil. Alle lamper som byttes vil bli av typen LED.
I alle oppganger er det lysrør som er gått ut av produksjon. De har derfor vært vanskelige å få tak i.

Varmtvann til oppvarming og varmt tappevann
Radiatoranlegget hadde en nødvendig endring og Rørleggersentralen som utførte arbeidet innså ikke alle problemene som oppsto med luft i systemet. De ble tilkalt flere ganger og det ble ikke luftet nok av dem i varmesentralen. Dette gjorde at automatisk påfylling ble blokkert og trykket falt. Når trykket ble for lavt da fikk øverste etasjer ingen varme. Men etter altfor lang tid ble det i orden.
Vannmålere har en levetid på ca 10 år og må byttes etter hvert. I 2023 ble det innhentet tilbud på bytte av vannmålere og på leverandør av avlesning. Alle har 2 vannmålere, en for varmt tappevann og en for varmt vann for radiatoroppvarming. Techem har lest av tidligere år, og Obos har administrert akonto innkreving og hatt årsoppgjør. Avlesning skjedde ved årsskiftet hvert år. Men tallene ble ikke klare før lenge etterpå. I desember 2023 kom avregningen for år 2022.

Teknologien nå gjør at man kan få se sitt vannforbruk dagen etter i egen app. Og man får faktura måneden etter faktisk forbruk.
Techem ga tilbud og dette var dyrere enn Lyse Energi/Smartly sitt tilbud. Techem ønsket å fortsette med akonto ordning og årlig oppgjør i etterkant, mens Lyse Energi tilbød direktefakturering månedlig med mulighet å se sitt aktuelle forbruk. Og styret valgte Lyse Energi/Smartly. Overgangen tok mere tid en planlagt og det ble noe kluss i fakturering og forsinkelser i fakturering. Men dette rettes opp for alle, og styret beklager dette.

Avfallsanlegg for restavfall
Restavfallet funger ganske bra, så lenge alle kun kaster poser som ikke er åpne eller overfylte. Det må ikke det kastes papir, gulvtepper, isoporblokker, juletrær, vedkubber, plastfjøler,
bilderammer osv i nedkastene for restavfall. Alt som kastes i restavfall må være små ting og
alt må pakkes i plastposer som knytes med knute. Ellers er det stor fare for at propper i rørsystemet oppstår. Når restavfallet tettes må servicefirma tilkalles og kostnadene er store. Normalt koster det ca kr 12000,- pr stopp. Siste ganger var det en treplate som kilte seg fast i røranlegget ut fra tanken. Noen kaster dessverre restavfall i papircontainere og dette gjør at styret får ekstrajobb med å fjerne dette. Husk at kun papir skal i plastdunkene, og poser med restavfall og poser med plast skal i nedkastene. Sameiet har også tilbud til eierne om avfalls containere for restavfall og en liten nettingcontainer for småelektrisk avfall årlig. Dette er primært for større restavfall (ikke hvitevarer, dekk eller farlig avfall/maling og batterier). Sameiet får «bot» fra renholds etaten hvis dette er i containere. For batterier er bøtene nå kr 10.000,-. Så lever slikt avfall hos el-butikker og hos renholds etaten. Containere står da i bakgården og info om tidspunkt kommer på vibbo.no.

Støy fra leiligheter
Det har dessverre siste år vært klager om støy fra leiligheter, tak-terrasser, felles uteplasser
og balkonger. Dette gjelder både på natt- og dagtid. Det er høy musikk, roping og skråling. Husk at selv lav musikk høres veldig godt og det er heller ikke alle som liker samme musikk.
Noen eiere arbeider skiftarbeid med arbeid natt og helg. Og de må da sove på dagtid og kveldstid. Det er derfor ønskelig at alle sammen tenker over dette når verandadøren er åpen, eller man er
ute på balkongen/terrassen.
Styret viser alltid til vedtekter og husordensregler ved slike tilfeller og oppfordrer alle til å vise hensyn, hele døgnet. I siste trinn av varsel om støy kan eier i verste fall bli pålagt tvangssalg.

Kameraovervåking
Tiedemannsbyen Hagekvartalet sameie har godkjent på tidligere årsmøte at styret kan bestille og få montert videokameraer med opptak, regulert av strenge regler fra norske myndigheter. Disse er montert slik at det er kameraovervåking i garasjen og i alle felles innganger fra garasjen til heisene samt bodene i sameie 1. Videoovervåkningen lagres slik at alle uregelmessigheter kan avspilles og overleveres politiet.
Styret mener at kameraovervåking medfører bedre sikkerhet og at det er mindre tyveri og hærverk i sameiet. Husk at det også er kameraer i fellesganger. Dette medfører
også at det er mindre som blir hensatt i gangene i bodområdet.

Ventilasjonsfeil

Det har dessverre vært feil med avtrekk i ventilasjonsanleggene. Årsaken er blant annet at det
er byttet ventilatorhette på kjøkkenet til typen kjøkkenventilator med egen motor. Dette fungerer ikke sammen med balansert ventilasjon. Hvis det byttes ventilator hette på kjøkkenet MÅ det byttes til ventilator hette som er beregnet for balansert ventilasjon. Ventilasjonsanleggene er av typen balansert ventilasjon og det er ett for hver oppgang i byggene. Skal det byttes ventilatoravtrekk på kjøkkenet så må det skiftes til samme system. **Det må ikke monteres vifte med egen avtrekksmotor.** Da vil naboene få ødelagt sin ventilasjon og mange vil få matlukten fra andre inn i sine leiligheter. Alle må sette seg inn i boligpermen (FDV). Solland Ventilasjon eller byggevarehus kan kontaktes og har kompetanse på dette. **Husk at ventilator med egen motorvifte ødelegger ventilasjonen for øvrige leiligheter i samme oppgang.**

Avtale om gartnerarbeid
Utomhussameiet har gartneravtale for bakgården om klipping og stell av gress og hekk, busker og trær.

Felles aktiviteter
Garasjerengjøring ble gjennomført i månedsskiftet april/mai. Dugnad ble gjennomført samme periode og stor takk til alle som bidro med godt arbeid.
Styret har også ryddet og fjernet hensatte møbler og annet fra bodområder, fellesområder sammen med vaktmester og rengjøringsfirmaet. Husk at dette er eieres ansvar å kaste møbler og annet. Det er ikke anledning å hensette saker i fellesområder. Dette er viktig på grunn av brannsikkerheten.
Det oppfordres til at sykler som ikke skal brukes mere bør fjernes av eier selv, slik at det blir plass til de som bruker sykkelrommene etter intensjonene. Barnevogner, esker, materiale, dukkevogner må flyttes til egen bod. Sykkeltilhengere bør slås sammen og helst plasseres i egen bod, spesielt hvis de ikke benyttes. Sykkelparkering i garasjen mellom oppgang 108 og 110 er prioritert for varesykler.

Forsikring
Hagekvartalet er forsikret i Tryg Forsikring. OBOS har egen forsikringsavdeling som er kontaktleddet vårt for byggets forsikring.

TV og Bredbånd
Hagekvartalet sameie 1 har avtale med Telenor. Avtalen heter FRIHET L og er en fleksibel avtale der alle poeng kan benyttes slik man individuelt ønsker. Det vil si at alle poeng kan benyttes til raskere bredbånd, eller alt til tv kanaler. Eller man kan ha en individuell miks av begge deler. Dette kan endres så ofte man ønsker uten begrensninger.

Parkering
Flere beboere har etterspurt egne p-plasser for handicapkjøretøy osv, men sameiet har dessverre ingen gjesteplasser eller egne slike p-plasser. Det må parkeres på egne oppmerkede
p-plasser. Det er ofte p-plasser ledige, og til salgs.

Hilsen Styret

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak en kapitalinnkalling til Garasjesameie, juridisk bistand og kostnader til sameiets utomhus.

Posten «Kostnader sameiet» har vært høyere en budsjettert grunnet årsresultatet for Utomhus i år 2022. Da dette blir ført mot egenkapitalen til sameiet vårt og sameiet 2.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd med - kr.808 746 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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 3 089 242.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
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 Tiedemannsbyen Hagekvart. SE 1.

Lån

Tiedemannsbyen Hagekvart. SE 1 har ikke lån.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.24.

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 HAGEKVARTALET SAMEIE 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TIEDEMANNSBYEN HAGEKVARTALET SAMEIE 1.

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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Vedlegg 1 14 av 23 7143_Årsrapport 2024.pdf

Penneo Dokumentnøkkel: 8ED2T-7W2JY-77MS8-8VNVC-UKH2Z-BL6NN

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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8ED2T-7W2JY-77MS8-8VNVC-UKH2Z-BL6NN

TIEDEMANNSBYEN HAGEKVARTALET SAMEIE 1
ORG.NR. 912 032 906, KUNDENR. 7145

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap - 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 873 617	5 332 787	5 842 000	6 097 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 873 617**	**5 332 787**	**5 842 000**	**6 097 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-34 545	-34 545	-34 500	-34 500
Styrehonorar	4	-245 000	-245 000	-245 000	-252 350
Revisjonshonorar	5	-17 312	-16 488	-16 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-264 963	-254 735	-263 000	-273 000
Konsulenthonorar	6	-128 175	-78 356	-15 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-1 584 913	-939 846	-1 060 000	-1 095 000
Forsikringer		-383 384	-352 312	-388 000	-428 000
Kommunale avgifter	8	-1 505 524	-1 251 079	-1 512 000	-1 774 600
Kostnader sameie	15	-600 306	-296 778	-310 000	-310 000
Energi/fyring	9	-507 733	-490 082	-500 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 050 203	-1 037 289	-1 034 000	-1 106 475
Andre driftskostnader	10	-436 597	-408 632	-435 000	-405 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 758 655**	**-5 405 142**	**-5 812 500**	**-6 219 425**
DRIFTSRESULTAT		**-885 038**	**-72 355**	**29 500**	**-122 425**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	76 736	24 605	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-443	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**76 293**	**24 605**	**5 000**	**5 000**
ÅRSRESULTAT		**-808 746**	**-47 750**	**34 500**	**-117 425**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-808 746	-47 750		

TIEDEMANNSBYEN HAGEKVARTALET SAMEIE 1
ORG.NR. 912 032 906, KUNDENR. 7145
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	0	274 523
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**274 523**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		95 639	20 379
Kundefordringer		106	526
Forskuddsbetalte kostnader		302 180	301 680
Tap på krav		0	0
Andre kortsiktige fordringer	13	5 683	0
Energiavregning	14	0	169 633
Driftskonto OBOS-banken		472 294	149 034
Sparekonto OBOS-banken		2 490 603	3 249 317
SUM OMLØPSMIDLER		**3 366 505**	**3 890 568**
SUM EIENDELER		**3 366 506**	**4 165 091**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 073 017	3 881 762
SUM EGENKAPITAL		**3 073 017**	**3 881 762**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	16 226	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**16 226**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		136 852	76 290
Leverandørgjeld		139 880	207 039
Energiavregning	14	532	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**277 264**	**283 329**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 366 506**	**4 165 091**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	506 405	143 358

Oslo, 13.03.2024
Styret i Tiedemannsbyen Hagekvartalet Sameie 1

Rune Thuv/s/ Caroline Baglo/s/ Robert K. Knudsen/s/

Robert Tomter/s/ Bjørn Allan Eriksen/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	4 732 849
Kabel-TV	634 572
Bredbånd	471 888
Felleskostnader næring	34 308
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 873 617**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-34 545
SUM PERSONALKOSTNADER	**-34 545**

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: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 245 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 3 217, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 312.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-105 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 050
SUM KONSULENTHONORAR	**-128 175**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-83 341
Drift/vedlikehold VVS	-5 510
Drift/vedlikehold elektro	-183 616
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-64 674
Drift/vedlikehold heisanlegg	-277 772
Drift/vedlikehold brannsikring	-39 176
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-126 730
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-793 995
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-100
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 584 913**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 174 907
Renovasjonsavgift	-330 616
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 505 524**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Andre fyringskostnader	-507 733
SUM ENERGI / FYRING	**-507 733**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 000
Lyspærer og sikringer	-12 344
Vaktmestertjenester	-95 625
Renhold ved firmaer	-268 125
Andre fremmede tjenester	-42 812
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 217
Andre kontorkostnader	-468
Bank- og kortgebyr	-4 976
Velferdskostnader	-4 646
Konstaterte tap	-384
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-436 597**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 398
Renter av sparekonto i OBOS-banken	71 286
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 096
Andre renteinntekter	956
SUM FINANSINNTEKTER	**76 736**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-443
SUM FINANSKOSTNADER	**-443**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Strømavregning Q3 og Q4	5 683
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**5 683**

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 049 728
SUM INNTEKTER	**-1 049 728**

KOSTNADER

Techem	148 921
Fjernvarme	1 004 247
SUM KOSTNADER	**1 153 168**

Uoppgjorte avregninger	-103 973
SUM ENERGIAVREGNING	**-532**

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

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

NOTE: 15
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 3517/487764 deler av Tiedemannsbyen Hagekvartal Garasjesameie, og 83,25 % av Tiedemannsbyen Hagekvartal Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i ovennevnte selskaper, og garantiansvaret utgjør kr 506 405

Selskapets andel vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6597178. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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 29.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 2.05.24
Selskapsnummer: 7145 **Selskapsnavn:** Tiedemannsbyen Hagekvart. SE 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Bjørn Amble fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Petter Sørdahl og Kristian Greger Leinan er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 252 350.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Installert automatisk døråpnere

dører med tilgang til garasjekjelleren og flatmark får installert automatisk døråpnere

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Huskestativ på lekeplass i bakgården

Huskestativet i bakgården fikses.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Huskestativ på lekeplass i bakgården

utrede alternativer for å fjerne stativet og sette opp et stativ som fungerer.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Robert Tomter

Valgkomite (kun 1 skal velges)

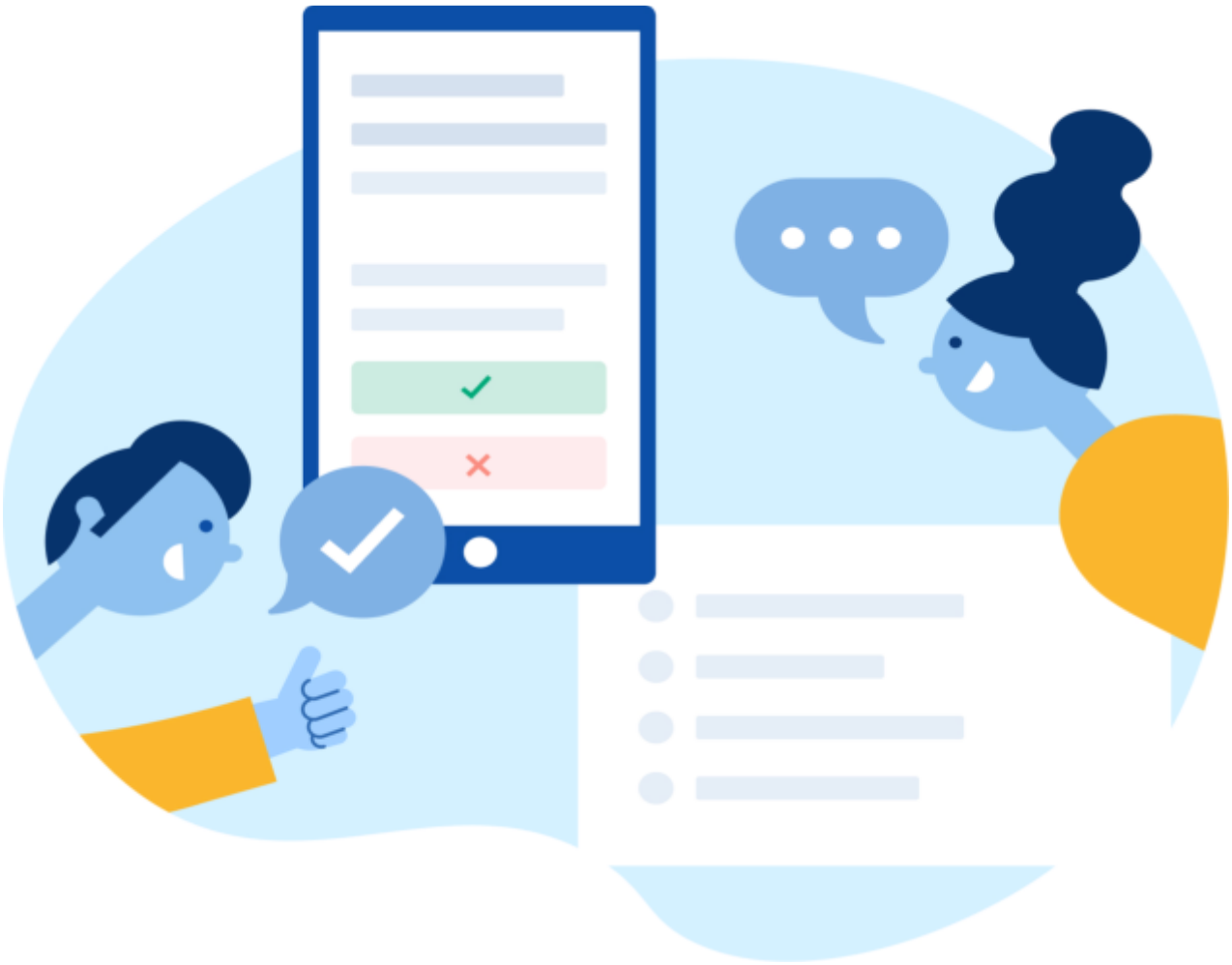
☐ Jørgen Bakke

**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.

INNKALLING EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2023



Ekstraordinært årsmøte 2023

Tiedemannsbyen Hagekvart. SE 1

25. oktober 2023

Selskapsnummer: 7145

OBOS

Velkommen til årsmøte i Tiedemannsbyen Hagekvart. SE 1

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

Dato for årsmøtet:

25. oktober 2023 kl. 18:00, Kampen bydelshus .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Forliksavtale
6. Fullmakt for å godkjenne erververlse av areal i Tiedemannsbyen Hagekvartal Utomhussameie

Med vennlig hilsen,
Styret i Tiedemannsbyen Hagekvart. SE 1

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.

Forslag til vedtak

Bjørn Amble fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Forliksavtale

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Tiedemannsbyen DA og Sameiene har i lengre tid hatt diskusjoner knyttet til papiravfallsløsningen.

Papiravfallsløsningen består av et søppelsuganlegg med nedkaststasjoner på Utomhuseiendommen og innvendige installasjoner beliggende i Parkeringskjelleren.

Sameiene er i felleskap eiere av Utomhuseiendommen og eiere i Parkeringskjelleren sammen med et antall seksjonseiere.

Etter forhandlinger har Partene kommet frem til en forliksavtale.
Forliksavtalen ligger vedlagt som vedlegg i saken.

Styrets innstilling

Vi ønsker å godkjenne denne forliksavtalen slik den foreligger.

Forslag til vedtak

Godkjenne forliksavtalen slik den foreligger.

Vedlegg

1. Forliksavtale TDA 25.09.2023.pdf

Sak 6

Fullmakt for å godkjenne ervervelse av areal i Tiedemannsbyen Hagekvartal Utomhussameie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dersom forliksavtalen blir godkjent, vil Utomhussameie erverve areal for det nye søppelanlegget. Begge sameiene må gi fullmakt til sine styrer for å godkjenne ervervelsen av areal til årsmøte i Tiedemannsbyen Hagekvartal Utomhussameie.

Styrets innstilling

Vedtar fullmakt for godkjenning av ervervelse av areal for søppelanlegg.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å stemme for til ervervelse av areal til søppelanlegg.

FORLIKSAVTALE

mellom

Navn: Tiedemannsbyen DA
Org.nr: 993 949 752
Adresse: Lakkegata 53, 0187 OSLO

heretter kalt «**TDA**»,

og

Navn: Tiedemannsbyen Hagekvartalet Sameie 1
Org.nr: 912 032 906
Adresse: Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO

og

Navn: Tiedemannsbyen Hagekvartalet Sameie 2
Org.nr: 912 076 377
Adresse: Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO

heretter kalt «**Sameiene**»,

samlet benevnt «**Partene**»

1. Bakgrunn

TDA er utbygger av boligprosjektet Tiedemannsbyen Hagekvartalet i Oslo («Prosjektet»). Prosjektet består av boliger i flere byggetrinn og enkelte næringsseksjoner, organisert i to boligsameier Tiedemannsbyen Hagekvartalet Sameie 1 og 2. Prosjektet ligger på gnr. 128 bnr. 149 og bnr. 150 i Oslo, som ble seksjonert og ferdigstilt i 2013. Prosjektet består også av en felles utomhuseiendom på gnr. 128 bnr. 131 «Utomhuseiendommen», organisert som Tiedemannsbyen Hagekvartal Utomhussameie org. nr. 916 562 977 og en parkeringskjeller på gnr. 428 bnr. 1 «Parkeringskjelleren», organisert som Tiedemannsbyen Hagekvartalet Garasjesameie org. nr. 912 155 978.

TDA og Sameiene har i lengre tid hatt diskusjoner knyttet til papiravfallsløsningen i Prosjektet. Papiravfallsløsningen består av et søppelsuganlegg med nedkaststasjoner på Utomhuseiendommen og innvendige installasjoner beliggende i Parkeringskjelleren. Sameiene er i felleskap eiere av Utomhuseiendommen og eiere i Parkeringskjelleren sammen med et antall seksjonseiere.

Etter forhandlinger har Partene kommet frem til et forlik i saken.

2. Forlikets innhold

Partene har som følge av uenighet knyttet til papiravfallsløsningen i Prosjektet blitt enige om å etablere et papiravfallsrom i næringsseksjonen gnr. 128 bnr. 149 snr. 72 («Næringsseksjonen»), på følgende betingelser:

1. Næringsseksjonen eies av TDA med hjemmelshaver Tiedemannsbyen Næring AS, og skal overdras vederlagsfritt til Sameiene, opparbeidet i henhold til punkt 2 og 3 under. Næringsseksjonen overdras i henhold til avhendingsloven.
2. Næringsseksjonen skal innredes med plass til 16 containere, i henhold til skisse i vedlegg 1.
3. TDA dekker alle kostnader til klargjøring av Næringsseksjonen til bruk som papiravfallsrom, herunder innredningsarbeider og prosjektledelse for utførelse i henhold til arbeidsbeskrivelse i vedlegg 2.
4. TDA forestår arbeidet med og dekker alle kostnader til overføringen av hjemmel til Næringsseksjonen. Sameiene skal beslutte hvem som skal innføres som hjemmelshaver i skjøtet.
5. Sameiene har rett til å benytte dagens papiravfallsløsning frem til Næringsseksjonen er ferdig opparbeidet og overtatt av Sameiene.
6. Partene er enige om at TDA ikke skal fjerne innvendige installasjoner til dagens papirhåndteringsanlegg, eller fjerne/plombere nedkaststasjonene til papiravfall på bakkenivå, ettersom Sameiene selv ønsker å konvertere dette til en løsning for rest- og matavfall. TDA er villig til å dekke deler av kostnadene ved ombyggingen begrenset til kr 150 000, under forutsetning at Sameiene frasier seg alle krav knyttet til den opprinnelige restavfallsløsningen. Videre tar ikke TDA ansvar for valgt løsning eller gjennomføring.
7. TDA legger til grunn at Sameiene kan benytte Næringsseksjonen til avfallsrom uten at det er behov for bruksendring eller reseksjonering, i så tilfelle er det Sameies ansvar. Renovasjonsetaten har gitt forhåndsgodkjenning til bruk av lokalet, datert 6.3.2023.
8. TDA tilbyr et beløp på inntil kr 150.000, til dekning av Sameienes dokumenterte juridiske kostnader.

Beskrivelsen i dette punkt 2 benevnes i det følgende samlet som «Forliket».

Ved signering av denne avtale innebærer Forliket at alle forhold er opp og avgjort mellom Partene hva gjelder papiravfallsløsningen og restavfallsløsningen, og ingen av Partene kan rette ytterligere krav mot hverandre.

Dette Forliket innebærer ingen innrømmelse av ansvar vedrørende papiravfallsløsningen eller restavfallsløsningen, og skal ikke anses som en erkjennelse fra TDA av noe slag. Forliket inngås kun for å komme Sameiene i møte med ønske om å avslutte saken i minnelighet.

Sameiene innestår for at Forliket er akseptert og vedtatt av sameiermøtet i Sameiene, og at det i den grad det er nødvendig er innhentet samtykke/fullmakt fra sameiene i Utomhuseiendommen og Parkeringskjelleren, som formelle eiere av papiravfallsløsningen.

3. Overdragelse av Næringsseksjonen

Sameiene er kjent med at Næringsseksjonen har vært i bruk som lager siden 2013. Partene er enige om at Næringsseksjonen overdras til Sameiene vederlagsfritt «som det er» i henhold til avhendingslova jf. § 3-9, for utenom arbeidene som skal utføres beskrevet i punkt 2 og 3 i Forliket («Arbeidene»).

Overtakelse av Næringsseksjonen skal gjennomføres ved overtakelsesbefaring når Arbeidene er ferdigstilt av TDA. Sameiene kan ikke nekte å overta Næringsseksjonen med mindre det foreligger vesentlig mangel ved avtalt leveranse. TDA skal etter gjennomført overtakelsesbefaring besørge overskjøting av Næringsseksjonen til Sameiene i henhold til punkt 4 i Forliket.

For øvrig reguleres overdragelsen av Næringsseksjonen av avhendingsloven.

4. Oppgjør

Forliket punkt 8 skal utbetales til Sameienes konto nr. ……., senest 2 uker etter at denne avtale er signert av begge Parter og kostnader er tilfredsstillende dokumentert.

Forliket punkt 6 skal utbetales til Sameienes konto når Næringsseksjonen er overtatt av Sameiene.

5. Omkostninger

Hver av Partene bærer sine egne omkostninger, ut over det som er avtalt som del av Forliket.

6. Signaturer

Oslo, den / 2023

For Tiedemannsbyen Hagekvartalet Sameie 1:

_____ _____

Styreleder Styremedlem

Med forbehold om endringer - avtalen er bindende først når den er signert av begge parter.

For Tiedemannsbyen Hagekvartalet Sameie 2:

_____	_____
Styreleder	Styremedlem

For Tiedemannsbyen DA:

_____	_____
Styreleder	Styremedlem

Vedlegg 1: skisse papiravfallsrom
Vedlegg 2: arbeidsbeskrivelse entreprisearbeider

Utførelse

Montasje beskyttelse radiator
Montasje stålplate ALU felt (Beskyttelse)

Rivning av innredning

Demontere stikk og kutte strøm
Gulvbelegg

Forberedende arbeider
Legging av belegg Gerflor Tarasafe

Malerarbeider

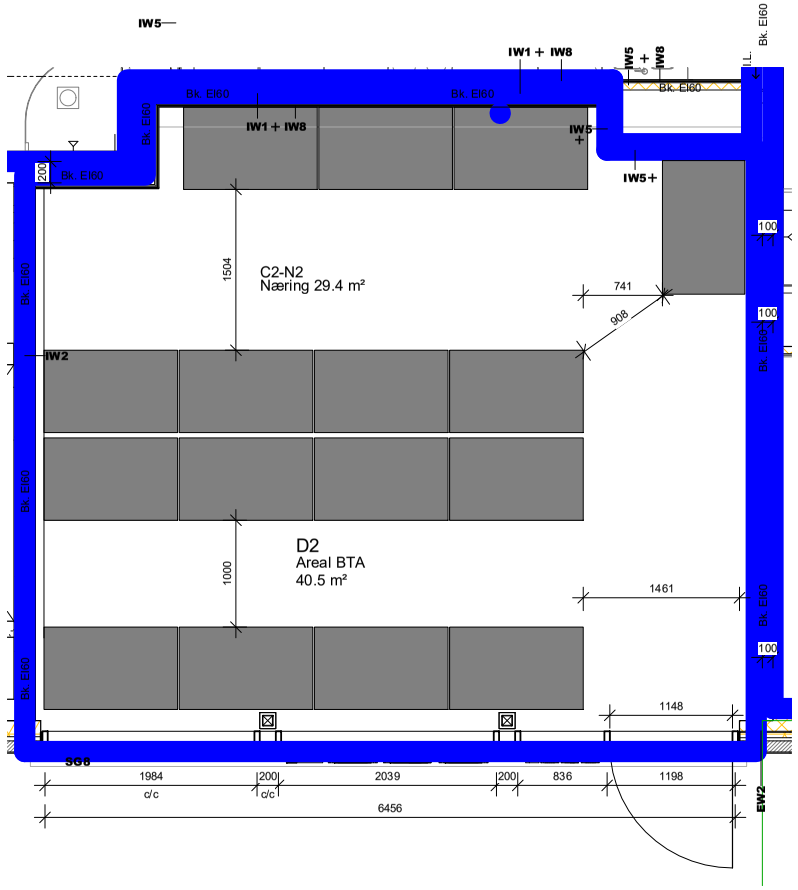
Sparkle skader og male 2 strøk
Materiell

Elektro

Nye lamper i tak. Inkl. montasje
Kontroll og dokumentasjon anlegg

Rørlegger

Demontering av sanitærutstyr
Plugge avløpsoppstikk for klosett, servant og kjøkken
Frakoble kjøkken
Demontere alle rørføringer
Frakoble vannmålere og avbestille abonnement hos VAV.
Demontere overflødig sprinklerhode



Næringslokale D2/N2 som avfallsrom - Alternativ 2

1 : 50

Avfallsbeholder 660 L

LxBxH 1 260 x 770 x 1 250 mm

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONTR
A	09.06.23	Revidert størrelse avfallsbeholder	CAB	ML

FASE :

LOKALISERINGSFIGUR:

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
PB7126 Majorstua / 0307 Oslo
T: 23 35 32 20 / F: 22 60 77 33
post@tagarkitekter.no

FERD eiendom

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

Tiedemannsbyen Felt D

GNR:

BNR:

Næringslokale D2/N2 - Avfallsrom Alterntiv 2

Prosjekt nr.	Dato:	Målestokk	Tegnet av	Kontroll
0901-23	01/14/21	1 : 50	CAB	ML

Filsøkvei T:\OSL-Prosjekter\2009\T0901-23 Tiedemannsbyen felt D - Næringsarealer N1-3\40 Prosjektmateriale\42 Modell\Revit\Felt D-HUS-C_2016.rvt

Tegnings nr.: A_D_FA_3_C1-C5

Rev.

09.06.2023 08:20:02

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 25.10.23
Selskapsnummer: 7145 **Selskapsnavn:** Tiedemannsbyen Hagekvart. SE 1

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: _____

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

INNKALLING ÅRSMØTE GARASJE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7218

Tiedemannsbyen Hagekva Garsam

Velkommen til årsmøte i Tiedemannsbyen Hagekva Garsam

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. mai kl. 09:00 og lukker 24. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7218

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. Alarm på sykkelbod dører
7. Installert automatisk døråpnere
8. Mobildekning
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Tiedemannsbyen Hagekva Garsam

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.

Forslag til vedtak

Bjørn Amble i OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ane Thorkildsen sameie 2 og Petter Sørdahl sameie 1 er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets resultat ført mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

Vedlegg

1. 7218_Årsrapport-2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 40 000

Sak 6

Alarm på sykkelbod dører

Forslag fremmet av:
Solveig Tryti Nilssen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er ønskelig med alarm på sykkelbod dører. Eventuelt også dører inn til bodene. Dette forhindrer en god del innbrudd og sparer dermed sameiet for kostnader.

Styrets innstilling

Styret vurderer i samarbeid med reparatør av dører i garasjesameiet og forsikringsselskapet ulike sikringstiltak, herunder også alarmer. Dette må ses i sammenheng med flere forslag som automatiserte dører osv.
Styret er enig at det bør gjøres tiltak, men støtter ikke forslaget da det kan hindre andre tiltak.

Forslag til vedtak

Det er ønskelig med alarm på sykkelbod dører. Eventuelt også dører inn til bodene

---

Sak 7

Installert automatisk døråpnere

Forslag fremmet av:
Maria Holm Pedersen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

At dører med tilgang til garasjekjelleren og flatmark får installert automatisk døråpnere, for fremkommelighet til barnevogner og rullestolbrukere.

Styrets innstilling
Dette forslaget omfatter garasjesameiet og sameie 1.
Er sett på tidligere, og ble nedstemt i år 2021 og kostnadene ville da bli over kr 1.000.000 (2021 kroner) for ca 35 dører. I 2024 må det antas høyere priser, og det er også flere dører som omfattes, ca 40 dører inkludert sykkelrommene. Antatt investering i år 2024 er ca kr 1.4mill.

Styret er positive til forslaget men bør utredes i kombinasjon med adgangskontroll og tyverisikring. Det er også kommet forslag til garasjesameiet om alarm på dører. Styret støtter ikke fremlagte forslag, men styret arbeider videre med saken.

Forslag til vedtak
Dører med tilgang til garasjekjelleren og flatmark får installert automatisk døråpnere, for fremkommelighet til barnevogner og rullestolbrukere.

Sak 8

Mobildekning

Forslag fremmet av:
Johan Chan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mobildekningen i garasjeanlegget har vært praktisk talt vært fraværende siden garasjeanlegget ble etablert i 2012.

Siden 2012 har bilene blitt som datamaskiner på hjul, ladestasjoner kan styres via nett og det forventes at en skal kunne nå omverdenen med sin mobil når man bor og ferdes i en storby som Oslo. Om det skulle oppstå en nødssituasjon i garasjeanlegget er det svært uheldig at en ikke når nødetater fra stedet.

Det er derfor på høy tid at en sørger for minimum internettdekning i garasjeanlegget. Aller helst full mobildekning med tale og data, men om noe slikt er en lang og usikker prosess så bør det i mellomtiden, og snarest mulig, etableres et wifi-nett i regi av Garasjesameiet som tilgjengeliggjør tale og data for mennesker, kjøretøy og ladestasjoner.

Styrets innstilling
Telenor sier det vil bli bedring av nettet i sameiets områder når det er klart for oppsetting av flere antenner i området. Lumanders Hage har hatt byggevirksomhet i flere år og var planlagt ferdig i år 2023, men er forsinket inn i 2024 og er fortsatt ikke ferdig. Dette er med på forsinkelser for teleselskapene som skal ha antenner i området.
Å montere et anlegg som skal gi dekning i hele garasjeanlegget en kortere periode anses ikke økonomisk fornuftig før utendørsantenner er ferdig montert. Når teleselskapene har fått gjennomført sine dekningsplaner for området vil det være naturlig å se på dekningen i hele garasjen og da gjøre vurdering om dette er tilstrekkelig eller ikke. Hvis det ikke dekker hele garasjen så er det naturlig å montere utstyr der det er varig behov.
Forslagsstiller viser ikke til hva tiltaket vil koste, det følger ingen økonomiske kostnadsoverslag med.
Styret støtter ikke forslaget, men fortsetter dialogen med teleselskapene for å få montert mobilantenner som skal bedre dekningen etter utbyggingen.

Forslag til vedtak
Det etableres et wifi-nett i regi av Garasjesameiet som gir mobiltelefoner, kjøretøy, ladestasjoner og andre enheter tilgang til internett i påvente av ev. etablering av en permanent løsning på mobildekning gjennom mobiloperatørene.

Sak 9
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Rune Thuv

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

- Gull Sumbol Mughal
- Tom-Erik Winnje

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rune Thuv	Sigurd Hoels Vei 96
Styremedlem	Lasse Alexandersen	Sigurd Hoels Vei 84
Styremedlem	Bjørn Allan Eriksen	Sigurd Hoels Vei 104
Styremedlem	Erling R. Holme	Sigurd Hoels Vei 90

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 Hagekva Garsam
Tiedemannsbyen Hagekva Garsam er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912155978, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

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

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

Styrets arbeid

Styret har avholdt 9 (ni) styremøter i perioden.
Garasjesameiestyret består av styremedlemmer fra sameiene 1 og 2. Disse representerer eiere fra Tiedemannsbyen Hagesameiet sameie 1(blokkene) og Tiedemannsbyen Hagekvartalet sameie 2 (rekkehusene). Garasjesameiet disponerer ingen gjesteparkeringsplasser i garasjen eller annen utendørs parkering.

Det har også i 2023 vært oppfølging av tidligere utbedret gammel reklamasjonssak mot utbygger Skanska Bolig (Tiedemannsbyen DA, eid 50/50 av Skanska og FERD), dette gjelder vannlekkasjer fra taket i garasjen. Garantien fra utbygger var 5 år fra overtagelse(2012-13). Det er derfor fortsatt pågående garantisaker med Skanska Bolig.
Ved oppgang 42 har Skanska Bolig gravd opp området fra veggen og utover ca 6 meter. Det er lagt ny membran og fylt igjen. Planting i området skjer til våren/sommeren.
Dekningen fra det trådløse telenettet er blitt dårligere i garasjen og styret har dialog med Telenor om forbedringer og de sier de arbeider med å forbedre dekningen i området.
Siste år har det vært behov for utbedringer av grunnvannspumper og anlegg i varmesentralen for vann. Dette skapte behov av kapitalinnhenting fra sameie 1 og 2.
Det ble gjennomført vask og rengjøring av garasjen våren 2023. Styret pleier å varsle i god tid før rengjøringen om at alt må fjernes i garasjen. Dette er viktig for at arbeidet kan bli utført. Alle som fulgte oppfordringen om å tømme garasjeplassen på vaskedagen ønsker vi å takke! Veldig bra!
Styret tar fortsatt intet ansvar for saker som flyttes på grunn av arbeidet. Alt i garasjen **MÅ** fjernes ved rengjøringen. Det informeres på infokanal og på garasjedører om tidspunkter for slik årlig rengjøring. Styret måtte bruke mye tid å flytte på en del hjul og annet som sto hensatt på vaskedagen, og noe ble i etterkant etterlyst av eier. Det skaper ekstra arbeid for styret og rengjøringen tar lengre tid og blir ikke gjennomført der det står kjøretøy.
Til våren blir det ny årlig vask av garasjen og det er veldig viktig at alle tømmer sine garasjeplasser slik at alt areal kan rengjøres. Info kommer på nett og ved oppslag. Ved spørsmål, ta kontakt med styret.

Det har vært flere tyveri av sykler i garasjen. Flere fellesdører er skadd og noen private boder er brutt opp. Forsikringsselskapet har hatt gjennomgang og er i ferd med å reparere skadene. Styret vil vurdere tiltak som kan hindre tyverier.

Lamper i boder byttes til type LED. Lysrør av gammel type produseres ikke lenger. Dette arbeidet pågår og fortsetter i 2024.
Alle lamper i garasje og fellesområdene i garasjen vil da bli av typen LED, og det forventes at de er mere driftssikre, varer lengre, og sparer energi.

Det oppfordres til alle eiere og leietagere om å fjerne ting som hensettes i fellesarealene i bodområder og garasje. OBS! Det er videoovervåking i garasjen og ved alle inngangsdører til bodene, dette har medført at det hensettes mindre i gangene.
Brannforskriftene og brannvesenets vurdering er at på hver garasjeplass kan det i tillegg til kjøretøyer, også lagres maksimum 4 stk hjul og 1 stk skiboks, hvis plassen tillater det. Esker, barnestoler, trevirke, poser, møbler osv kan ikke lagres i garasjen eller i fellesområdene. Dette er på grunn av brannfare. Styret og vaktmester har måttet fjerne ting siste år.

Årlig test og større service av brannvarslingsanlegget er gjennomført i 2023.

Service på garasjeport er NASSAU NORPORT(tidligere Monteringsservice AS). Telefon er 32 161310.
Fjernvarmeleverandør er Celsio Oslo kommune.
Strøm og nett-leverandør er Hafslund Kraft.
Vaktmester er Jan-Ole Myhra. E-postadresse er janolemyhra@gmail.com og mobiltelefon nummer er 990 36472.
Sameiet forvaltes av OBOS Forvaltning og har kundenummer S7218. Forvalter er Bjørn Amble og har epostadresse bjorn.amble@obos.no og telefonnummer 22 896284.
Det oppfordres til å ikke kaste søppel eller annet i fellesområdene. Større ting kan kastes hos REN på Kampen gjenbruksstasjon, hos renholds etaten på Haraldrud gjenbruksstasjon, Brobekkveien 87, 0582 Oslo. Dette er gratis. Se www.oslo.kommune.no, velg så «avfall og gjenvinning» for detaljer, regler, priser og åpningstider.
Elektriske ting kan også kastes hos alle som selger dette, som for eksempel butikkjedene Power, Elkjøp, og øvrige lignende elektriske butikker. Det kan leveres gratis der.
Det er videoovervåking og skilting av i garasjen og alle innganger, inkludert inngangene til bodene. Det forvaltes av leverandør og styret i henhold til norske regler fastsatt av datatilsynet.
Sykkelrommene er veldig mye brukt til oppbevaring av sykler. Mange har parkert sykkel-«vogner» i stativene i sykkelrommene. De tar stor plass i bredden, og det er viktig at sykkelvogner som normalt ikke er i bruk, slås sammen og helst langtidslagres andre steder. Barnevogner må slås sammen, og helst lagres i eiers egen bod. Sykkelrommene er ment for sykler som er i bruk, enten kun om sommeren, eller gjennom hele året.
Det oppfordres alle til å fjerne sykler som ikke skal brukes lengre. De tar plass som trengs til de som bruker sin sykkel. Noen lagrer sin sykkel i det åpne sykkelstativet i garasjen. Dette er lite og det egner seg derfor ikke til å parkere sykler her som ikke er i bruk. De med store varesykler ønsker å benytte denne plassen og de med vanlige sykler oppfordres derfor til å bruke sykkelrommene. Det oppfordres derfor til å lagre sykkel i låste sykkelrom og dermed frigjøre plass i det åpne sykkelstativet i garasjen for de som aktivt bruker sykkelen.

Styret samarbeider tett med styrene i de andre sameiene.

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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kapitalinnkalling.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold i forbindelse med VVS.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd med – kr. 14 039 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på - kr 47 290.
Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer ekstraordinære innbetalinger fra de to sameiene.
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
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 Tiedemannsbyen Hagekva Garsam.

Lån

Tiedemannsbyen Hagekva Garsam har ikke lån.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 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 HAGEKVARTALET GARASJESAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TIEDEMANNSBYEN HAGEKVARTALET GARASJESAMEIE.

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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Vedlegg 1 12 av 24 7218_Årsrapport 2024.pdf

Penneo Dokumentnøkkel: XVOTN-YNX8J-1L71S-7AQJK-VHB5G-3D2TC

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: XVOTN-YNX8J-1L71S-7AQJK-VHB5G-3D2TC

TIEDEMANNSBYEN HAGEKVARTALET GARASJESAMEIE
ORG.NR. 912 155 978, KUNDENR. 7218

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	719 928	487 988	720 000	921 000
Andre inntekter	3	451 600	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 171 528**	**487 988**	**720 000**	**921 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 820	-2 820	-3 000	-6 000
Styrehonorar	5	-20 000	-20 000	-20 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-18 578	-17 695	-14 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-76 190	-73 248	-75 000	-78 500
Konsulenthonorar	7	-20 113	-16 188	-15 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-721 931	-209 661	-130 000	-140 000
Forsikringer		-84 899	-77 968	-86 000	-95 000
Energi/fyring	9	-173 995	-210 353	-250 000	-210 000
Andre driftskostnader	10	-68 078	-62 982	-77 000	-47 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 186 604**	**-690 914**	**-670 000**	**-661 500**
DRIFTSRESULTAT		**-15 076**	**-202 926**	**50 000**	**259 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 036	1 061	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**1 036**	**1 061**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-14 039**	**-201 865**	**50 000**	**259 500**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-168 615		
Udekket tap		-14 039	-33 250		

TIEDEMANNSBYEN HAGEKVARTALET GARASJESAMEIE
ORG.NR. 912 155 978, KUNDENR. 7218

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		990	0
Kundefordringer		0	35
Andre kortsiktige fordringer	12	108 355	0
Driftskonto OBOS-banken		1 026	16 062
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	208
Sparekonto OBOS-banken		1 120	53 674
SUM OMLØPSMIDLER		**111 491**	**69 979**
SUM EIENDELER		**111 491**	**69 979**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-47 290	-33 250
SUM EGENKAPITAL		**-47 290**	**-33 250**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 794	9 200
Leverandørgjeld		78 352	94 099
Energiavregning	14	9 360	0
Annen kortsiktig gjeld	15	39 274	-70
SUM KORTSIKTIG GJELD		**158 781**	**103 229**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**111 491**	**69 979**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2024
Styret i Tiedemannsbyen Hagekvartalet Garasjesameie

Rune Thuv/s/ Lasse Alexandersen/s/ Bjørn Allan Eriksen/s/

Erling R. Holme/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

Garasjeleie	441 600
Felleskostnader	278 328
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**719 928**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	451 600
SUM ANDRE INNTEKTER	**451 600**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 820**

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 20 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 578.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 113
SUM KONSULENTHONORAR	**-20 113**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-664 057
Drift/vedlikehold elektro	-38 499
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 375
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-721 931**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-55 221
Fjernvarme	-118 774
SUM ENERGI / FYRING	**-173 995**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-64 223
Andre fremmede tjenester	-1 047
Andre kontorkostnader	-69
Bank- og kortgebyr	-2 739
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-68 078**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	567
Renter av sparekonto i OBOS-banken	446
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	23
SUM FINANSINNTEKTER	**1 036**

NOTE: 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fjernvarme, tilgodebeløp avregning 2022. Oppgjort 2024.	108 355
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**108 355**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

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

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) gjort opp ved avregninger for 2023	0

KOSTNADER

Strøm gjort opp ved avregning for 2023	0
Uoppgjorte avregninger, 2. halvår 2023. Oppgjort 2024.	-9 360
SUM ENERGIAVREGNING	**-9 360**

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

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

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fjernvarme, avsetning desember 2023	-39 274
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-39 274**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6606607. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, 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.

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: 7218 **Selskapsnavn:** Tiedemannsbyen Hagekva Garsam

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Bjørn Amble i OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ane Thorkildsen sameie 2 og Petter Sørdahl sameie 1 er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 40 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Alarm på sykkelbod dører

Det er ønskelig med alarm på sykkelbod dører. Eventuelt også dører inn til bodene

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Installert automatisk døråpnere

Dører med tilgang til garasjekjelleren og flatmark får installert automatisk døråpnere, for fremkommelighet til barnevogner og rullestolbrukere.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Mobildekning

Det etableres et wifi-nett i regi av Garasjesameiet som gir mobiltelefoner, kjøretøy, ladestasjoner og andre enheter tilgang til internett i påvente av ev. etablering av en permanent løsning på mobildekning gjennom mobiloperatørene.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Rune Thuv

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Gull Sumbol Mughal

☐ Tom-Erik Winnje

**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
ÅRSMØTE

Protokoll til årsmøte 2024 for Tiedemannsbyen Hagekvart. SE 1

Organisasjonsnummer: 912032906
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 29. april kl. 09:00 til 2. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 94.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Bjørn Amble fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **81**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

> **Forslag til vedtak:**
> Petter Sørdahl og Kristian Greger Leinan er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **81**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
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: **78**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **76**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 252 350.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 252 350.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Installert automatisk døråpnere

Fremmet av: Maria Holm Pedersen

Hei

Ønsker at følgende sak behandles ved årsmøtet 29.04.2024:-At dører med tilgang til garasjekjelleren og flatmark får installert automatisk døråpnere, for fremkommelighet til barnevogner og rullestolbrukere.

Styrets innstilling
Er sett på tidligere, og ble nedstemt i år 2021 og kostnadene ville da bli over kr 1.000.000 (2021 kroner) for ca 35 dører. I 2024 må det antas høyere pris da det er også er flere dører, ca 40 dører inkludert sykkelrommene. Antatt investering er ca kr 1.4mill.

Styret er positive til forslaget men bør utredes i kombinasjon med adgangskontroll og tyverisikring. Det er også kommet forslag til garasjesameiet om alarm på dører. Styret støtter ikke fremlagte forslag, men styret arbeider videre med saken.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **67**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Huskestativ på lekeplass i bakgården

Fremmet av: Solveig Tryti

Det er ønskelig blant mange at huskestativet i bakgården fikses. Det er nå verre enn noen gang. Det er helt løst, og huskene fungerer ikke optimalt. Hele stativet beveger på seg. I verstefall kan barna skade seg. Det er så mange barn som ønsker å benytte huskestativet. På vegne av alle barna melder jeg dette inn som en sak til årsmøtet.

Styrets innstilling
Av hensyn til kostnader vil styret i samarbeid med vaktmester først gjøre et nytt forsøk på å feste stativet i henhold til leverandørens beskrivelse av utfordringen.

> **Forslag til vedtak:**
> Huskestativet i bakgården fikses.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **22**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Huskestativ på lekeplass i bakgården

Fremmet av: Marte Skare

Hei

Jeg ønsker at følgende tas opp på årsmøte:

Huskestativ på lekeplass i bakgården fungerer ikke slik den er nå. Pålen som er festet i bakken har gnagd seg utover og står ikke stabilt slik at huskene fungerer. Stativet vingler og det er ikke mulig å opprettholde fart eller stabilitet i huskene. Ungene klager over at huskene ikke fungerer, vi voksne er 100% enig.

Forslag: utrede alternativer for å fjerne stativet og sette opp et stativ som fungerer. Det har vært forsøkt å fikse festet før, så dette tror jeg ikke er løsningen

Styrets innstilling
Av hensyn til kostnader, vil styret i samarbeid med vaktmester først gjøre et nytt forsøk på å feste stativet i henhold til leverandørens beskrivelse av utfordringen.

> **Forslag til vedtak:**
> utrede alternativer for å fjerne stativet og sette opp et stativ som fungerer.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **26**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Robert Tomter (68 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Robert Tomter

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Jørgen Bakke (69 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jørgen Bakke

PROTOKOLL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Tiedemannsbyen Hagekvart. SE 1

Møtedato: 25.10.2023
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Kampen bydelshus

Til stede: 28 seksjonseiere, 9 representert ved fullmakt, totalt 37 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Bjørn Amble.

Møtet ble åpnet av Rune Thuv.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Bjørn Amble fra OBOS foreslått.
   Vedtak: Godkjent

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Bjørn Amble foreslått. Som protokollvitne ble

   Lillan Andersen og Atle Halfdan Olsen foreslått.
   Vedtak: Godkjent

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

5. Forliksavtale

Saksframstilling:

Tiedemannsbyen DA og Sameiene har i lengre tid hatt diskusjoner knyttet til papiravfallsløsningen. Papiravfallsløsningen består av et søppelsuganlegg med nedkaststasjoner på Utomhuseiendommen og innvendige installasjoner beliggende i Parkeringskjelleren. Sameiene er i felleskap eiere av Utomhuseiendommen og eiere i Parkeringskjelleren sammen med et antall seksjonseiere.
Etter forhandlinger har Partene kommet frem til en forliksavtale. Forliksavtalen ligger vedlagt som vedlegg i saken.

Styrets innstilling:
Vi ønsker å godkjenne denne forliksavtalen slik den foreligger.'

Forslag til vedtak:
Godkjenne forliksavtalen slik den foreligger.

Benke forslag:
Årsmøte godkjenner forliksavtalen slik den foreligger under forutsetning at styret sjekker at rommet er godkjent til bruk som papiravfallsrom og oppfyller alle krav til dette.

To tredjedels (67%)
Vedtak:
Forslag til vedtak nedstemt 19 for og 18 imot.
Benkeforslag vedtatt med 23 stemmer for, og 3 stemmer imot.

6. Fullmakt for å godkjenne erververvelse av areal i Tiedemannsbyen Hagekvartal Utomhussameie

Saksframstilling:

Dersom forliksavtalen blir godkjent, vil Utomhussameie erverve areal for det nye søppelanlegget. Begge sameiene må gi fullmakt til sine styrer for å godkjenne erververvelsen av areal til årsmøte i Tiedemannsbyen Hagekvartal Utomhussameie.

Styrets innstilling:

Vedta fullmakt for godkjenning av erververvelse av areal for søppelanlegg.

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å stemme for til erververvelse av areal til søppelanlegg**.**

Alminnelig (50%)
Vedtak: Enstemmig vedtatt

Møtet ble hevet kl.: 19:54. Protokollen signeres av

Møteleder og protokollfører
Navn: Bjørn Amble/s/

Protokollvitne 1
Navn: Lillian Andersen/s/

Protokollvitne 2
Navn: Atle Halfdan Olsen/s/

VEDTEKTER

V E D T E K T E R

for

Tiedemannsbyen Hagekvartalet Sameie 1, org. nr. 912 032 906

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 06.12.18 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter fastsatt i forbindelse med stiftelsen av sameiet.
Endret 02.05.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Tiedemannsbyen Hagekvartalet Sameie 1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 26.11.2012.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 174 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner gnr. 128, bnr. 149 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- Uteareal

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

(4) Tekniske installasjoner som kun betjener næringsseksjoner tilhører de respektive næringsseksjoner alene, også om installasjonene er plassert i fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (5) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

(5) Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

(6) Eiendommen gnr. 128 bnr 131 (utomhusarealet beliggende mellom bebyggelsen) eies og disponeres av Sameiene Tiedemannsbyen Hagekvartalet Sameie 1 og 2 i fellesskap. De nærmere regler om disponering, kostnadsfordeling osv. knyttet til dette arealet er regulert i vedtekter for Tiedemannsbyen Hagekvartalet Utomhussameie.

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

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

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

(9) Særregler om fellesarealet

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

Boligseksjonenes særrett
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.

Næringsseksjonenes særrett
Næringsseksjonene skal alene ha rett til å bruke:
- fasade og inngangsparti i 1. etg som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene.

(10) Fasade for næring:
- Næringsseksjonene skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner, ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger på byggets fasade i 1 etg., innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt som i sin helhet skal besørges og bekostes av den aktuelle næringsseksjon.
- Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur og skal godkjennes av sameiets styre.
- Vinduer i næringsseksjonene skal utformes slik at de ikke er til sjenanse for byggets fasade.
- Øvrige tiltak og endringer vedrørende fasaden i byggets 1. etasje som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene, er gjenstand for styrets godkjennelse med mindre tiltaket faller inn under § 10 tredje avsnitt. Styret kan ikke avslå søknad om tiltak som nevnt, med mindre det foreligger saklig grunn.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser
Garasjeanlegget under bebyggelsen tilhørende Sameiene Tiedemannsbyen Hagekvartalet Sameie 1 og 2 utgjør en egen anleggseiendom, gnr. 428 bnr 1. Denne eiendommen eies av de som eier parkeringsplasser i anlegget samt de overliggende eierseksjonssameiene i felleskap.
De seksjonseiere i sameiene Tiedemannsbyen Hagekvartalet Sameie 1 som ikke har ervervet parkeringsplass, har ikke rett til å benytte parkeringsplassene i Tiedemannsbyen Hagekvartalet Garasjesameie.
Forholdene omkring parkering i garasje er nærmere regulert i vedtektene for Tiedemannsbyen Hagekvartalet Garasjesameie.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.

j) Dersom bruk av private takterrasser påfører konstruksjonene skader eller slitasje ut over det som må påregnes ved normal bruk kan styret pålegge seksjonseier å bekoste nødvendig utbedring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers

vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

(4) 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.
(5) Styret har ansvar for at fellesareal holdes forsvarlig ved like. I den grad utvendig fellesareal er felles med Tiedemannsbyen 2 Sameie, faller vedlikeholdsansvaret for dette til styret i Utomhussameiet.
(6) 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.

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

(8) Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform
6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. Som felleskostnader anses også kostnader knyttet til felles utomhusarealer gjennom Tiedemannsbyen Hagekvartalet Utomhussameie og kostnader knyttet til bruksrett til fellesbod i Tiedemannsbyen Hagekvartalet Garasjesameie

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnad til kabel-TV og internett er fordelt slik.

(3) Kostnader til generelt fasadevedlikehold er en ordinær felleskostnad som fordeles etter sameiebrøk, dog slik at rene fasadetiltak for næringsseksjonen belastes denne og rene fasadetiltak for boligene belastes boligseksjonene.
Boligseksjonene betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener til boligseksjonenes bruk jamfør § 6, herunder boliginnganger, ganger/korridorer og fellesrom i boligdel, boder, heiser, trappeløp, felles takterrasse. Det samme gjelder andre utgifter som kun kommer boligseksjonene til gode. Boligseksjonene betaler for sin egen avfallsfjerning. Utgiftene nevnt i dette avsnitt fordeles forholdsmessig mellom boligseksjonene iht sameiebrøk.

Næringsseksjonene betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener næringsseksjonenes bruk jamfør § 6, herunder fasade og inngangsparti, inne/uteareal som kun benyttes til varelevering. Det samme gjelder andre utgifter som kun kommer næringsseksjonene tilgode. Dersom næringsseksjonene driver virksomhet som

innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk (i forhold til areal), betales den forhøyede premien av næringsseksjonene. Næringsseksjonene skal gjennom sine felleskostnader alene dekke kostnadene til leie av gategrunn fra kommunen for areal/rister i fortau foran innganger til næringsseksjonene. Næringsseksjonene skal videre alene dekke kostnader til varmekabler i grunn utenfor egne innganger.

Dersom den enkelte næringsseksjons virksomhet genererer avfall av en slik art eller mengde at dette ikke kan håndteres gjennom felles avfallshåndtering, påligger det den aktuelle næringsseksjon å besørge og bekoste egen avfallshåndtering. Dersom den enkelte næringsseksjons virksomhet medfører økte renovasjonsavgifter for sameiet, skal dette dekkes av den aktuelle næringsseksjon.

(4) 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. Slik dekning kan pålegges av sameiermøtet med 2/3 flertall.
(5) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel

pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

(7) To representanter fra styret skal tjenestegjøre i styret for utomhussameiet og garasjesameiet.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

VEDTEKTER
GARASJE

VEDTEKTER
FOR
TIEDEMANNSBYEN HAGEKVARTALET GARASJESAMEIE

Gnr. 428 bnr. 1 i Oslo kommune.

Sist endret på ordinært sameiermøte 13.04.2021.

§1
Navn

Sameiets navn er Tiedemannsbyen Hagekvartalet Garasjesameie.

§2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter et garasjeanlegg, sykkelboder, boder samt noen spesialrom i en egen fradelt eiendom under bakkenivå innenfor bebyggelsen i Tiedemannsbyen Hagekvartalet, betegnet som gnr. 428 bnr. 1, beliggende I Oslo Kommune ("Eiendommen").

Sameiet er et ideelt sameie, hvor sameierne eler en ideell andel av Eiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av Eiendommen.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

160 andeler for p-plass til bil, hver utgjørende 276/48.764	44.160
1 andel for boder og spesialrom tilh. gnr 128, bnr 149, Tiedemannsbyen Hagekv. 1 Sameie	3.517
1 andel for boder og spesialrom tilh. gnr 128, bnr 150, Tiedemannsbyen Hagekv. 2 Sameie.	1.087
Til sammen	**48.764**

Med forbehold om at antallet Sameier kan endres.

§3
Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner for bebyggelsen som ligger over garasjeanlegget, innenfor området Hagekvartalet I Oslo kommune til beste for eierne av sameiet.

§4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt I disse vedtekter jfr §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets øvrige arealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser. Det er kun sameiere med sameieandel med rett til parkeringsplass, som kan benytte parkeringsplassene I Eiendommen.

Eiendommen omfatter også bodarealer. De enkelte boder disponeres eksklusivt av seksjonseiere. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid eler de ulike boder. Det kan Ikke fattes vedtak I sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med unntak av de tilfeller som omfattes av § 6.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør øvrig areal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen 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. §6 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.

For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12. Bruksrett til parkeringsplass forutsetter at det er betalt et vederlag til utbygger av prosjektet Tiedemannsbyen.

§5

Rettslige disposisjoner

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte for eiendommen hvor alle andelene angis. Utbygger av prosjektet Tiedemannsbyen Hagekvartalet vil eie de parkeringsplassene/bodene som ikke er solgt.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel Innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon i sameie i bebyggelsen tilhørende Tiedemannsbyen Hagekvartalet Sameie 1 og 2 med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jfr § 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Sameieandel med rett til spesialrom (tekniske rom, boder etc.) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering 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 sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon og som er godkjent av det aktuelle sameie hvor eierseksjonen er organisert.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover del som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass Iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet Iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt – **vedlegg 1**.

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med seksjon i bebyggelsen, Ikke overføres til andre enn seksjonseiere tilhørende bebyggelsen i Tiedemannsbyen Hagekvartalet Sameie 1 og 2.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin seksjon uten samtidig å overdra sin andel I sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper av sameieandelen som er seksjonseier i sameiet 1 eller 2, evt. dersom sameiet kjøper andelen selv. Andelen skal ved et slikt salg selges til markedspris. Ved vurderingen av hva som er markedspris, skal det legges stor vekt på de priser som er oppnådd for tilsvarende andeler i sameiet de siste 6 mnd forut for salget.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre seksjonseiere eller leietakere i Tiedemannsbyen Hagekvartalet Sameie 1 og 2.

- 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
- Beboere i Tiedemannsbyen Hagekvartalet Sameie 1 og 2skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår når utleie skjer for perioder ut over 1 måned av gangen
- Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter I forhold til sameiet 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 eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Visse parkeringsplasser I Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede. Sameierne er kjent med at dersom en eier av en annen seksjon i Tiedemannsbyen Hagekvartalet Sameie 1 og 2 har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret i det sameiet det gjelder pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der seksjonseieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass I parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder 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 Garasjesameiet 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. For sameieandelene tilhørende gnr. 127/bnr. 149 og gnr. 128/bnr. 150, kan kun styremedlemmer I de respektive eierseksjonssameier delta. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av mai. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom saker av vesentlig betydning skal behandles, bør styret sende ut et forhåndsvarsel om dette i så god tid at sakene kan behandles i de ordinære sameiemøtene i Tiedemannsbyen Hagekvartalet Sameie 1 og 2.

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 I sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Bare saker nevnt I innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiemøtet behandle:

1) Styrets årsberetning
2) Styrets regnskap for foregående kalenderår
3) Valg av styre
4) Valg av revisor dersom det er ønskelig (Ikke noe lovkrav om dette I tingsrettslige sameier)
5) Årlig vedlikeholdsprogram

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.

§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

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken, og slik at hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr § 2 over. Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken 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) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.

3) endring av denne bestemmelse
4) endring av fordelingen av boder og parkeringsplasser, jf. § 4, men med unntak for tilfeller som faller Inn under § 6 ovenfor

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

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

§10
Styret

Sameiet skal ha et styre på 4 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Styrets medlemmer skal velges som følger;
2 medlem velges blant styremedlemmene i Tiedemannsbyen Hagekvartalet Sameie 1
2 medlem velges blant styremedlemmene i Tiedemannsbyen Hagekvartalet Sameie 2
Styret skal ha en styreleder som velges blant de 4 styremedlemmene.
Dessuten skal minst 2 av styremedlemmene også inneha en sameieandel med rett til parkeringsplass. Dersom det ikke finnes kandidater som oppfyller ovennevnte vilkår, kan også sameiere med andel med rett til parkeringsplass velges til styremedlem, selv om de ikke sitter i styret i noen av de to eierseksjonssameiene. Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiemøte fastsetter noe annet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender I samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 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 gl 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 ett av styremedlemmene fra hvert av Sameiene Hagekvartalet Sameie 1 og 2 er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter i samsvar med vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.
I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren eller 2 styremedlemmer sammen representere sameiet på samme måte som styret.

§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. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for Eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet til orientering.
Sameiene Tiedemannsbyen Hagekvartalet Sameie 1 og 2 samt Tiedemannsbyen Hagekvartalet Utomhussameie skal ha nødvendig tilgang til å kunne utføre nødvendig vedlikehold av sine installasjoner som er lokalisert innenfor Eiendommen.
Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§14
Vedlikeholdskostnader

1) Kostnader med eiendommen som Ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.
   Dette gjelder utgifter til blant annet:
   - eiendomsforsikring, jf § 18
   - kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
   - strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
   - drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
   - styre-/vaktmesterrom
   - renhold av Eiendommens arealer
   - kostnader til forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer

2) Kostnader som i all hovedsak gjelder parkeringsplasser som eies av sameierne eller spesialrom og boder, skal dekkes av vedkommende sameier(e) som har nytte av objektet. Dette innebærer eksempelvis at kostnader som utelukkende gjelder parkeringsplassene kun fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering (iht. sameiebrøk dem i mellom). Rettighetshavere med tinglyst skjøte til parkeringsandeler er ansvarlig for felleskostnadene inntil det er tinglyst skjøte med ny rettighetshaver.

   Dette gjelder utgifter til blant annet:
   - garasjeport
   - GSM-key eller tilsvarende
   - Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
   - Oppmerking av p-plasser

Dersom en eier av parkeringsplass ikke flytter sin bil, eller fjerner alt på parkeringsplassen, til det tidsrommet styret har annonsert at garasjen skal rengjøres, vil styret ilegge eier av p-plassen en avgift bestemt av styret. Manglende flytting av bil medfører merkostnader da bestilt rengjører fakturerer for sin tid, samtidig som styret får unødig merarbeid da eier av p-plassen må kontaktes. Styret har plikt til å annonsere rengjøring av garasje minimum 3 uker i forkant

3) Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom/bod er overievert til eler/beboer av bolig eller overievert til respektive boligsameie. Kostnader knyttet til vedlikehold av tekniske installasjoner, ventilasjonskanaler, rør, kabler osv. som tilhører Sameiene Hagekvartalet Sameie 1 og 2 samt Hagekvartalet Utomhussameie, Inngår ikke i felleskostnadene for Eiendommen, men bekostes av sameiene.

§15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal hvert kvartal 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.

§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 av fellesarealer

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

§18

Forsikring

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

§19

Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder I den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§20

Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingen av Eiendommen skjer i flere byggetrinn. Som en følge av dette tas det forbehold om at sameiebrøken kan bli endret. Sameierne er inneforstått med at det er aktuelt å utvide Sameiet til å omfatte flere byggetrinn etter at det først er opprettet for noen av byggetrinnene. Det kan tinglyses erklæringer om dette, og Sameierne er under enhver omstendighet forpliktet til å medvirke til en slik utvidelse/sammenføyning.

Alternativt kan sameiet bli opprettet som en eiendom for hele garasjeanlegget, før hele anlegget er ferdig utbygget. Dersom dette alternativ gjennomføres, har utbygger alene full rådighet over de byggetrinn som til enhver tid ikke er tatt i bruk. Utbygger bærer alene alle kostnader knyttet til de arealer som Ikke er tatt i bruk, mens kostnader knyttet til de arealer som er tatt i bruk, fordeles på øvrige Sameiere iht. prinsippene I § 14.

I byggetiden kan sameierne i perioder bli tildelt alternative arealer til parkering og boder av hensyn til fremdriften i byggearbeidene.

Denne paragraf kan ikke endres uten samtykke fra utbygger. Bestemmelsen bortfaller på det tidspunkt hele Eiendommen er ferdigstilt og i sin helhet er overlevert til sameiet.

ooOoo

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER

Tiedemannsbyen Hagekvartalet Sameie 1

Vedtatt av sameiermøte 14. mai 2013

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.

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, barnevogner, sykler etc.). Rømningsveier skal ikke sperres, heller ikke midlertidig.

3.3 Det er forbudt å røyke i bygningens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter utomhus og foran hovedinngangene.

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.

3.11 Rullende leketøy med støyende hjul bør unngås brukt i bakgården på grunn av at støyen høres veldig godt mellom husene

4 Bruk av leiligheten

4.1 Den enkelte beboer plikter å sørge for ro mellom kl. 23.00 og 07.00 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 20.00 og lørdager fra kl. 10.00 til 17.00. Støyende arbeid bør begrenses på søndag og helligdager.

4.3 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 forsvalig på balkong/takterrasse.

4.4 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.

4.5 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.

4.6 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. Lufting av husdyr skal ikke foregå i gårdsrommet. Hunder skal holdes i bånd.

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).

FERDIGATTEST OPPFØRING BOLIGBLOKK 2022

Plan- og bygningsetaten

Oslo

TAG ARKITEKTER AS
Osterhaus' gate 27
0183 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.09.2022
	201000790 - 134 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marte Vassel Birkeland	

Adresse:	SIGURD HOELS VEI 42 - 110	Eiendom:	128/131/0/0
Tiltakshaver:	Tiedemannsbyen DA c/o Skanska Bolig	Søker:	TAG ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Sigurd Hoels vei 42 - 110

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av tre stk boligblokker med tre mindre næringslokaler og tre rekker med rekkehus inkl. parkeringskjeller mottatt 22.12.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl § 99 nr. 1.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201000790			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonskart 1	D01		1/16
Situasjonskart 2	D02		1/17
Situasjonskart 3			1/18
Plan 2.etg	E02	25.01.2010	1/21
Plan 3.etg	E03	25.01.2010	1/22

Plan 4.etg	E04	25.01.2010	1/23
Plan 5.etg	E05	25.01.2010	1/24
Plan 6.etg	E06	25.01.2010	1/25
Plan 7.etg	E07	25.01.2010	1/26
Takplan	E08	25.01.2010	1/27
Snitt 1	E10	04.01.2010	1/28
Snitt 2	E10	25.01.2010	1/29
Fasade 1	E11	04.01.2010	1/30
Fasade 2	E12	04.01.2010	1/31
Fasade 3	E13	04.01.2010	1/32
Fasade 4	E14	04.01.2010	1/33
Fasade 5	E11	25.01.2010	1/34
Fasade 6	E12	25.01.2010	1/35
Fasade 7	E13	25.01.2010	1/36
Fasade 8	E14	25.01.2010	1/37
Utomhusplan (illustrasjon disp.)		03.02.2010	11/3
Utomhusplan (arealoversikt)	J-02 / A_D_AR_5	12.02.2010	11/4
Avkjørselsplan	J-03	15.02.2010	11/5
Plan 1.etg	E-01	01.07.2011	65/6
Plantegning vei 2 og GT2	C02	12.09.2011	78/7
Plan kjeller	E-09	17.01.2012	85/6
Utomhusplan	L-01	23.01.2012	90/2

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

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/

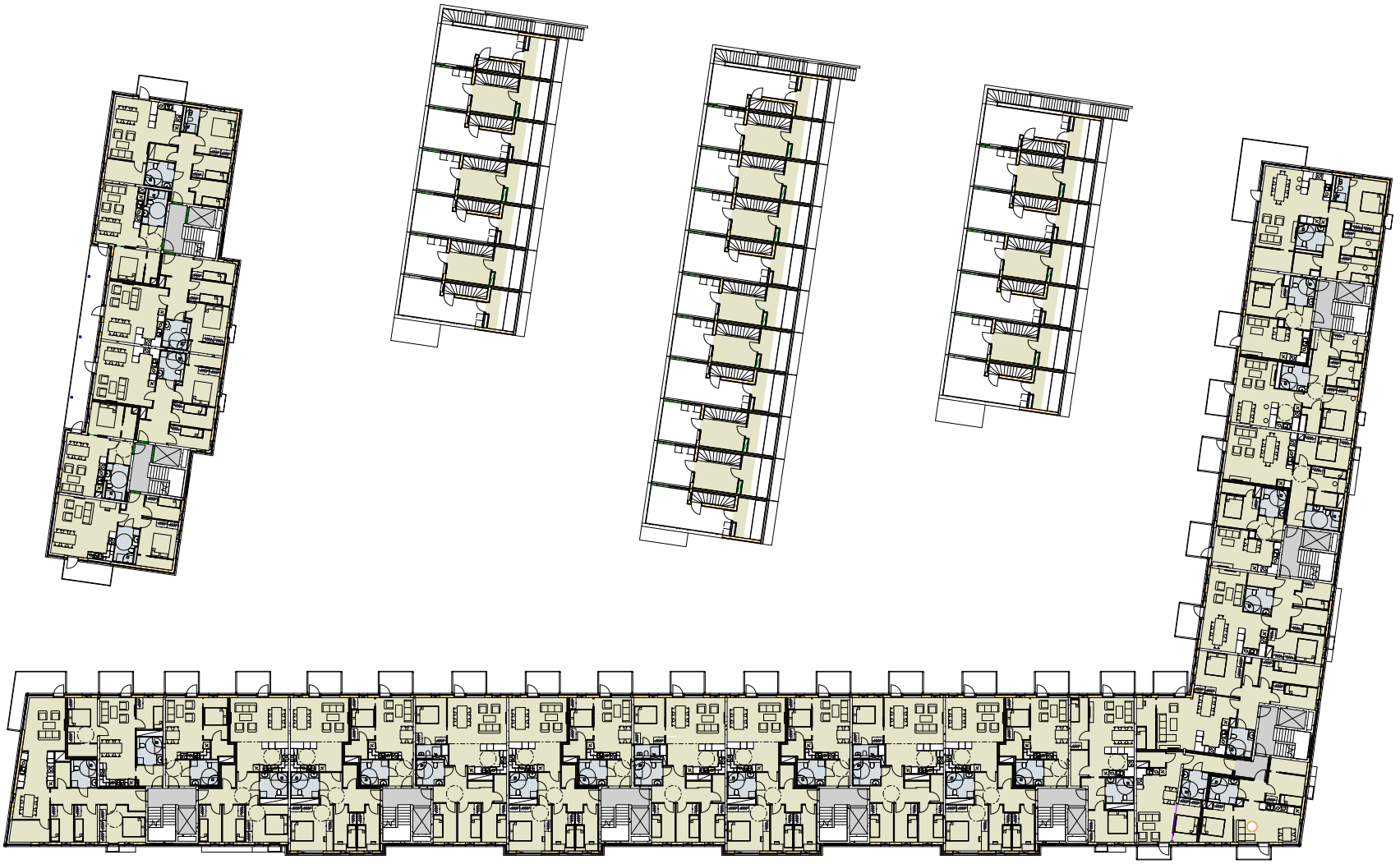
Vennlig hilsen

Marte Vassel Birkeland - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Kopi til:
Tiedemannsbyen DA c/o Skanska Bolig, Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO

ORIGINALE BYGGETEGNINGER



E-04

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: RAMMESØKNAD

LOKALISERINGSRIGUR

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
PB 7126 Majorstua / 0307 Oslo
T.: 23 35 32 20 / F: 22 60 77 35
post@tagarkitekter.no

FERD eiendom

SKANSKA

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

Tiedemannsbyen Felt D

GNR: 128
BNR: 4

Plan 4. Etasje (A3 = 50%)

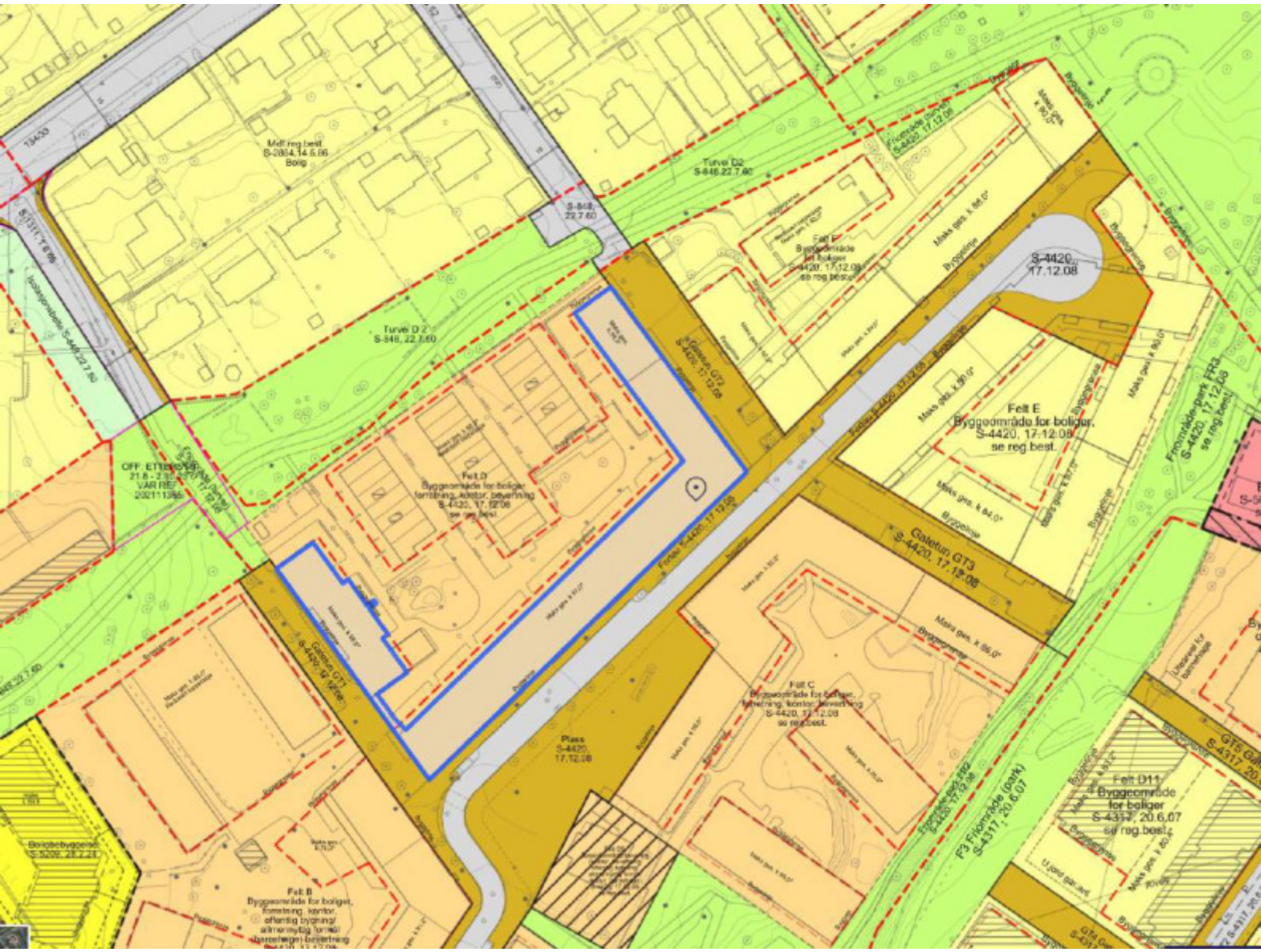
Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontrollert
0901	25.01.10	1 : 200	EIL	ML

Tegning nr.: E-04

Rev.:

27.01.2010 20:06:13

REGULERINGSKART


Turvei D2
S-848, 22.7.60
Turvei D 2
S-848, 22.7.60
Felt E
Byggeområde for boliger.
S-4420, 17.12.08
se reg.best.
Felt D
Byggeområde for boliger,
forretning, kontor, bevertning
S-4420, 17.12.08
se reg.best.
Felt C
Byggeområde for boliger,
forretning, kontor, bevertning
S-4420, 17.12.08
se reg.best.
Felt B
Byggeområde for boliget,
forretning, kontor,
offentlig bygning/
allmennyttig formål
bevertning
Gatetun GT3
S-4420, 17.12.08
Gatetun GT2
S-4420, 17.12.08
Gatetun GT1
S-4420, 17.12.08
Plass
S-4420,
17.12.08
Fortau S-4420, 17.12.08
S-4420,
17.12.08
Fellesområde FRI2
S-4420, 17.12.08
Fellesområde FRI3
S-4420, 17.12.08
F3 Friområde (park)
S-4317, 20.6.07
Felt D11
Byggeområde
for boliger
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
Maks gesimshøyde 21.8 - 21.8 - 21.8 -

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.

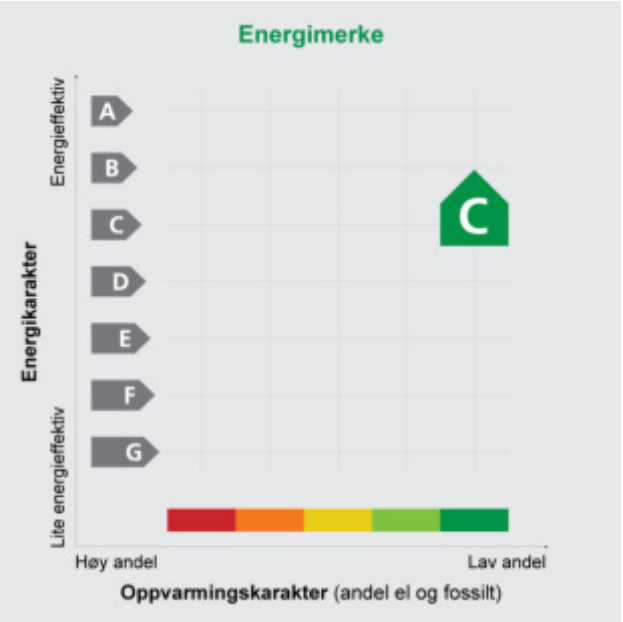
16.7 Trinnvis utbygging

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 104
Postnr	0655
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	128
Bnr.	149
Seksjonsnr.	118
Festenr.	
Bygn. nr.	300209910
Bolignr.	H0403
Merkenr.	A2022-1438921
Dato	08.09.2022



Innmeldt av	Sindre Kongshaug Blomvik

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér 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)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2013
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sigurd Hoels vei 104
Postnr/Sted: 0655 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0403
Dato: 08.09.2022 20:47:49
Energimerkenummer: A2022-1438921
Ansvarlig for energiattesten: Sindre Kongshaug Blomvik
Energimerking er utført av: Sindre Kongshaug Blomvik

Gnr: 128
Bnr: 149
Seksjonsnr: 118
Festenr:
Bygnnr: 300209910

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 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.

Tips 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

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 104
Gnr. 128 Bnr. 149 Snr. 118 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-25-0118

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